



PUTUSAN

Nomor 279/PDT/2017/PT MDN

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

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

Ny. Triana, umur 40 tahun, pemegang KTP No. 1271195012740005, pekerjaan wiraswasta, beralamat di Kompleks Merbau Mas No. 115, Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, yang dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Jun Cai, SH.M.Hum, Daldari, SH, MH, Denis, SH, Rivini Vadya N. Simanjuntak, SH, Christy Ananda Ginting, SH, Robless A. Lumbantoruan, SH, Eri Lukmanul Hakim Pulungan, SH dan Muhammad Hafizt, SH para Advokat dan Konsultan Hukum, berkantor di Jl. Brigjen Katamso, Kompleks Istana Prima II, Blok F Nomor 4-6 Medan baik secara bersama- sama maupun sendiri- sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juni 2015, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

LAWAN:

Partomuan Roga Parulian Lumbanraja, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Pahlawan Revolusi, Kel. Pondok Bambu, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, disebut sebagai **TERBANDING I** semula **Penggugat I**;

Ny. Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja, Pekerjaan PNS, beralamat di Jl. Kapten Muslim Nomor 67, Kel. Dwikora, Kec. Medan helvetia, Kota Medan, disebut **TERBANDING II** semula **Penggugat II**;

Ny. Machistina Irene Bernadotte Lumbanraja, Pekerjaan Karyawan swasta, beralamat di Jl. Budi Luhur Nomor 25, Kel. Sei Sikambang C II, kec. Medan Helvetia, Kota Medan, disebut **TERBANDING III** semula **Penggugat III**;

Ny. Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl. Budi Luhur, Kel. Sei Sikambang

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 1 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

C II, kec. Medan Helvetia, Kota Medan, disebut

TERBANDING IV semula **Penggugat IV**;

Dalam hal ini Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV telah memberikan kuasa kepada Burhan Sidabariba, SH,MH, Eko Abadi Prananto,SH, Olda Harianja,SH, Fransiska Simbolon,SH, dan Janstonny Purba,SH, Para Advokat/Pengacara dan Penasihat Hukum/Pembela Umum/Konsultan Hukum pada **Kantor Hukum Burhan Sidabariba & Rekan**, berkedudukan/berkantor di Jl. Teuku Umar Nomor 12 Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Maret 2015 selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING** semula **Para Penggugat Konvensi/ParaTergugat Rekonvensi**;

DAN

Notaris dan PPAT M.P. Rosdiana Manurung,SH, berkantor di Jl. Ayahanda No. 68 Kota Medan, yang dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Panangian Sinambela,SH, Parma Bintang, SH, Joniar Gulo,SH dan Ados Rewindo Sirait,SH,MH para Advokat dan Konsultan Hukum berkantor pad Kantor Hukum Panangian & Partners beralamat di Jl. Berantas Kompleks de Villa Nomor 8-D Medan baik secara bersama- sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juni 2015 yang selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **Turut Tergugat I**;

PT.Pusaka Bumi Mutiara, berkantor dan berkedudukan di Jl. Mampang Prapatan Raya Nomor 60 Jakarta Selatan, yang dalam hal ini telah meberi kuasa kepada Ketut Mulya Arsana,SH.M.Hum, Mahendra Ishartono,SH, Ida Djaka Mulyana,SH.MH dan Markus Ado, SH para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Mulya & Rekan , berkedudukan di Jl. EE Nomor 42 , Kelurahan Meteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta baik secara bersama-sama maupun sendiri- sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Juni 2015 yang untuk selanjutnya

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 2 dari 55

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

disebut **TURUT TERBANDING II** semula **Turut Tergugat**

II;

Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara dan segala surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12 Mei 2012 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 13 Mei 2012 dalam Register Nomor 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa gugatan ini diajukan atas dasar dan alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat-Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang awalnya seluas $\pm 11.940 \text{ M}^2$ sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambing C II, Kec. Medan Sunggal, Medan, sebagaimana diuraikan dalam gambar PLL No : 959/1976/XI tertanggal 14-01-1976, **setempat dikenal dengan jalan Kapten Muslim No. 92 Medan**, sertifikat mana diterbitkan oleh kantor Agraria/Pertanahan Kota Medan tanggal 22 Februari 1978 tercatat atas nama Partomuan Roga Parulian Lumbanraja, Hotmartha Yosephine Hasiholan boru Lumbanraja, Macistine Irene Bernadotte boru Lumbanraja dan Dewi Debora Sinta Marito boru Lumbanraja;
2. Bahwa objek tanah tersebut sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambing C-II, seluas $\pm 11.940 \text{ M}^2$, telah mengalami pengurangan luas yaitu setelah dikurangi karena terkena proyek pelebaran jalan oleh pemerintah tahap pertama seluas 521 M^2 sesuai dengan Akte Pernyataan Penanggalan Hak No : 20/PH/PPT/SK-C-II/1992 tanggal 19-11-1992 dan terkena proyek pelebaran jalan oleh pemerintah tahap kedua seluas 572 M^2 sesuai dengan Akte Pernyataan Penanggalan Hak No : 66/PH/PPT/DTK/1993/1994 tanggal 24-3-1994 sehingga sisa luas tanah dalam sertifikat Hak Milik tersebut sudah berkurang yang didalamnya sudah termasuk parit, namun sisa tanah tersebut tidak pernah diukur oleh instansi resmi;
3. Bahwa objek tanah tersebut pada awalnya disewa oleh Triana/Tergugat sesuai Akte Sewa Menyewa No. 14 tanggal 29 Juli 2004 yang diperbuat dihadapan Notaris Rustam Effendi Rasyid, SH, mulai tahun 2005 s/d 2025 dengan cara pembayaran (vide Pasal 2), *kami kutip selengkapnya dengan cetak miring*, sebagai berikut :

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 3 dari 55

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

2.1. Sebesar Rp. 120.000.000 (seratus dua puluh juta rupiah) akan dibayarkan oleh Pihak Kedua (Tergugat) kepada Pihak Pertama (Penggugat-Penggugat) dengan cara :

- a. sejumlah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) telah dibayarkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum akta ini ditandatangani dan Pihak Pertama mengaku telah menerima dengan cukup dari Pihak Kedua, untuk penerimaan mana akta ini berlaku juga sebagai bukti penerimaan atau kwitansinya.
- b. sejumlah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) akan dibayarkan dengan menggunakan Giro Bank Mestika yang jatuh tempo pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2005 (dua ribu lima).

2.2. Sisanya sebesar Rp. 1.530.000.000,- (satu milyar lima ratus tiga puluh juta rupiah), akan dibayar dan dilunaskan secara bertahap oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama dengan perincian sebagai berikut :

- a. sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus duapuluh juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2007 (dua ribu tujuh).
- b. sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tigapuluh lima juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2009 (dua ribu sembilan).
- c. sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2011 (dua ribu sebelas).
- d. sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2013 (dua ribu tiga belas).
- e. sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapanpuluh juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2015 (dua ribu lima belas).
- f. sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapanpuluh juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2017 (dua ribu tujuh belas).
- g. sebesar Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2019 (dua ribu sembilan belas).

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 4 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2023 (dua ribu dua puluh tiga).*
- 2.3. *Setiap tahapan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam angka 2.2 diatas harus dibayarkan dengan penyetoran melalui rekening Pihak Pertama yang telah ditentukan yaitu pada Bank Danamon Indonesia Medan-Tanjung Morawa dengan nomor rekening : 377 36881 atas nama MACISTINA IRENE BERNADETTE boru LUMBANRAJA. Apabila terjadi perubahan nomor rekening sebagaimana dimaksud diatas Pihak Pertama wajib memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum jatuh tempo jadwal pembayaran uang sewa. Penyetoran melalui rekening Bank Pihak Pertama tersebut dianggap sebagai bukti pembayaran uang sewa dimaksud dalam akta ini.*
- 2.4. *Setiap hari keterlambatan pembayaran uang sewa sesuai dengan tahapan yang diatur dalam angka 2.2. maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk setiap tahapan yang telah jatuh tempo untuk jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan.*
- 2.5. *Apabila setelah 6 bulan keterlambatan pembayaran uang ditambah denda sebagaimana dimaksud dalam angka 2.4 maka sewa menyewa ini libatalkan.*
- 2.6. *Nilai sewa menyewa demikian juga Angsuran pembayaran setiap tahapan sebagaimana yang tercantum dalam akta ini adalah bersifat tetap dan tidak berubah sampai berakhirnya perjanjian ini terkecuali terjadinya pemotongan uang karena peraturan perundang-undangan dan akan disesuaikan dengan persentase pemotongan nilai uang tersebut;*
4. Bahwa oleh karena usaha Tergugat untuk usaha pendidikan kurang berkembang dan pembayaran sewanya juga tidak dapat dilakukan Tergugat kepada Penggugat-Penggugat tepat sesuai jadwal hanya sebagian dan bertahap, namun kemudian **sewa menyewa tersebut telah disepakati bersama antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat untuk diakhiri sesuai dengan Akte Pengakhiran Sewa Menyewa No : 02 tertanggal 04 Agustus 2010** yang diperbuat oleh dan dihadapan M.P. Rodiana Manurung, S.H., Notaris di Medan (Turut Tergugat I);

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 5 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa selanjutnya setelah perjanjian sewa menyewa diakhiri Penggugat-Penggugat bermaksud untuk menjual objek tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambing C-II Medan setempat dikenal dengan Jalan Kapten Muslim No. 92 Medan, pertama sekali objek yang mau dijual tersebut ditawarkan kepada Ny. Triana (Tergugat) selaku bekas Penyewa, akan tetapi karena yang bersangkutan tidak mempunyai uang membeli tanah tersebut, namun Tergugat bersedia membantu mencari calon pembeli yang menurutnya adalah temannya/grupnya dan selanjutnya ditemukanlah calon pembeli yaitu Blue Bird Group (PT. Pusaka Bumi Mutiara/Turut Tergugat II) dan terakhir diketahui bahwa Blue Bird Group tersebut bukanlah grupnya Triana/Tergugat;
6. Bahwa setelah adanya calon pembeli yaitu PT. Pusaka Bumi Mutiara/Blue Bird Group/Turut Tergugat II, maka Triana (Tergugat) yang diberi tugas untuk mempersiapkan jual beli tersebut akhirnya menghubungi pihak pembeli dan pihak penjual/Penggugat-Penggugat yang pada saat itu sedang berpencar-pencar dengan berbagai urusan yang berada di beberapa daerah yaitu ada yang di Jakarta, ada yang di Surabaya, dan ada yang di Medan kemudian disepakati bahwa tanggal penandatanganan Akte Pengikatan Jual Beli tersebut adalah pada tanggal 04 Agustus 2010 di kantor Notaris M.P. Rosdiana Manurung, SH (Turut Tergugat I) di Medan dan aktenya telah disiapkan seluruhnya dan segala sesuatunya sudah beres dan sudah diatur Tergugat, nanti Penggugat-Penggugat tinggal tandatangan;
7. Bahwa dalam persiapan dan pelaksanaan pengikatan jual beli tersebut pada tanggal 04 Agustus 2010, maka oleh Tergugat meminta Penggugat-Penggugat untuk hadir langsung di Kantor Notaris pada pukul 10.00 wib serta penandatanganan Akte Pengikatan Jual Beli No. 04 dan Akte Pengikatan Jual Beli No. 05 di kantor Notaris/PPAT M.P. Rosdiana Manurung, S.H (Turut Tergugat I) antara Pihak Pertama/Penjual dengan Pihak Kedua/Pembeli adalah semuanya diatur dan ditentukan sendiri dan sepihak oleh Tergugat, dan Tergugat menyatakan kepada Penggugat-Penggugat (Pihak Pertama/Penjual) bahwa semua sudah diatur, kalian tinggal teken saja;
8. Bahwa seiring perjalanan waktu dan komunikasi antara calon pembeli PT. Pusaka Bumi Mutiara/Blue Bird Group (Turut Tergugat II) dengan Triana (Tergugat), maka Tergugat atas ijin lisan (bukan dengan surat kuasa tertulis) dari Penggugat-Penggugat untuk menjual objek tanah dan bangunan tersebut, kemudian akhirnya telah bersepakat dengan Blue Bird

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 6 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Group, dimana Blue Bird Group menegaskan bersedia untuk membeli objek tanah tersebut yang ada tanahnya/real tanahnya, tidak mau membeli tanah yang termasuk parit didalamnya, dengan total harga Rp. 25.160.000.000,- (dua puluh lima miliar seratus enam puluh juta rupiah), dan kesemua uang hasil penjualan tersebut telah diterima oleh Tergugat yang ditransfer oleh Blue Bird Group (PT. Pusaka Bumi Mutiara/Turut Tergugat II) ke rekening Tergugat di Bank BCA kantor Cabang Utama Medan dengan nomor rekening AC : 0221877712 sebagaimana tertera dalam surat pernyataan bermaterai secukupnya yang diperbuat dan ditandatangani oleh Tergugat;

9. Bahwa dari hasil penjualan total keseluruhan tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambang C II Medan tersebut milik Penggugat-Penggugat tersebut seharga Rp.25.160.000.000,- (dua puluh lima miliar seratus enam puluh juta rupiah), Penggugat-Penggugat dengan Tergugat telah sepakat bahwa pihak Penggugat-Penggugat (4 orang bersaudara) mendapatkan bagian sebesar Rp. 21.000.000.000,- (dua puluh satu milyar rupiah) dan sisanya adalah komisi perantara dan merupakan rejeki nomplok bagi Tergugat sebesar Rp. 4.160.000.000,- (setara dengan 16,5%) padahal komisi yang lazim di pasaran umum untuk perantara penjual tanah hanya sebesar 2,5% (dua koma lima persen);

10. Bahwa bagian bersih hasil penjualan tanah dan bangunan tersebut yang seharusnya menjadi hak dari Penggugat-Penggugat adalah sebesar Rp.21.000.000.000,- akan tetapi Ny. Triana/Tergugat sesukanya sendiri, tidak sesuai kesepakatan mentransfer ke rekening masing-masing Penggugat yang jika ditotal seluruhnya **hanya** sebesar Rp. 20.280.000.000,- (dua puluh milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah), yaitu :

- ❖ Ke rekening Tuan Partomuan Roga Parulian Lumbanraja (Penggugat I) sebesar Rp. 5.070.000.000,-;
- ❖ Ke rekening Ny. Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja (Penggugat II) sebesar Rp. 5.070.000.000,-;
- ❖ Ke rekening Ny. Machistina Irene Bernadotte Lumbanraja (Penggugat III) sebesar Rp. 5.070.000.000,- sebelumnya telah diterima dari Triana panjar sebesar Rp. 20.000.000,- lalu sisanya ditransfer ke rekening di BCA sebanyak Rp. 5.050.000.000,-;
- ❖ Ke rekening Ny. Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja (Penggugat IV) sebesar Rp. 5.070.000.000,-;

(Bukti transfer dari Tergugat kepada Penggugat-Penggugat akan diperlihatkan buktinya di persidangan);

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 7 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dari bagian dan hak Penggugat-Penggugat dari hasil penjualan tanah dan bangunan tersebut yang seharusnya Rp. 21.000.000.000,- ternyata diterima oleh Penggugat-Penggugat total seluruhnya hanya sebesar Rp.20.280.000.000,- sementara Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dipotong langsung oleh Triana (Tergugat) dan tidak diserahkan/tidak ditransfer kepada Penggugat-Penggugat dengan alasan bahwa biaya Rp. 720.000.000,- tersebut adalah **untuk pembayaran pajak-pajak**, padahal akhirnya diketahui bahwa biaya pajak-pajak seluruhnya, baik pajak Penjual maupun pajak Pembeli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku adalah dibayar oleh Pembeli/PT. Pusaka Bumi Mutiara (Blue Bird Group)/Turut Tergugat II, sebagaimana disebutkan dalam **Pasal 8** Akte Pengikatan Jual Beli No. 04 dan No. 05, yang berbunyi : "*Penyerahan tanah tersebut telah terjadi pada hari ini, oleh pihak pertama kepada pihak kedua dalam keadaan kosong seluruhnya sedangkan segala pajak termasuk Pajak Bumi dan Bangunan serta beban-beban lainnya atas tanah tersebut sampai dengan hari ini seluruhnya tetap menjadi tanggungan dan pembayaran pihak pertama dan sesudah hari ini menjadi tanggungan dan pembayaran pihak kedua*";
12. Bahwa potongan uang sebesar Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) yang menurut Tergugat untuk pembayaran pajak sampai hari ini tidak dibayarkan, tidak disetorkan oleh Tergugat kepada Kantor Pajak, yang tentunya hal ini dapat diduga sebagai "penggelapan pajak uang negara";
13. Bahwa Penggugat-Penggugat menjual tanah dan bangunan tersebut adalah keseluruhan kepada pihak Pembeli yang telah membayar harganya dan tidak pernah dibicarakan dan tidak pernah tanah tersebut akan dipisah dari tanah yang di atasnya ada parit dan lagipula disepakati serta disetujui **hanya dijual** kepada PT. Pusaka Bumi Mutiara (Blue Bird Group)/Turut Tergugat II;
14. Bahwa jika benar objek tanah tersebut di atasnya masih ada parit, maka Penggugat-Penggugat sebagai warga negara Indonesia yang baik akan menyerahkan tanah tersebut yang di atasnya ada parit kepada Pemerintah untuk menjadi fasilitas umum sehingga parit tersebut dapat menjadi parit bersama dengan masyarakat sekitar yang dapat dipergunakan untuk mencegah banjir di lingkungan sekitar;
15. Bahwa selanjutnya, adapun proses jual beli tanah milik Penggugat-Penggugat tersebut adalah bahwa objek tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambing C-II Medan akhirnya dijual dan dipecah menjadi 2 (dua) bagian/persil, persil pertama

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 8 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian depan adalah seluas $\pm 4.900 \text{ M}^2$ sesuai dengan Akte Pengikatan Jual-Beli No. 04 tanggal 04 Agustus 2010 pada hari Rabu **pukul 10.00 wib yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT M.P.**

Rosdiana Manurung, S.H. (Turut Tergugat I), Akte tersebut ditandatangani bersama antara pihak Penjual Partomuan Roga Parulian Lumbanraja, Hotmartha Yosephine Hasiholan boru Lumbanraja, Macistine Irene Bernadotte boru Lumbanraja dan Dewi Debora Sinta Marito boru Lumbanraja (Penggugat-Penggugat) dengan pihak Pembeli PT. Pusaka Bumi Mutiara (Turut Tergugat II) yang dalam hal ini diwakili oleh Tuan Kresna Priawan Djoko Soetono berdasarkan surat kuasa bermaterai secukupnya dari PT. Pusaka Bumi Mutiara tertanggal 03 Agustus 2010;

16. Bahwa bagian/persil kedua bagian belakang dari tanah tersebut adalah seluas $\pm 5.228 \text{ M}^2$ sesuai dengan Akte Pengikatan Jual-Beli No. 05 tanggal 04 Agustus 2010 pada hari Rabu **pukul 10.00 wib yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT M.P. Rosdiana Manurung, S.H. (Turut Tergugat I)**, Akte tersebut ditandatangani bersama antara pihak Penjual Partomuan Roga Parulian Lumbanraja, Hotmartha Yosephine Hasiholan boru Lumbanraja, Macistine Irene Bernadotte boru Lumbanraja dan Dewi Debora Sinta Marito boru Lumbanraja (Penggugat-Penggugat) dengan pihak Pembeli PT. Pusaka Bumi Mutiara (Turut Tergugat II) yang dalam hal ini diwakili oleh Tuan Kresna Priawan Djoko Soetono berdasarkan surat kuasa bermaterai secukupnya dari PT. Pusaka Bumi Mutiara tertanggal 03 Agustus 2010;

17. Bahwa tiba-tiba tanpa hujan tanpa angin akan tetapi karena sudah sangat percayanya Penggugat-Penggugat kepada Tergugat, akhirnya Penggugat-Penggugat diminta oleh Tergugat pada tanggal 04 Agustus 2010 pada hari Rabu **pukul 11.00 wib** agar menandatangani Akte Pengikatan Jual Beli No. 06 antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat yaitu Akte Pengikatan Jual Beli terhadap tanah sisa yang tanpa pengukuran resmi dan berada/terletak di posisi parit/bagian selatan objek, tanah mana diduga dan tanpa diukur seluas $\pm 764 \text{ M}^2$, Akte mana ditandatangani bersama antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat (atas bujuk rayu Tergugat kepada Penggugat-Penggugat) di Kantor Notaris/PPAT M. P. Rosdiana Manurung, SH (Turut Tergugat I) dan didalam akte tersebut tertera harga penjualan tanah tersebut adalah sebesar Rp. 460.000.000,- yang harus dibayarkan oleh Tergugat/Pembeli kepada Penggugat-Penggugat/Penjual;

18. Bahwa setelah penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tersebut selesai antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat didepan Turut

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 9 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Penggugat-Penggugat menunggu janji dari Tergugat untuk membayarkan harga jual belinya sebesar Rp. 460.000.000,- tetapi tunggu punya tunggu setelah berjalan ± 5 tahun tetap juga Tergugat tidak mau membayar kewajibannya walaupun sudah diingatkan/ditegur baik secara lisan maupun tulisan yaitu :

- ❖ Dalam pertemuan langsung antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat didampingi kuasanya masing-masing, pada tanggal 02 Maret 2015;
- ❖ Somasi I sesuai dengan surat kami No : 017/BS&R/Kel. L. Raja-Blue Bird/I/2015 tertanggal 12 Januari 2015 tentang Somasi I (teguran hukum);
- ❖ Somasi II (terakhir) sesuai dengan surat kami No : 023/BS&R/Kel. L.Raja-Blue Bird/I/2015 tertanggal 20 Januari 2015;

19. Bahwa selanjutnya Penggugat-Penggugat juga terkesima dengan omongan dan perkataan dari Tergugat dimana akhirnya Penggugat-Penggugat menandatangani Akte Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 04 Agustus 2010 yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT M.P. Rosdiana Manurung, SH (Turut Tergugat I) yang ternyata isinya adalah bahwa Penggugat-Penggugat **memberikan kuasa** kepada Tergugat untuk menjual objek tanah yang diduga seluas ± 764 M² kepada pihak lain, akan tetapi kenyataannya bahwa objek tanah tersebut belum dijual oleh Penerima Kuasa/Tergugat kepada pihak lain dan lagipula sampai hari ini laporan hasil realisasi Akte Kuasa Menjual tersebut belum pernah dilaporkan oleh Tergugat sebagai Penerima Kuasa kepada Penggugat-Penggugat selaku Pemberi Kuasa dan belum menyerahkan uang hasil penjualan tanah tersebut sebagaimana diamanatkan oleh Akte Kuasa Menjual tersebut;
20. Bahwa dengan tidak dijualnya tanah yang diduga seluas ± 764 M² kepada pihak lain karena tidak ada pembayaran harga jual beli tanah tersebut dan Tergugat tidak ada memberitahukan laporan hasil realisasi Akte Kuasa Menjual tersebut kepada Penggugat-Penggugat sampai saat ini, dan tidak benar tanah tersebut telah menjadi milik Tergugat, maka oleh karena itu Tergugat **tidak berhak** memohon blokir atau surat apapun yang berkaitan dengan tanah tersebut yang bukan tanah miliknya kepada Kantor Pertanahan (BPN);
21. Bahwa dengan mengamati dan mempelajari serta menyikapi Akte Pengikatan Jual Beli No. 06 dan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 04 Agustus 2010 yang diperbuat oleh Notaris Rosdiana Manurung, S.H, adalah dibuat secara bujuk rayu, akal-akalan, direkayasa dan bertentangan dengan

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 10 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan hukum yang berlaku, maka **harus dibatalkan**, hal ini sesuai dengan **Pasal 1328 KUHPerdara** yang menyatakan :

"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu-muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat tersebut", dan **Pasal 1321 KUHPerdara** yang menyatakan :

"Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan",

Oleh sebab itu Penggugat-Penggugat mohonkan kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan **Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010** yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan M.P. Rosdiana Manurung, S.H., Notaris/PPAT di Medan dan **Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 04 Agustus 2010** yang ditandatangani bersama antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris M.P. Rosdiana Manurung, S.H, **karena kedua akte tersebut cacat hukum**;

Oleh sebab itu Penggugat-Penggugat mohonkan kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membatalkan **Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010** yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan M.P. Rosdiana Manurung, S.H., Notaris/PPAT di Medan dan **Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 04 Agustus 2010** yang ditandatangani bersama antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris M.P. Rosdiana Manurung, S.H, **karena kedua akte tersebut cacat hukum**;

22. Bahwa Akte Kuasa Menjual No.07 adalah dibuat dengan akal-akalan dari Tergugat, -quad non- jika benar Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 telah dilaksanakan dengan sempurna oleh Tergugat, maka tanah tersebut sudah menjadi milik Tergugat tidak perlu lagi dibuat Akte Kuasa Menjual, tetapi kalau kuasa menjual masih dibuat maka hal itu membuktikan bahwa tanah objek tersebut masih milik Penggugat-Penggugat dan kepada Tergugat **hanya sebatas** diberikan kuasa untuk menjualnya dan segera melaporkan hasil penjualannya kepada Pemberi Kuasa;

23. ahwa dengan demikian Akte Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010 dan Akte Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani bersama antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT M.P. Rosdiana Manurung, SH (Turut Tergugat I) adalah **cacat hukum** karena :

- ❖ Bahwa Akte Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Agustus 2010 yang pada Pasal 2 (dua) nya menyatakan : bahwa Tergugat selaku Pembeli membayarkan kepada Penggugat-Penggugat selaku Penjual harga penjualan tanah tersebut sebesar Rp. 460.000.000,- akan tetapi kenyataannya Penggugat-Penggugat **belum pernah dan tidak pernah menerima uang tersebut dari Tergugat** baik secara tunai/cash maupun dengan cara transfer ataupun dengan

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 11 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan bilyet giro atau cek kontan, atau dengan cara apapun juga;

- ❖ Bahwa penyerahan uang oleh Tergugat kepada Penggugat-Penggugat untuk pembayaran tanah yang akan dibeli oleh Tergugat tersebut juga tidak ada diserahkan di depan Notaris dan Notaris pun tidak pernah melihat pembayaran tersebut;
- ❖ Bahwa luas tanah yang disebutkan dalam Akte Pengikatan Jual Beli No. 06 yang diduga seluas $\pm 764 \text{ M}^2$ adalah berada di atas parit/posisi di bagian selatan dari objek, dan sisa tanah tersebut tidak pernah dilakukan pengukuran secara resmi oleh lembaga resmi yang ditunjuk oleh Undang-Undang yaitu Kantor Pertanahan (BPN);
- ❖ Bahwa Akte Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Agustus 2010 dan Akte Kuasa Menjual No. 07 tanggal 04 Agustus 2010 dibuat terburu-buru dan tergesa-gesa serta akal-akalan dan ditandatangani oleh Penggugat-Penggugat karena dipengaruhi dan diminta oleh Tergugat dengan menyatakan sudah tekan saja;
- ❖ Bahwa suami Penggugat IV Tuan Michiel Adriaan Gijbers (warga negara Belanda) yang tidak mengerti bahasa Indonesia dan tidak memahami isi Akte-akte tersebut (yang seharusnya disediakan translater/Penerjemah akan tetapi tidak disediakan menurut ketentuan hukum) juga diminta untuk ikut menandatangani kedua akte tersebut yaitu Akte Pengikatan Jual Beli No. 06 dan Akte Kuasa Menjual No. 07 dimana kedua akte tersebut dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT M.P. Rosdiana Manurung, SH sehingga bertentangan dengan ketentuan yang berlaku;
- ❖ Bertentangan dengan **Pasal 1328 KUHPerdata** yang menyatakan :
"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu-muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat tersebut", dan
Pasal 1321 KUHPerdata yang menyatakan :
"Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan;--

24. Bahwa akibat dari penandatanganan Akte Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Agustus 2010 dan penandatanganan Akte Kuasa Menjual No. 07 tanggal 04 Agustus 2010 yang telah cacat hukum tersebut maka Penggugat-Penggugat mengalami kerugian :

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 12 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kerugian material :

- Harga penjualan tanah seluas ± 764 M² yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat-Penggugat sebesar Rp. 460.000.000,- ;-
- Hak dari Penggugat-Penggugat dari hasil penjualan tanah dan bangunan sesuai Akte Pengikatan Jual Beli No. 04 dan No. 05 dari PT. Pusaka Bumi Mutiara/Turut Tergugat II (Blue BirD Group) yang dipotong oleh Tergugat dan belum diserahkan kepada Penggugat-Penggugat sebesar Rp. 720.000.000,- ;
- Sehingga total kerugian Penggugat-Penggugat akibat perbuatan Tergugat adalah sebesar Rp. 460.000.000,- + Rp. 720.000.000,- = Rp. 1.180.000.000,- ditambah dengan bunga selama 55 bulan (sejak tanggal 04 Agustus 2010 sampai gugatan ini didaftarkan) @ 2% per bulan sehingga berjumlah total : Rp. 1.180.000.000,- + Rp. 1.298.000.000,- = Rp. 2.478.000.000,- (dua milyar empat ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);

Kerugian Immaterial :

- Sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) :
 1. Karena Penggugat-Penggugat adalah dari Keluarga terpandang di Sumatera Utara dan terhormat serta jujur;
 2. Karena objek tersebut sampai hari ini dari Keluarga Lumbanraja belum sempurna penjualannya kepada Pembeli/PT. Pusaka Bumi Mutiara (Turut Tergugat II) akibat perbuatan Tergugat, sehingga Penggugat-Penggugat merasa tidak enak hati;

25. Bahwa untuk menghindari agar gugatan ini tidak illusoir maka patut dan wajar apabila Penggugat-Penggugat memohon sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap barang tidak bergerak milik kepunyaan Tergugat yaitu :

- ❖ 1 (satu) unit Ruko Komplek Merbau Mas, Rumah Toko No. 115, Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah;
- ❖ 1 (satu) unit Apartemen di Apartemen Mediterania Palace Residences, Ruko c/or/m Kemayoran, Jakarta Pusat;

26. Bahwa untuk menghindari jika Tergugat lalai melaksanakan kewajibannya dalam perkara ini maka Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari terhitung sejak gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) yang dilaksanakannya eksekusi terhadap putusan perkara ini;

27. Bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat-Penggugat dalam perkara ini adalah merupakan bukti otentik yang tak terbantahkan, maka Penggugat-Penggugat mohon agar Yth. Majelis Hakim Pengadilan

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 13 dari 55

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

Negeri Medan yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya perlawanan, verzet, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan serta uraian hukum seperti yang tersebut diatas mohon kiranya Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Medan menentukan suatu waktu persidangan untuk itu serta memanggil para pihak-pihak dan mengambil keputusan hukum sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat - Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **batal dan tidak berkekuatan hukum** Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat-Penggugat dengan Tergugat dihadapan M.P. Rosdiana Manurung, SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan serta menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat-Penggugat dengan Tergugat dihadapan M.P. Rosdiana Manurung, SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan karena kedua Akta tersebut adalah **cacat hukum**;

3. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian baik material maupun imaterial yaitu :

Kerugian material :

- Harga penjualan tanah seluas ± 764 M² yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat-Penggugat sebesar Rp. 460.000.000,- ;-
- Hak dari Penggugat-Penggugat dari hasil penjualan tanah dan bangunan sesuai Akte Pengikatan Jual Beli No. 04 dan No. 05 dari PT. Pusaka Bumi Mutiara/Turut Tergugat II (Blue BirD Group) yang dipotong oleh Tergugat dan belum diserahkan kepada Penggugat-Penggugat sebesar Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah);
- Sehingga total kerugian Penggugat-Penggugat akibat perbuatan Tergugat adalah sebesar Rp. 460.000.000,- + Rp. 720.000.000,- = Rp. 1.180.000.000,- ditambah dengan bunga selama 55 bulan (sejak tanggal 04 Agustus 2010 sampai gugatan ini didaftarkan) @ 2% per bulan sehingga berjumlah total : Rp. 1.180.000.000,- + Rp. 1.298.000.000,- = Rp. 2.478.000.000,- (dua milyar empat ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);

Kerugian Immaterial :

- Sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah) :

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 14 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Karena Penggugat-Penggugat adalah dari Keluarga terpadang di Sumatera Utara dan terhormat serta jujur;
2. Karena objek tersebut sampai hari ini dari Keluarga Lumbanraja belum sempurna penjualannya kepada Pembeli/PT. Pusaka Bumi Mutiara (Turut Tergugat II) akibat perbuatan Tergugat, sehingga Penggugat-Penggugat merasa tidak enak hati;
4. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini yaitu terhadap barang tidak bergerak milik kepunyaan Tergugat yaitu 1 (satu) rumah toko yang terletak di Kompleks Merbau Mas, Rumah Toko No. 115, Kel. Sekip, Kec. Medan Petisah, Kota Medan dan 1 (satu) unit Apartemen di Apartemen Mediterania Palace Residences, Ruko c/or/m Kemayoran, Jakarta Pusat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari kepada Penggugat-Penggugat dihitung sejak gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) sampai dengan terlaksananya eksekusi dalam perkara ini;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan tunduk pada putusan hukum dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voerraad) meskipun ada upaya hukum banding, perlawanan, maupun kasasi;
8. Membebankan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi , Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan jawabannya pada tanggal 7 Oktober 2015 dan Tergugat Konvensi sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi pada pokoknya sebagai berikut:...

I. Jawaban Tergugat

DALAM EKSEPSI

- I. ***Tentang Gugatan Para Penggugat tidak memiliki Kapasitas Hukum / Legal Standing dalam mengajukan Gugatan (Exceptio non adimpleti contractus)***

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 15 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat terkait pembayaran atas pembelian tanah objek perkara oleh Tergugat selaku Pembeli. Padahal jual beli tersebut telah disepakati dan telah dilakukan proses jual beli di Kantor Turut Tergugat I.
- Bahwa dengan merujuk Pasal 1491 KUHPerdata pada dasarnya menyatakan bahwa : *“Penanggung yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli yaitu pertama penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram, kedua tidak adanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.”*
- Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum/*legal standing* untuk mengajukan gugatan, karena objek tanah terperkara tersebut bukan lagi milik dari Para Penggugat. Dalam hal ini Para Penggugat telah menjual keseluruhan tanah kepada **Tergugat dan pihak lain yang dalam hal ini Para Penggugat tidak mengikut sertakan dalam perkara a quo**, sehingga gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.
- Berdasarkan alasan tersebut diatas maka sangat beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang mengadili perkara a quo untuk menyatakan **gugatan Para Penggugat tidak data diterima (niet ontvankelijke verklaard)**.

II. Tentang Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

- Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Triana selaku Tergugat terkait penjualan tanah objek perkara yang terletak di Kelurahan Sei Sikambing, C II, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang pada saat ini dikenal dengan Jl. Kapten Muslim No. 92 Medan sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 151;
- Bahwa secara hukum gugatan Para Penggugat kurang pihak, karena seharusnya Para Penggugat juga menggugat dan/atau mengikutsertakan **Ny. DR. Sri Adriyani Lestari Priawan Djokosoetono** sebagai Para Pihak dalam perkara a quo dikarenakan **Ny. DR. Sri Adriyani Lestari Priawan Djokosoetono** dan **Krisna Priawan Djokosoetono** tersebut juga merupakan pembeli atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 151 seluas 10.892 M2 yang telah dialihkan dengan membuat 3 (tiga) Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat secara

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 16 dari 55

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

bersamaan dihadapan M. P. Rosdiana Manurung, S.H., Notaris di Medan sebagai berikut :

- a) Tanah seluas 4.900 M2 dialihkan kepada **Ny. DR. Sri Adriyani Lestari Priawan Djokosoetono** sebagaimana terdapat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 04 Tertanggal 04 Agustus 2010;
- b) Tanah seluas 5.228 M2 dialihkan kepada **Tuan Kresna Priawan Djokosoetono** sebagaimana terdapat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 05 tertanggal 04 Agustus 2010;
- c) Tanah seluas 764 M2 dialihkan kepada **Triana (Tergugat)** sebagaimana terdapat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 06 tertanggal 04 Agustus 2010;

- Bahwa selain itu Para Penggugat juga harus mengikutsertakan PT. Blue Bird, Tbk sebagai Pihak dalam perkara a quo dikarenakan tanah objek perkara pada saat ini dikuasai oleh PT. Blue Bird, Tbk;
- Bahwa untuk memperjelas duduk perkara a quo, maka secara hukum haruslah melibatkan pihak-pihak tersebut diatas, sehingga **dengan tidak dilibatkannya nama-nama tersebut diatas sebagai para pihak dalam perkara a quo maka secara hukum gugatan a quo tidak lengkap para pihak (plurium litis consortium)**, sehingga sangat beralasan hukum gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

III. Tentang Gugatan Para Penggugat Keliru dan Salah Alamat (*Error In Persona*)

- Bahwa Para Penggugat telah mengikutsertakan **PT. Pusaka Bumi Mutiara** selaku **Turut Tergugat II**, terkait pembeli atas sebidang tanah seluas 10.892 M2 yang terletak di Kelurahan Sei Kambing, C II, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang pada saat ini dikenal dengan Jl. Kapten Muslim No. 92 Medan sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 151;
- Bahwa gugatan Para Penggugat tersebut telah keliru dan salah alamat ditujukan kepada **PT. Pusaka Bumi Mutiara**, karena **PT. Pusaka Bumi Mutiara** selaku **Turut Tergugat II** tidak ada kaitannya dalam Penjualan maupun Pembelian atas sebidang tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa perlu Tergugat pertegas bahwa PT. Pusaka Bumi Mutiara tidak memiliki hubungan hukum dan/atau kepentingan hukum secara jelas dengan para pihak dalam perkara a quo dan tidak pernah terlibat dalam

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 17 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian-perjanjian yang telah diperbuat antara Para Penggugat dan Tergugat pada tahun 2010 saat transaksi jual beli atas tanah objek perkara, sehingga sangat jelas tidak ada memiliki hubungan hukum dalam perkara a quo;

- Bahwa oleh karenanya gugatan Para Penggugat mengandung *error in persona*, sehingga sudah seharusnya gugatan dalam perkara a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

IV. Tentang Kontradiksi Dalil Gugatan Para Penggugat

- Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Para Penggugat telah terdapat pertentangan/perbedaan (kontradiksi) satu dengan lainnya yang tidak dibenarkan dalam hukum acara, yakni antara dalil gugatan point 2 dengan dalil gugatan point 13 dan point 14;
- Bahwa dalam dalil gugatan **Point 2** pada intinya menyatakan : Bahwa sebidang tanah seluas 11.940 M2 telah berkurang karena proyek pelebaran jalan oleh pemerintah yang pada tahun pertama seluas 521 M2 pada tahap kedua seluas 527 M2, sehingga sisa luas tanah dalam Sertifikat Hak Milik tersebut sudah berkurang **yang didalamnya sudah termasuk parit**;
- Bahwa pada dalil **Point 13** Para Penggugat menyebutkan, "**Bahwa Penggugat-Penggugat menjual tanah dan bangunan tersebut adalah keseluruhan** kepada pihak Pembeli yang telah membayar harganya dan tidak pernah dibicarakan **dan tidak pernah tanah tersebut akan dipisah dari tanah yang di atasnya ada parit** dan lagi pula disepakati serta disetujui hanya dijual kepada PT. Pusaka Bumi Mutiara (Blue Bird Group)/Turut Tergugat II.>";
- Bahwa sedangkan pada **Point 14** justru Para Penggugat menyebutkan, "**Bahwa jika benar objek tanah tersebut di atasnya masih ada parit, maka Para Penggugat akan menyerahkan tanah tersebut yang di atasnya ada parit kepada Pemerintah untuk menjadi fasilitas umum**";
- Bahwa selain itu juga terdapat konflik pada **Point 13** gugatan Para Penggugat mendalihkan menjual keseluruhan kepada PT. Pusaka Bumi Mutiara (ic. Turut Tergugat II), akan tetapi pada **Point 18** Para Penggugat menyatakan telah menjual lahan tanah seluas 764 M2 kepada Tergugat yang kemudian muncul gugatan a quo;

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 18 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari beberapa surat jawaban atas somasi dari Para Penggugat justru menegaskan telah menjual keseluruhan lahan tanah kepada sdr Sri Adriyani Lestari, Kresna Priawan Djokosoetono dan Triana (Tergugat) pada tanggal 4 Agustus 2010 yang ditegaskan melalui jawaban Somasi No. 222/BS&R/Kel.L.Raja/2011 tertanggal 7 Juni 2011 dan Surat Somasi No. 023/BS&R/Kel.L.Raja-Blue Bird/2015 tanggal 12 Januari 2015;
- Bahwa oleh karenanya dari hal tersebut diatas, sangat jelas terlihat dalil-dalil gugatan Para Penggugat memiliki kontradiksi satu dengan lainnya, oleh karenanya sudah seharusnya gugatan dalam perkara a quo dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

V. Tentang Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptie Obscuur Libel*)

- Bahwa mengenai gugatan Para Penggugat a quo tidak jelas dan kabur, dapat Tergugat kemukakan sebagai berikut :
 - Tentang ketidakjelasan dan kekaburan gugatan berkaitan petitum Penggugat. Dalam hal ini dalam petitum gugatan tidak ada satu perbuatanpun yang dilakukan oleh Tergugat untuk dituntut dan dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;
 - Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada Posita (*Fundamentum Petendi*), tidak menjelaskan **DASAR HUKUM (RECHTS GROND)** sebagaimana tersebut diatas menyebabkan gugatan menjadi kabur sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1145 K/Pdt/1984 tentang "Posita atau Fundamentum Petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum dalam dalil gugatan dikualifikasikan sebagai gugatan kabur (*Obscuur Libel*)"**;
 - Bahwa selain itu dalam petitum gugatan Para Penggugat juga tidak memenuhi **SYARAT FORMIL** dari suatu gugatan, karena tidak ada kesesuaian antara posita dengan petitum yang menyebabkan gugatan menjadi kabur. Dalam hal ini bahwasanya gugatan Para Penggugat hanya mengemukakan hubungan hukum perjanjian, namun dalam petitum gugatan Para Penggugat tidak ada meminta tentang Perbuatan Tergugat dinyatakan sebagai Perbuatan Wanprestasi sesuai dengan

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 19 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Mahkamah Agung RI No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 tentang “Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada kesesuaian antara posita dengan petitum”;

- Bahwa yang lebih fatal lagi, dalam gugatan Para Penggugat tidak ada menjelaskan dan menyebutkan tentang batas-batas tanah objek sengketa, padahal gugatan Para Penggugat sangat berkaitan erat dengan objek perkara berupa tanah, sehingga gugatan Penggugat sangat kabur atau tidak jelas (*obscure libel*) sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1367 K/Pdt/1984 tanggal 27 Februari 1986** bahwa suatu gugatan perdata harus dilandasi kepentingan hukum.

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka sudah seharusnya gugatan dalam perkara a quo dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim dalam perkara a quo untuk memutus dengan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal-hal yang telah Tergugat kemukakan dalam bagian eksepsi diatas, secara mutatis mutandis sepanjang terdapat korelasi hukumnya dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan, sehingga tidak perlu diulangi lagi;
2. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya tidak berdasarkan kejadian atau fakta hukum yang terjadi, sehingga bertentangan dengan akta-akta otentik, fakta kejadian yang sebenarnya terjadi;
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana dalam gugatan, kecuali terhadap apa yang diakui dan dinyatakan secara tegas;

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 20 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa awalnya Para Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah seluas 10.892 M2 (awalnya seluas 11.940 M2) sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambang C II, Kecamatan Medan Sunggal, Medan yang dikenal dengan Jalan Kapten Muslim No. 92 Medan yang tercatat atas nama Para Penggugat;
5. Bahwa sebelum Tergugat membeli tanah objek perkara a quo, Tergugat pernah menyewa dari Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam **Akta Sewa Menyewa Nomor : 14, tanggal 29 Juli 2004** yang dibuat dihadapan **Notaris & PPAT H. Rustam Effendi, S.H.**, Notaris di Medan. Selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut sebagaimana dimaksud dalam **Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Nomor : 02, tanggal 04 Agustus 2010** yang dibuat dihadapan **M. P. Rosdiana Manurung, S.H.**, Notaris di Medan (Turut Tergugat I);
6. Bawha tidak benar dan sangat mengada-ada dalil gugatan Para Penggugat pada halaman 4 point 5 yang menyebutkan :
Bahwa selanjutnya setelah perjanjian sewa menyewa diakhiri Penggugat-Penggugat bermaksud untuk menjual objek tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Kambang C-II Medan setempat dikenal dengan Jalan Kapten Muslim No. 92 Medan, Pertama sekali objek yang mau dijual tersebut ditawarkan kepada Ny. Triana (Tergugat) selaku bekas penyewa, akan tetapi karena yang bersangkutan tidak mempunyai uang membeli tanah tersebut, namun Tergugat bersedia membantu mencari calon pembeli yang menurutnya adalah temannya/Groupnya dan selanjutnya ditemukanlah calon pembeli yaitu Blue Bird Group (PT. Pusaka Bumi Mutiara/Turut Tergugat II) dan terakhir diketahui bahwa Blue Bird Group tersebut bukanlah grupnya Triana/Tergugat”;
7. Bahwa dalam hal ini perlu ditegaskan, sebelum berakhirnya sewa menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat, Para Penggugat bermaksud menjual keseluruhan tanah dan menyampaikannya kepada Tergugat, sehingga Tergugat memberikan Uang Panjar/Tanda Jadi atas Kesepakatan Jual Beli sebidang tanah kosong sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, dan oleh karenanya Para Penggugat menyerahkan Asli

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 21 dari 55

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

Sertifikat Hak Milik No. 151 kepada Notaris untuk terlebih dahulu dilakukan check bersih oleh Badan Pertanahan Kota Medan;

8. Bahwa selanjutnya Para Penggugat telah setuju untuk menjual utuh keseluruhan tanah tersebut kepada 3 (tiga) pihak pembeli secara bersama-sama yaitu **Ny. DR. Sri Adriyani Lestari, Tuan kresna Priawan Djokosoetono dan Ny. Triana/Tergugat** yang bertindak untuk dan atas nama diri sendiri-sendiri dan bukan bertindak untuk dan atas nama Perseroan seperti yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya;
9. Bahwa jual beli atas tanah tersebut diawali dengan kesepakatan letak tanah yang akan dibeli masing-masing yang dituangkan dalam "Gambar Situasi Tanah Sementara" yang ditanda tangani oleh Para Penggugat selaku Penjual dan Para Pembeli. Akhirnya atas kesepakatan untuk pengalihan sebidang tanah seluas **10.892 M2** tersebut dilakukanlah 3 (tiga) Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yang telah ditandatangani secara sempurna yakni :
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 04, tertanggal 04 Agustus 2010 dengan luas tanah sebesar 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi) atas nama Tuan Kresna Priawan Djokosoetono qq Ny. Dr. Sri Andriyani Lestari.
 - b. Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 05 tertanggal 04 Agustus 2010 dengan luas tanah sebesar 5.228 M2 (lima ribu dua ratus dua puluh delapan meter persegi) atas nama Tuan Kresna Priawan Djokosoetono;
 - c. Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010 dengan luas tanah sebesar 764 M2 (tujuh ratus enam puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat.
10. Bahwa dalam hal ini PT. Pusaka Bumi Mutiara (Turut Tergugat II) tidak pernah membuat kesepakatan apapun kepada Para Penggugat dalam hal pengalihan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 151. Selain itu selama ini Tergugat juga tidak kenal dengan Turut Tergugat II serta tidak pernah ada transfer uang atau hubungan lainnya dengan Tergugat;
11. Bahwa adapun tata cara pembayaran pembelian atas sebidang tanah berdasarkan SHM No. 151 yang dilakukan dengan mentransfer ke rekening Bank BCA milik Para Penggugat dengan perincian sebagai berikut :

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 22 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Rekening yang terdaftar atas nama Penggugat I (Tuan Partomuan Roga Parulian Lumbanraja) sebesar Rp. 5.070.000.000,- (lima milyar tujuh puluh juta rupiah);
 - b. Rekening yang terdaftar atas nama Penggugat II (Ny. Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja) sebesar Rp. 5.070.000.000,- (lima milyar tujuh puluh juta rupiah);
 - c. Rekening yang terdaftar atas nama Penggugat III (Ny. Macistina Irene Bernadotte Lumbanraja) sebesar Rp. 5.070.000.000,- (lima milyar tujuh puluh juta rupiah);
 - d. Rekening yang terdaftar atas nama Penggugat IV (Ny. Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja) sebesar Rp. 5.070.000.000,- (lima milyar tujuh puluh juta rupiah).
12. Bahwa sebagai tanda bukti pembayaran yang sah, para pihak telah sepakat dipernyatakan dalam akta PJB pada pasal 2 yang berbunyi “.....akta ini juga berlaku sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah”;
13. Bahwa setelah Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 04. Akta No. 05 dan Akta No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010 tersebut selesai ditanda tangani dengan sempurna, kemudian Turut Tergugat I mengeluarkan salinan yang sesuai aslinya kepada **Tergugat, Tuan Kresna Priawan Djokosoetono qq Ny. DR. Sri Adriyani Lestari dan Tuan Kresna Priawan Djokosoetono** serta melakukan legalisir / *waarmerking* terhadap surat pernyataan tentang pembayaran pajak PPH dan BPHTB antara lain :
- Surat Legalisir/*waarmerking* No. 356/L/MPR/VIII/2010 tanggal 04 Agustus 2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembeli “Ny. DR. Sri Adriyani Lestari akan membayarkan pajak PPH dan BPHTB atas tanah seluas 4.900 m² sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 04”;
 - Surat Legalisir/*waarmeking* No. 357/L/MPR/VIII/2010 tanggal 04 Agustus 2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembeli “Tuan Kresna Priawan Djokosoetono akan membayarkan pajak PPH dan BPHTB atas tanah seluas 5.228 m² sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 05”;
 - Surat Legalisir /*waarmeking* No. 358/L/MPR/VIII/2010 tanggal 04 Agustus 2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembeli “Penggugat d.R (Triana) akan membayarkan pajak PPH dan

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 23 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BPHTB atas tanah seluas 764 m² sesuai dengan Akta Pengikatan
Jual Beli (PJB) No. 06”,

14. Bahwa kemudian asli Sertipikat Hak Milik (SHM) No.151/Sei Sikambing C- II Juga telah diserahkan kepada Turut Tergugat I dengan maksud untuk dilakukan proses pemecahan dan penerbitan srtipikat yang baru teradap masing – masing objek tanah yang telah dibeli oleh **Tergugat, Tuan Kresna Priawan Djokosoetono qq Ny.**

DR. Sri Adriyani Lestari dan Tuan Kresna Priawan Djokosoetono;

15. Bahwa Penggugat juga telah melakukan proses pembayaran secara tunai dan langsung kepada Turut Tergugat I atas biaya jasanya selaku notaris yaitu sebesar Rp. 11.250.000,- (Sebelas juuta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dalam hal pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010 dan juga biaya pemecahan sertipikat atas tanah seluas 764 m², sebagaimana sesuai Akta No. 06 ;
16. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 04, tanggal 04 Agustus 2010 yang dibuat hadapan Turut Tergugat I terlihat jelas bahwa Tuan Kresna Priawan Djokosoetono bertindak untuk dan atas nama DR. Sri Adriyani Lestari sebagaimana Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai cukup tertanggal 03 Agustus 2010 dan bukan bertindak untuk dan atas nama PT. Pusaka Bumi Mutiara (Turut Tergugat II) berdasarkan Surat Kuasa bermaterai secukupnya dari PT. Pusaka Bumi Mutiara tertanggal 03 Agustus 2010 sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya ;
17. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 05, tanggal 04 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I terlihat jelas bahwa Tuan Kresna Priawan Djokosoetono bertindak untuk dan atas namanya sendiri bukan bertindak untuk dan atas nama PT. Pusaka Bumi mutiara (Turut Tergugat II) berdasarkan Surat Kuasa bermaterai secukupnya dari PT. Pusaka Bumi Mutiara tertanggal 03 agustus 2010 sebgaimana yang didalilkan Para penggugat dalam gugatannya;
18. Bahwa lebih tegasnya lagi terhadap tidak danya keterlibatan PT. Pusaka Bumi Mutiara (Turut Tergugat II) dapat dilihat dari jawaban somasi No. 222/BS&R/Kel.L.Raja/VI/2011 tanggal 7 Juni 2011 dan

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 24 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jawaban somasi No. 223/BS&R/Kel.L.Raja/I/2015 tanggal 20 Januari 2015;

19. Bahwa dalam jawaban somasi 222/BS&R/Kel.L.Raja/VI/2011 tanggal 7 Juni 2011 pada point 12,13,14,15 dan 16 secara tegas dinyatakan bahwa tanggal 04 Agustus 2010 pembeli atas lahan tanah dalam perkara a quo adalah Sri Adriyani Lestari, Kresna Priawan Djokosoetono dan Triana(Tergugat) sesuai Akte PJB No. 04, PJB No. 05 dan PJB No. 06. (Bukan PT. Pusaka Bumi Mutiara/ Turut Tergugat II dan bukan juga Blue Bird Group);
20. Bahwa demikian juga dalam jawaban somasi No. 223/BS&R/Kel.L.Raja/I/2015 tanggal 20 Januari 2015 pada point 6,7,8 dan 9 dinyatakan bahwa tanggal 04 Agustus 2010 pembeli atas lahan tanah dalam perkara a quo adalah Sri Adriyani Lestari, Kresna Priawan Djokosoetono dan Triana(Tergugat) sesuai Akte PJB No. 04, PJB No. 05 dan PJB No. 06. (Bukan PT. Pusaka Bumi Mutiara/ Turut Tergugat II dan bukan juga Blue Bird Group);
21. Bahwa Para Penggugat telah keliru mengenai waktu penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No.05,tanggal 04 Agustus 2010 bukannya pukul 10.00 Wib, melainkan pukul : 10.30 Wib. Yang mana masing-masing akta tersebut berselisih 30 menit lamanya;
22. Bahwa perlu Tergugat pertegas, bahwasannya dalam penjualan tanah perkara a quo, dibuat Akte Kuasa Menjual No. 07 tersebut diperbuat bertujuan untuk mempermudah Turut Tergugat I untuk melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambang C – II Medan dan melakukan Akta Jual Beli, karena Pengikatan Jual Beli yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah Pengukatan Jual Beli Lunas sehingga memerlukan Akte Kuasa Menjual untuk meakukan pemindahtanganan dan pemecahan terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut dan/atau dokumen lain yang diperlukan untuk itu ;
23. Bahwa selain daripada itu, dketahui lagi oleh Tergugat terhadap objek tanah yang terletak di Jalan Kapten Muslim No. 92 Medan, Kecamatan Medan Sunggal, Kelurahan Sei Sikambang C- II tersebut telah dilakukan peralihan dan dikuasai sepenuhnya oleh **PT. BLUE BIRD, TBK** termasuk didalamnya objek tanah milik Tergugat;

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 25 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa Tergugat juga telah meminta **PT. BLUE BIRD, TBK** untuk mengosongkan tana seluas 764 m² yang terletak disebelah Utara dari keseluruhan objek tanah tersebut namun **PT. BLUE BIRD, TBK** merasakeberatan dan justru menunjukkan bahwa tanah yang dimiliki oleh Penggugat hanya seluas 300 m² yang berupa parit dari tanah tersebut ;

25. Bahwa oleh karenanya dalil gugatan Para penggugat adalah tidak beralasan hukum dan tidak berdasarkan sehingga sangat beralasan hukum pula segala tuntutan Para Pengugat a quo termasuk tuntutan kerugian yang dialami Para Pengugat secara hukum harus ditolak;

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat kemukakan tersebut diatas, maka sangat beralasan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa perkara a quo, untuk memutuskan perkara ini dengan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM REKONPENSI

1. Bahwa Para Tergugat d.R/ Para Penggugat d.K merupakan pemilik awal atas sebidang tanah seluas 10.892 m² (sepuluh ribu delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi) yang terletak di Jalan Kapten Muslim No. 92 – Medan , Kecamatan Medan sunggal, Kelurahan Sei Sikambing C-II, sebagaimana sesuai dengan Sertipikat Hak Mili (SHM) No. 151/Sei Sikambing C- II yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan pada tanggal 22 Februari 1978;
2. Bahwa benar Penggugat d.R/Tergugat d.K pernah menyewa sebidang tanah tersebut kepada Para Tergugat d.R sebagaimana dimaksud dalam **Akta Sewa Menyewa Nomor : 14 tanggal 29 Juli 2004** yang dibuat dihadapan **Notaris & PPAT H. Rustam Effendi, S.H** Notaris di Medan untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal 15 Januari 2005 s/d 1 Januari 2025. Sehingga lahan tanah tersebut masih berada dalam status terikat kontrak sewa saat Para Tergugat d. R berkeinginan untuk menjualnya;
3. Bahwa untuk dapat memenuhi penjualan lahan tanah tanpa ikatan sewa menyewa, Para Tergugat d.R dan Penggugat d.R sepakat untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut melalui suatu perjanjian pengikatan bersyarat yang dituangkan dalam **Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Nomor : 02, tanggal 04 Agustus**

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 26 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2010 yang dibuat dihadapan M.P. Rosdiana Manurung, S.H

Notaris di Medan (Turut Tergugat I d,R);

4. Bahwa syarat dan ketentuan untuk mencapai persetujuan pengakhiran sewa menyewa tersebut adalah kesepakatan adanya pengembalian sisa uang sewa yang belum terpakai dan ganti rugi dari Para Tergugat d.R kepada Penggugat d.R sebesar Rp. 5.360.000.000,- (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) serta syarat pengembalian lahan tanah kosong. Dengan kutipan akta Sbb :
"Para penghadap menerangkan telah setuju dan mufakat membuat suatu perjanjian dengan akta ini dengan memakai syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Pasal 2. Ayat 1 tanah tersebut telah dikembalikan dalam keadaan kosong

Pasal 2. Ayat 2 telah menerima kembali ganti rugi dari penggugat, pengembalian uang

sewa milik Tergugat yang belum dijalani, biaya potensi pendapatan"

Dengan total seluruhnya adalah Rp. 5.360.000.000,- (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah);

5. Bahwa Penggugat d.R/ Tergugat d.K adalah penyewa yang mewakili sekolah yang telah membangun fasilitas sekolah , infrastruktur, bangunan dan barang bergerak yang dibangun dengan memakai uang sumbangan pembangunan siswa, sehingga aset sekolah harus dijual oleh Penggugat d.R untuk dikembalikan kepada siswa sebelum dikeluarkan;
6. Bahwa seluruh aset sekolah adalah sah masih milik Penggugat d.R/ Tergugat d.K dan tidak pernah menjadi milik Para Tergugat d.R dengan adanya pengakhiran sewa menyewa karena lahan tanah telah dijual;
7. Bahwa sesuai kesepakatan pengakhiran sewa menyewa, dengan syarat lahan tanah dikembalikan dalam kondisi kosong, Penggugat d.R/ Tergugat d.J telah menjual aset sekolah seperti tersebut diatas berupa fasilitas sekolah ,infrastruktur,gedung sekolah, barang bergerak berupa AC, generator, brankas, perabot dan sebagainya kepada PT. Blue Bird pada tanggal 04 Agustus 2010;

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 27 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2010, atas tanah seluas 10.892 m² 9 sepuluh ribu delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi) tersebut dijual oleh Para Tergugat d.R kepada **Penggugat d.R/Tergugat d.K Tuan Kresna Priawan Djokosoetono qq Ny.DR. Sri Adriyani Lestari dan Tuan Kresna priawan Djokosoetono yang didahului dengan kesepakatan pembagian letak posisi tanah dengan arsiran pada “ Gambar Situasi Tanahh Sementara”**
9. Bahwa atas objek tanah yang dijual oleh Tergugat d.R seluas 10.892 m² 9 sepuluh ribu delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi) tersebut dilakukan melalui proses pengikatan jual beli yang mana jual beli tersebut dibagi atas 3 (tiga) akta pengikatan Jual Beli (PJB) antara **Penggugat d.R/Tergugat d.K Tuan Kresna Priawan Djokosoetono qq Ny.DR. Sri Adriyani Lestari dan Tuan Kresna priawan Djokosoetono** dan Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris M. P. Rosdiana Manurung, SH Notaris di medan (Turut Tergugat I d.R) yaitu :
 - a. Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No.04, tertanggal 04 Agustus 2010 dengan luas tanah sebesar 4.900 m² (empat ribu sembilan ratus meter persegi) atas nama **Tuan Kresna Priawan Djokosoetono qq Ny.DR. Sri Adriyani;**
 - b. Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 05, tertanggal 04 Agustus 2010 dengan luas tanah sebesar 5.228 m² (lima ribu dua ratus dua puluh delapan meter persegi) atas nama **Tuan Kresna Priawan Djokosoetono;**
 - c. Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 06, tertanggal 04 Agustus 2010 dengan luas tanah sebesar 764 m² (tujuh ratus enam puluh empat meter persegi) atas nama **TRIANA (Penggugat d.R/Tergugat d.K);**
10. Bahwa setelah Akta pengikatan Jual Beli (PJB) No. 04, akta No. 05 dan Akta No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010 tersebut selesai ditandatangani dengan sempurna, kemudian Turut Tergugat I d.R membuat surat legalisir/waarmeking terhadap pernyataan tentang pembayaran pajak PPH dan BPHTB antara lain :
 - Surat Legalisir/waarmeking No. 356/L/MPR/VIII/2010 tanggal 04 Agustus 2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pembeli “ Ny. DR. Sri Adriyani Lestari
 - Surat Legalisir/waarmeking No. 357/L/MPR/VIII/2010 tanggal 04 Agustus 2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pembeli

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 28 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Tuan Kresna Priawan Djokosoetono akan membayarkan pajak PPH dan BPHTB atas tanah seluas 5.228 m² sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 05 “;

- Surat Legalisir/waarmeking No. 358/L/MPR/VIII/2010 tanggal 04 Agustus 2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pembeli “ Penggugat d.R (Triana) akan membayarkan pajak PPH dan BPHTB atas tanah seluas 764 m² sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 06”;

11. Bahwa kemudian asli Sertifikat Hak Milik (SHM) No.151/ Sei Sikambbing C- II juga telah ditimnggalkan kepada Turut Tergugat I d.R dengan maksud untuk dilakukan proses pemecahan dan penerbitan sertifikat yang baru terhadap masing – masing objek tanah yang telah dibeli oleh Penggugat d.R Sri Adriyani Lestari dan Kresna Priawan Djokosoetono;
12. Bahwa selanjutnya Penggugat d.K selaku pemilik aset sekolah melakukan transaksi jual beli aset sekolah berupa bangunan dan barang bergerak diatasnya dengan PT. Blue Bird yang menjadi penyewa atas lahan tanah tersebut. Bahwa selanjutnya pembeli lahan tanah seluas 10.128 m² sesuai PJB No. 04 Sri Adriyani Lestari dan PJB No. 05 atas nama Kresna Priawan Djokosoetono juga menitipkan pembayarannya melalui PT. Blue Bird ;
13. Bahwa kemudian Penggugat d.R/ Tergugat d.K melakukan Pembayaran atas Objek tanah Tersebut yaitu atas transaksi PJB No.06 milik Penggugat d.R sebesar Rp. 460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta rupiah) dan dengan adanya tambahan titipan pembayaran dari PT. Blue Bird sehingga seluruhnya sebesar Rp. 20.280.000.000,- (dua puluh milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) yang dilakukan dengan cara membayar melalui Transfer ke rekening bank BCA milik Para Tergugat d.R/ Para Penggugat d.K dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Rekening yang terdaftar atas nama Tergugat I d.R/ Penggugat I d.K (Tuan Partomuan Roga Parulian Lumbanraja) sebesar Rp. 5.070.000.000,- (lima milyar tujuh puluh juta rupiah) ;
 - b. Rekening yang terdaftar atas nam Tergugat II d.R/ Penggugat II d.J (Ny. Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja) sebesar 5.070.000.000,- (lima milyar tujuh puluh juta rupiah) ;
 - c. Rekening yang terdaftar atas nam Tergugat III d.R/ Penggugat III d.K (Ny. Macistina Irene Bernadotte Lumbanraja) sebesar Rp.

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 29 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5.050.000.000,- (lima milyar lima puluh juta Rupiah) yang sebelumnya telah menerima Rp. 20.000.000,-(dua Puluh Juta Rupiah);
- d. Rekening yang terdaftar atas nama Tergugat IV d.R/Penggugat IV d.K (Ny. Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja) sebesar Rp. 5.070.000.000,-(lima milyar tujuh puluh juta rupiah) ;
14. Bahwa setelah Para Tergugat d.R/ Penggugat d.K memberitahukan kepada Turut Tergugat I d.R/Turut Tergugat I d.K bahwa seluruh pembayaran telah diterima dengan sempurna, maka Turut Tergugat I d.R mengeluarkan “ Salinan Resmi “ yang diterbitkan sama seperti aslinya atas PJB No.04, PJB No. 05, dan PJB No. 06 kepada Para Pembeli ;
15. Bahwa Penggugat d.R/Tergugat d.K juga telah melakukan proses pembayaran secara tunai dan langsung kepada Turut Tergugat I d.R atas jasanya selaku notaris yaitu sebesar Rp. 11.250.000,- (sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)dalam hal pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010 dan juga biaya pemecahan sertifikat atas tanah seluas 764 m², sebagaimana sesuai dengan Akta PJB No. 06 ;
16. Bahwa sangat tidak benar Para Tergugat d.R/ Penggugat d.K melalui surat jawaban somasi No. 222/BS&R/Kel.Lraja/VI/2011 tertanggal 7 Juni 2011 mendalikan Penggugat d.R/Tergugat d.K telah menerima ganti rugi seluruhnya sebesar Rp. 5.360.000.000,- (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah);
17. Bahwa faktanya selanjutnya para Tergugat d.R/ Penggugat d.K tidak pernah membayar pengembalian sisa uang sewa dan ganti rugi sesuai kesepakatan akta No. 02 tertanggal 04 agustus 2010 “Pengakhiran Sewa Menyewa” sebesar Rp. 5.360.000.000,- (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat d.R dengan dalil menganggap uang hasil penjualan aset sekolah kepada PT. Blue Bird tersebut adalah pemilik para Tergugat d.R/Penggugat d.K kemudian dianggap telah dipotong oleh Penggugat d.R;
18. Bahwa kemudian pada tahun 2015, tiba-tiba Para Tergugat d.R/Penggugat d.K juga mendalikan bahwa uang hasil penjualan aset sekolah milik Penggugat d.K kemudian dianggap telah dipotong oleh Penggugat d.R;
19. Bahwa karena pengembalian sisa sewa, ganti rugi,dan potensi pendapatan sebesar total Rp. 5.360.000.000,- (lima milyar tiga ratus

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 30 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

enam puluh juta rupiah) merupakan syarat untuk dibuatnya kesepakatan “ pengakhiran sewa menyewa “maka sangat beralasan hukum bagi Tergugat d,R dihukum untuk segera membayar total uang sebesar Rp. 5.360.000.000,- (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) tersebut;

20. Bahwa akibat Para Tergugat d.R tidak membayar ganti rugi atas kesepakatan pengakhiran sewa menyewa, Penggugat d.R mengalami kerugian seperti berikut :

a. Kerugian Material ;

Kesepakatan ganti rugi pengakhiran sewa menyewa sesuai Akta No.02 tertanggal 04 Agustus 2010 sebesar Rp. 5.360.000.000,- (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) ditambah dengan bunga 2% perbulan selama 5 tahun sebesar Rp. 6.432.000.000,- (enam milyar empat ratus tiga puluh dua juta rupiah). Sehingga kerugian material berjumlah total Rp. 11.792.000.000,- (sebelas milyar tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)

b. Kerugian Immaterial :

Sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah).

21. Bahwa Penggugat d.R / Tergugat d.K sangat meragukan itikad baik Para Tergugat d.R/ Para Penggugat d.K, untuk itu sangat beralasan hukum apabila Para Tergugat d.R/ Para Penggugat d.K dihukum untuk uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)setiap hari keterlambatan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan hingga Para Tergugat d.R/ Para Penggugat d.K melaksanakan putusan ini;

22. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Pengugat d,R tidak hampa, maka sangat berlasan menurut hukum agar diletakan sita jaminan terhadap harta bergerak maupun tidakbergerak milik Para Tergugat d.R;

23. Bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi Penggugat d.R/Tergugat d.K didasarkan atas bukti-bukti dan surat-surat yang akurat dan otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg, maka sangat beralasan hukum agar putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaarr bij vorrad*) meskipun terdapat Perlawanan, banding maupun kasasi.

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 31 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat d.R/Tergugat d.K kemukakan tersebut diatas, dengan ini dimohonkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*, untuk memutus perkara ini dengan amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. **Mengabulkan eksepsi Tergugat;**
2. **Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);**
3. **Menyatakan Para Penggugat untuk menanggung segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini**

DALAM POKOK PERKARA

1. **Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;**
2. **Menyatakan Para Penggugat untuk menanggung segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;**

DALAM REKONPENSI

1. **Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;**
2. **Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang telah diletakkan dalam perkara ini;**
3. **Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Agustus 2010 yang diperbuat dihadapan Notaris M.P. Rosdiana Manurung, S.H/Turut Tergugat I d.R;**
4. **Menyatakan asset sekolah berupa barang tidak bergerak dan barang bergerak di atas lahan tanah yang disewa adalah sah milik Penggugat d.R/Tergugat d.K dan tidak pernah menjadi milik Para Tergugat d.R;**
5. **Menyatakan Penggugat d.R telah mengalami kerugian dengan perincian sebagai berikut :**
 - a. **Kerugian Materil :**

Kesepakatan penghakhiran sewa menyewa sesuai Akta No. 02 Tertanggal 04 Agustus 2010 dengan ganti rugi sebesar Rp. 5.360.000.000,- (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) ditambah dengan bunga 2 % perbulan selama 5 tahun sebesar Rp. 6.432.000.000,- (enam miliar empat ratus tiga puluh dua juta rupiah). Sehingga kerugian material berjumlah total Rp. 11.792.000.000,- (sebelas miliar tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah).

- b. **Kerugian Immateril :**

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 32 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebesar Rp. 20.000.000.000,- (Dua puluh miliar rupiah)

6. **Menghukum Para Tergugat d.R untuk membayar secara tunai dan kontan terhadap kerugian yang dialami Penggugat d.R sebagai berikut :**

a. Kerugian Materil :

Kesepakatan penghakhiran sewa menyewa sesuai Akta No. 02 Tertanggal 04 Agustus 2010 dengan ganti rugi sebesar Rp. 5.360.000.000,- (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) ditambah dengan bunga 2 % perbulan selama 5 tahun sebesar Rp. 6.432.000.000,- (enam miliar empat ratus tiga puluh dua juta rupiah). Sehingga kerugian material berjumlah total Rp. 11.792.000.000,- (sebelas miliar tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah).

b. Kerugian Immateril :

Sebesar Rp. 20.000.000.000,- (Dua puluh miliar rupiah)

7. **Menghukum Para Tergugat d.R untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Para Tergugat d.R lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan hingga Para Tergugat d.R/Para Penggugat d.K melaksanakan isi putusan ini;**
8. **Menghukum Para Tergugat d.R, Turut Tergugat I d.R dan Turut Tergugat II d.R, untuk mematuhi putusan ini;**
9. **Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vorraad) meskipun terdapat perlawanan, banding maupun kasasi;**
10. **Menghukum Para Tergugat d.R, Turut Tergugat I d.R dan Turut Tergugat II d.R secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon untuk diputus seadil-adilnya (ex aequo et bono).

II. Jawaban Turut Tergugat I

1. Bahwa benar Para Penggugat merupakan Pemilik dari sebidang tanah seluas 11.940 M2 yang terletak di Jalan Kapten Muslim, kelurahan Sikambing C-II, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana di maksud Sertifikat Hak Milik (SHM)

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 33 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 151/ Sikambang C-II yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Medan, pada tanggal 22 Februari 1978 tercatat atas nama Para Penggugat;

2. Bahwa adapun keberadaan Turut Tergugat I pada point 6 dan 7 dalam gugatan Para Penggugat tersebut di atas adalah sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) No. 04 tertanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010, dimana Para Penggugat sebagai Penjual dengan Turut Tergugat II sebagai Pembeli dan untuk Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 Agustus 2010, dimana Para Penggugat sebagai pihak Penjual dan Tergugat (*in casu* Ny. Triana) sebagai Pihak Pembeli yang diperbuat di hadapan Turut Tergugat I dan Akta Kuasa Jual Nomor 07 tertanggal 04 Agustus 2010, dimana Para Penggugat sebagai Pemberi kuasa dan Tergugat sebagai Penerima Kuasa, semua para pihak dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual tersebut para pihak hadir, sepakat, menyetujui dan membubuhkan tanda tangannya, disaksikan serta ditandatangani oleh saksi-saksi;
3. Bahwa adapun tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya telah dialihkan dengan transaksi jual beli atas tanah *a guo*, yaitu:
 - a. Transaksi jual beli tanah antara Para Penggugat sebagai Penjual dengan Turut Tergugat II (*in casu* diwakili oleh Tuan KRESNA

PRIAWAN DJOKO SOETONO, MBM berdasarkan "surat kuasa" tanggal 03-08-2010 dari PT. Pusaka Bumi Mutiara) sebagai Pembeli seluas 4.900 M² sebahagian dari tanah dari yang dimaksud dalam SHM No.151/Sikambang C-II dengan Nilai Rp. 6.938.400.000.- (enam miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) dengan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2010;

- b. Transaksi jual beli tanah antara Para Penggugat sebagai Penjual dengan Turut Tergugat II (*in casu* diwakili oleh Tuan KRESNA PRIAWAN DJOKO SOETONO, MBM berdasarkan "surat kuasa" tanggal 03-08-2010 dari PT. Pusaka Bumi Mutiara) sebagai Pembeli seluas 5.228 M² sebahagian dari tanah dari yang dimaksud dalam SHM No.151/Sikambang C-II dengan Nilai Rp. 7.402.848.000.- (tujuh miliar empat ratus dua juta delapan ratus empat puluh delapan ribu

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 34 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dengan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010;

c. Transaksi jual beli tanah antara Para Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat (*in casu* NY.TRIANA) sebagai Pembeli seluas 764 M2 sebahagian dari tanah dari yang dimaksud dalam SHM No.151/Sikambang C-II dengan Nilai Rp. 460.000.000.- (empat ratus enam puluh juta rupiah) dengan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010.

d. Kuasa Jual antara Para Penggugat sebagai Pemberi kuasa dengan Tergugat (*in casu* NY.TRIANA) sebagai Penerima kuasa yaitu akta Kuasa Menjual Nomor 07 tanggal 04 Agustus 2010, pada pokoknya KHUSUS untuk dan atas nama serta bertindak sepenuhnya untuk mewakili pemberi kuasa dimana saja dan terhadap siapapun juga guna menjual/memindah tangankan serta menyerahkan seluruh hak-hak yang dimiliki dan/atau dapat dilakukan oleh penerima kuasa kepada siapa saja maupun kepada penerima kuasa sendiri dengan memakai harga dan syarat-syarat serta perjanjian-perjanjian yang dipandang baik oleh penerima kuasa dan diperkenankan oleh Undang-undang yaitu atas sebidang tanah hak Milik seluas 764 M2 sebahagian dari tanah dari yang dimaksud dalam SHM No.151/Sikambang C-II yang terletak di Jalan Kapten Muslim, kelurahan Sikambang C-II, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana di maksud Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 151/ Sikambang C-II yang diterbitkan oleh Kantor

Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Medan, pada tanggal 22 Februari 1978 yang dikenal jalan Kapten Muslim Nomor 92 tercatat atas nama Para Penggugat;

4. Bahwa pembuatan dan penandatanganan atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010, dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 dan Akta Kuasa Jual nomor 07 tanggal 04 Agustus 2010, dilakukan di hadapan Turut Tergugat I sebagai Pejabat Umum dan isi (*materil*) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2010, Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 dan Kuasa Jual Nomor 07 tanggal 04 Agustus 2010;
5. Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I dan Turut Tergugat II pada saat pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 04 Agustus

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 35 dari 55

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

2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 dan Akta Kuasa Jual Nomor 07 tanggal 04 Agustus 2010, para pihak tersebut hadir di hadapan Notaris (*in casu* Turut Tergugat I) dan sebelum ditandatangani akta tersebut terlebih dahulu dibacakan sebagaimana mestinya kepada para pihak, selanjutnya mengerti dan memahami isi, menyetujui dan para pihak menandatangani akta tersebut dan turut disaksikan dan ditandatangani oleh dua orang saksi, **akan tetapi tidak ada penyerahan uang dilakukan oleh Tergugat kepada Para Penggugat pada saat penandatanganan;**

6. Bahwa Turut Tergugat I sebagai Notaris hanya meringkainya/memformulasikan dalam bentuk Akta Notarill sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris. Pembuatan Akta tersebut merupakan aspek Formal yang dimana akta dibuat secara formil sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
7. Bahwa Turut Tergugat I telah memberikan dan atau menyerahkan salinan dari akta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010 kepada Turut Tergugat II, dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 dan Kuasa Jual Nomor 07 tanggal 04 Agustus 2010, kepada Tergugat sebagai pihak Pembeli/Penerima Kuasa dan Para Penggugat sebagai pihak Penjual dengan baik, sesuai dengan minuta yang disimpan oleh Turut Tergugat I ;
8. Bahwa yang menjadi objek jual beli adalah *tanah yang terletak di bagian Selatan terbentang dari arah Barat hingga Timur, seluas ± 764 M²* antara Para Penggugat sebagai Pihak Penjual dan Tergugat sebagai pihak Pembeli adalah hasil kesepakatan dan persetujuan oleh kedua belah pihak sebagaimana terlihat dalam APJB Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010;
9. Bahwa berdasarkan lampiran APJB Nomor 06 tanggal 10 Agustus 2010, atas tanah seluas 764 M² dan Tergugat sebelumnya sebagai penyewa tanah dan bangunan yang dimaksud kepada Para Penggugat sesuai Akta Sewa Menyewa Nomor:14 tanggal 29 Juli 2004 yang dibuat oleh H. Rustam Effendi Rasyid, S.H, Notaris di Medan, dimana sejak tanggal 15 Januari 2005, Tergugat telah melakukan kegiatan usaha di atas tanah tersebut, sampai diakhiri sewa menyewa oleh Tergugat dan Para Penggugat pada tanggal 04 Agustus 2010 sebagaimana tertuang dalam

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 36 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Nomor 2 tanggal 04 Agustus 2010 yang di buat dihadapan Turut Tergugat II (*in casu* M.P Rosdiana Manurung, S,H Notaris/PPAT wilayah Kota Medan), sehingga sebenarnya Tergugat telah sejak lama sadar dan mengetahui dengan baik dan benar serta secara pasti segala situasi, letak dan lokasi, fisik yang menjadi objek yang dibeli oleh Tergugat;

10. Bahwa tanah yang merupakan objek adalah *tanah yang terletak di bagian Selatan terbentang dari arah Barat hingga Timur, ternyata telah menjadi parit untuk kepentingan umum* merupakan resiko atau kelalaian Tergugat sendiri, sehingga sejak awal Tergugat harusnya sudah tahu situasi lokasi tanah secara utuh bahwa sesuai ukuran luas dan lebar yang ada dalam SHM nomor :151/Sei Sekambang C-II, apabila tanah yang dimaksud telah menjadi parit untuk kepentingan umum, maka hal itu menjadi resiko Tergugat sendiri;
11. Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas mengakui bahwa pada waktu penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 dihadapan Turut Tergugat I dan harga tanah seluas ± 764 M2 seharga Rp. 460.000.000. (enam ratus empat puluh juta rupiah) **tidak ada/tidak melihat Penyerahan uang sebagai pembayaran harga tanah** dari Tergugat sebagai pihak Pembeli kepada Para Penggugat sebagai pihak Penjual;
12. Bahwa selanjutnya pada pasal 5 pada APJB Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010, dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 menyatakan bahwa **Pihak kedua menerangkan bahwa pihak kedua telah mengetahui akan hal dan keadaan fisik daripada tanah tersebut dan mengenai hal itu pihak kedua tidak akan mengajukan tuntutan berupa apapun terhadap pihak pertama dikemudian hari**. Dalam hal ini Tergugat telah mengetahui dengan benar, sadar keadaan dan posisi objek jual beli dan tidak akan mengajukan tuntutan apapun terhadap kepada pihak-pihak Pertama dan pihak manapun;
13. Bahwa dengan demikian Turut Tergugat I hanya **memformulasikan** kehendak dan kesepakatan para pihak yaitu Para Penggugat sebagai pihak Penjual dan Tergugat dan Turut Tergugat I sebagai pembeli dan dalam bentuk **Akta Notariil** yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010, dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 37 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2010 dan Kuasa Jual Nomor 07 tanggal 04 Agustus 2010 sebagaimana yang ada dalam minuta yang di simpan oleh Turut Tergugat I;

14. Bahwa benar Tergugat menyatakan kepada Para Penggugat (penjual) dan Turut Tergugat I (pembeli) bahwa Tergugat yang akan membayarkan segala pajak yang dibayarkan ke kantor pajak, yang berkaitan atas jual beli/pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut ;

Berdasarkan uraian-uraian yang dikemukakan di atas, kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menerima jawaban Turut Tergugat I ;

SUBSIDAIR :

Apabila pengadilan berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

III. Jawaban Turut Tergugat II

- I. **Proses Pembelian Tanah oleh TURUT TERGUGAT II : SHM No. 151 / Desa Sei Sikambing C-II dari PARA PENGGUGAT melalui TERGUGAT** selaku Perantara Yang Kemudian Diketahui Bahwa TERGUGAT Mendapatkan Keuntungan Yang Fantastis Dari Transaksi tersebut Dengan Cara Yang Curang – Tidak Wajar Dan Merugikan Pihak Penjual Maupun Pembeli.
 1. Bahwa pertama-tama TURUT TERGUGAT II (PT. PUSAKA BUMI MUTIARA) perlu tegaskan bahwa keseluruhan dalil gugatan PARA PENGGUGAT sesungguhnya benar adanya karena sesuai dengan fakta yang riil terjadi terkait proses transaksi Pengikatan Jual Beli atas tanah tersebut.
 2. Bahwa kami TURUT TERGUGAT II (PT. PUSAKA BUMI MUTIARA) juga perlu sampaikan bahwa walaupun dalam perkara ini posisi kami hanya sebagai TURUT TERGUGAT II, namun kami menganggap perlu untuk mengungkapkan fakta-fakta dan peristiwa yang riil terjadi sehingga kebenaran, keadilan dan kepastian hukum dapat terwujud.
 3. Bahwa TURUT TERGUGAT II (PT. PUSAKA BUMI MUTIARA) adalah perusahaan yang bergerak di bidang pengadaan tanah dan properti, seperti pengadaan lahan untuk pool taksi dan kantor Blue Bird Group di seluruh Indonesia.
 4. Bahwa sekitar bulan Juli tahun 2010 Blue Bird Grup yang diwakili kepentingannya oleh TURUT TERGUGAT II mencari tanah di Medan

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 38 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk keperluan pool taksi Blue Bird Cabang Medan. Dalam upaya tersebut, ada Iklan di Koran yang menawarkan tanah dijual yang terletak di Jl. Kapten Muslim, Medan. Dalam iklan tersebut disebutkan yang berminat supaya menghubungi Sdr. TRIANA (TERGUGAT) sebagai pemasang iklan. Sesuai informasi dalam iklan tersebut TURUT TERGUGAT II mengutus salah seorang Managementnya yang berwenang menangani pengadaan tanah/properti untuk menghubungi TERGUGAT dan selanjutnya datang dan bertemu dengan TERGUGAT di Medan untuk melakukan negoisasi harga dan tanah yang akan dibeli.

5. Bahwa pada saat itu TERGUGAT mengaku sebagai pemilik yayasan pendidikan dan selaku PENYEWA TANAH menyatakan dirinya mewakili dan atau selaku kuasa dari Penjual/Pemilik tanah, sesuai dengan Akta Sewa Menyewa No. 14 Tanggal 29 Juli 2004 dibuat dihadapan H. Rustam Effendi Rasyid, S.H. Dalam Akta Sewa Menyewa tersebut bertindak : antara Nyonya HOTMARTHA JOSEPHINE HASIHOLAN bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari PARULIAN LUMBANRAJA, Nyonya MACISTINA IRENE BERNADETTE boru LUMBANRAJA, dan Nyonya DEWI DEBORAH SINTA MARITO boru LUMBANRAJA sebagai PEMILIK TANAH dengan Sdr. PONIRIN JOHAN dan Nyonya TRIANA selaku PENYEWA atas sebidang tanah seluas 11.940 m2, gambar PLL No. 959/1976/XI, SHM No. 151/Sei Sikambing C II, Kecamatan Medan Sunggal, Medan setempat dikenal dengan Jalan Kapten Muslim, Medan.
6. Bahwa dalam pertemuan terjadi Negosiasi harga antara TURUT TERGUGAT II dengan TERGUGAT dan disepakati harga per meter tanah tersebut sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)/ m2 sesuai dengan luas yang akan diukur di lapangan (saat pertemuan ini belum dilakukan pengukuran lapangan).
7. Bahwa TURUT TERGUGAT II meminta dilakukan pengukuran terlebih dahulu dan menyampaikan bahwa Blue Bird Grup membeli tanah TIDAK TERMASUK PARIT, karena merupakan fasilitas umum dan tidak dapat dimanfaatkan. Sehingga luasan parit diminta dikeluarkan dari luas yang akan dibeli oleh TURUT TERGUGAT II. Hal ini menjadi kesepakatan selesai/final untuk dilaksanakan.
8. Bahwa setelah dilakukan pengukuran dilapangan untuk kepentingan jual beli tanah yang diperjual belikan adalah **SEBAGIAN TANAH** :
--SHM No.151/ Desa Sei Sikambing C-II dengan luas keseluruhan 11.940 m2 dikurangi luas 521 m2 (proyek I) + luas 527 m2 (Proyek II).

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 39 dari 55

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

Sehingga luas tanah sisa adalah seluas : 10.892 m2 (termasuk didalamnya luas Parit). (*"selanjutnya disebut SHM No. 151/Sei Sikambing"*)

Yang dibeli TURUT TERGUGAT II hanya seluas 10.128 m2 merupakan tanah kering TIDAK TERMASUK /non parit (dikeluarkan luas tanah parit seluas sisa 764 m2). Harga total pembelian yang disepakati dan dibayar oleh TURUT TERGUGAT II adalah sebesar Rp. 25.160.000.000,- (dua puluh lima milyar seratus enam puluh juta rupiah).

9. Bahwa sebelum dilakukan transaksi dan pembayaran, TERGUGAT membuat Surat Pernyataan yang intinya telah menerima kesepakatan jual beli sebesar Rp.25.160.000.000,- (dua puluh lima milyar seratus enam puluh juta rupiah) dan menyatakan tanah dalam kondisi bersih tidak ada masalah. TERGUGAT juga telah mengetahui dan setuju bahwa pembelian tanah seluas 10.128 m2 tersebut tidak termasuk parit.
10. Bahwa setelah tercapainya kesepakatan antara TURUT TERGUGAT II dengan TERGUGAT maka pada tanggal 30 Juli 2010 TURUT TERGUGAT II melakukan pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) melalui Giro BCA Jakarta, kepada dan diterima dengan baik oleh TERGUGAT. Kemudian sisa pembayaran yang harus dilakukan adalah sebesar 25 Milyar setelah penandatanganan Akte Pengikatan Jual Beli di Notaris yang ditunjuk.
11. Bahwa setelah pembayaran tanda jadi dan diterima oleh TERGUGAT, Notaris yang ditunjuk menangani transaksi jual beli ini yaitu NOTARIS M.P. ROSDIANA MANURUNG, SH, Notaris di Kota Medan, (TURUT TERGUGAT I) membuat surat persetujuan tertanggal 4 Agustus 2010 antara Keluarga Lumbanraja Cs (pemilik tanah yang tertera namanya pada SHM No. 151/ Desa Sei Sikambing C-II) dengan Triana

(Legalisir/Warmerking No 359/L/MPR/VIII/2010 tanggal 4 Agustus 2010), yang intinya menegaskan bahwa pembayaran atas transaksi jual beli ini disetujui oleh PEMILIK TANAH dilakukan melalui transfer ke REKENING Sdr. TRIANA (TERGUGAT). Hal ini menunjukkan persetujuan pembayaran dari TURUT TERGUGAT II kepada PARA PENGGUGAT melalui dan diterima oleh TERGUGAT.

12. Patut diduga bahwa surat persetujuan tertanggal 4 Agustus 2010 sebagaimana dimaksud pada butir 10 di atas yang intinya menegaskan bahwa pembayaran atas transaksi jual beli ini disetujui oleh PEMILIK TANAH dilakukan melalui transfer ke REKENING Sdr. TRIANA

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 40 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(TERGUGAT) merupakan kesengajaan yang dibuat dan/atau dirancang oleh TERGUGAT yang ternyata setelah ditelusuri kembali PARA PENGGUGAT tidak mengetahui isi dari Surat Persetujuan tersebut. Hal ini jelas merupakan itikad tidak baik yang terselubung yakni mengelabui PARA PENGGUGAT dan menentukan sendiri besaran komisi, menentukannya semena-mena besaran jumlah uang yang menjadi hak PARA PENGGUGAT, singkatnya TERGUGAT melakukan sesuka hati terkait uang dari harga jual tanah yang sudah dibayarkan oleh TURUT TERGUGAT II yang merupakan hak dari PARA PENGGUGAT.

13. Bahwa kepercayaan yang begitu besar yang diberikan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT ternyata dimanfaatkan TERGUGAT untuk mengambil keuntungan yang fantastis dan tidak wajar hanya dengan bermodalkan iklan penjualan tanah melalui Koran dan Perjanjian Sewa Menyewa yang juga sangat tidak adil (telaah Perjanjian Sewa dan pengakhirannya).
14. Bahwa pada tanggal 4 Agustus 2010 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I antara PEMILIK TANAH : Nyonya HOTMARTHA JOSEPHINE HASIROLAN, PARULIAN LUMBANRAJA, Nyonya MACISTINA IRENE BERNADETTE boru LUMBANRAJA, Nyonya DEWI DEBORAH SINTA MARITO boru LUMBANRAJA (PARA PENGGUGAT) dengan TURUT TERGUGAT II selaku PEMBELI TANAH menandatangani : **(1)**. Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) No 04 seluas 4.900 m²; dan **(2)**. Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) No 05 seluas 5.228 m². ("**selanjutnya disebut APJB No. 04 dan No. 05**"), dengan total luas yang diperjualbelikan sesuai kedua akta tersebut dengan total luas : 10.128 m². Batas tanah kering tersebut berupa tembok benteng yang sudah dari awal sebelum tanah dijual sudah ada dan kokoh berdiri.
15. Bahwa dari luas keseluruhan tanah yang dibeli oleh TURUT TERGUGAT II yang seluruhnya merupakan tanah kering, masih tersisa luas tanah yang TIDAK IKUT DIBELI berupa PARIT seluas +/- 764 m². Posisi Parit diluar tembok benteng yang sudah dari awal sebelum tanah dijual sudah ada dan kokoh berdiri.
16. Bahwa sebagai pelunasan kewajiban dari pembelian tanah tersebut, TURUT TERGUGAT II pada tanggal 4 Agustus 2010 melakukan pembayaran lunas sebesar Rp. 24.880.000.000,- (dua puluh empat milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) via Giro Bank Bukopin Jakarta kepada PEMILIK TANAH melalui rekening TERGUGAT. Adapun sisa Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) sebagai retensi

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 41 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah disepakati dicadangkan untuk pembayaran tunggakan PBB, listrik, telepon dan air.

17. Bahwa terhadap kewajiban lain berupa pajak dll telah diatur secara tegas dalam APJB No. 04 dan No. 05 pasal 8 sebagai berikut :

“Penyerahan tanah tersebut telah terjadi pada hari ini, oleh PIHAK PERTAMA (PARA PENGGUGAT- pen) kepada PIHAK KEDUA (TURUT TERGUGAT II-pen) dalam keadaan kosong seluruhnya sedangkan segala pajak termasuk Pajak Bumi dan Bangunan serta beban-beban lainnya atas tanah tersebut sampai dengan hari ini seluruhnya tetap menjadi tanggungan dan pembayaran pihak pertama (PARA PENGGUGAT- pen) dan sesudah hari ini (sesudah tgl. 4 Agustus 2010 – pen) menjadi tanggungan dan pembayaran pihak kedua (TURUT TERGUGAT II-pen)”

Dengan demikian tidak ada alasan dan dasar hukum bagi siapapun untuk mengambil pembayaran dari harga jual yang TURUT TERGUGAT II bayarkan kepada PARA PENGGUGAT karena pajak dan beban lainnya merupakan tanggung jawab dari TURUT TERGUGAT II setelah penandatanganan APJB No. 04 dan No. 05.

II. TERGUGAT Tidak Beritikad Baik Dengan Berbagai Cara Menghambat Proses Transaksi Jual Beli (AJB) Dan Balik Nama Setelah Menikmati Keuntungan Yang Fantastis Padahal TERGUGAT Adalah Perantara Yang Secara Moral Seharusnya Membantu TURUT TERGUGAT II.

18. Bahwa sesuai dengan kesepakatan awal pembelian Objek tanah Sebagian dari SHM No. 151/Sei Sikaming, TERGUGAT memberikan jaminan tanah tersebut bersih dan tidak ada permasalahan. Karena jika bermasalah TURUT TERGUGAT II tidak akan membelinya dari PARA PENGGUGAT melalui TERGUGAT.

19. Bahwa setelah penandatanganan APJB, PARA PENGGUGAT, TURUT TERGUGAT II dan juga TERGUGAT meminta bantuan TURUT TERGUGAT I untuk melakukan proses pemecahan sertipikat dan BALIK NAMA sertipikat ke atas nama pemilik baru sebagian dari SHM No. 151/Sei Sikaming seluas 10.128 m2 ke atas nama TURUT TERGUGAT II. Namun sampai saat ini proses pemecahan dan balik nama SHM No. 151/Sei Sikaming tersebut tidak bisa dilaksanakan.

20. Bahwa oleh karena pemecahan dan balik nama sertifikat SHM No. 151/Sei Sikaming tidak bisa dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I dan tidak ada jawaban yang pasti, maka pernah sekitar bulan Maret/April 2014 TURUT TERGUGAT II mohon bantuan Notaris Dicki Sebayang,

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 42 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH, Notaris di Kota Medan untuk melakukan proses pemecahan sertifikat dan mengurus balik nama di BPN Kota Medan atas sertifikat tersebut, namun ternyata menurut keterangan tanah tersebut telah dibebankan blokir atas permintaan TERGUGAT. Ternyata blokir tersebut telah dilakukan setelah penandatanganan APJB No. 04 dan No. 05 tanpa sepengetahuan dari TURUT TERGUGAT II.

Hal ini menunjukkan bahwa perilaku curang dan tidak wajar dari TERGUGAT tidak hanya kepada PARA PENGGUGAT akan tetapi juga kepada TURUT TERGUGAT II karena hingga saat ini proses AJB dan Balik Nama ke atas nama TURUT TERGUGAT II belum terlaksana;

21. Bahwa terakhir baru diketahui alasan tidak bisa dipecah dan dibaliknama sertifikat SHM No. 151/Sei Sikambing oleh BPN Medan selain karena blokir, juga karena sisa tanah seluas 764 m² yang berupa parit tersebut harus dilepaskan kepada negara untuk kepentingan umum. Ternyata kepemilikan tanah sisa 764 m² tersebut mengkaitkan TERGUGAT (Informasi yang kami ketahui TERGUGAT telah membeli sisa tanah yang berupa parit seluas 764 m² dari PEMILIK TANAH/PARA PENGGUGAT sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 4 Agustus 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I) dan TERGUGAT tidak bersedia untuk melepaskannya kepada negara.

22. Bahwa terakhir diketahui pula disamping menghambat proses pemecahan dan balik nama SHM No. 151/Sei Sikambing, TERGUGAT juga melakukan tindakan-tindakan yang mengakibatkan kerugian dari TURUT TERGUGAT II sebagai berikut :

22.1. Tanggal 29 Januari 2015 TERGUGAT melaporkan Notaris MP. Rosdiana Manurung, SH (TURUT TERGUGAT I) sebagaimana Laporan Polisi dengan No : LP/224/K/I/2015/SPKT Resta Medan tentang dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam psl. 378 jo. Psl 372 KUH Pidana.

22.2. Tanggal 16 Juni 2015 TERGUGAT melaporkan Sdr. Kresna Priawan Djokosoetono (Penerima Kuasa dari Direksi TURUT TERGUGAT II yang bertanda tangan dalam APJB No. 04 dan No. 05) di Bareskrim Polri dengan LP No. LP/748/VI/2015/BARESKRIM dengan dugaan Tindak Pidana memberikan keterangan palsu ke dalam akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 266 KUHP.

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 43 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 22.3. Tanggal 21 Juni 2015 TERGUGAT kembali melaporkan Sdr. Kresna Priawan Djokosoetono (Penerima Kuasa dari Direksi TURUT TERGUGAT II yang bertanda tangan dalam APJB No. 04 dan No. 05) dengan LP. No. : LP/771/VI/2015/Bareskrim, kasus yang dilaporkan : dugaan tindak pidana penggelapan dan atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta autentik dan atau tindak pidana pencucian uang sebagaimana dimaksud dalam pasal 372 dan atau pasal 266 dan atau pasal 3 dan pasal 4 UU No 8 Tahun 2010, tentang TPPU.
23. Bahwa TERGUGAT sudah menerima seluruh pembayaran untuk pembelian SEBAGIAN tanah SHM No. 151/Sei Sikambing seluas 10.128 m² (TIDAK TERMASUK PARIT) dari TURUT TERGUGAT II sebesar Rp.25.160.000.000,- (dua puluh lima miliar seratus enam puluh juta rupiah) dengan jaminan tanah yang diperjual belikan bersih dari permasalahan.
24. Bahwa ternyata TURUT TERGUGAT II tidak bisa melaksanakan hak hukumnya untuk melakukan pemecahan dan balik nama sertifikat SHM No. 151/ Sei Sikambing karena adanya blokir dan keberatan dari TERGUGAT yang dari awal proses negosiasi penjualan tanah SHM No. 151/Sei Sikambing sampai penerimaan pembayaran dari seluruh nilai penjualan tanah tersebut bertindak mewakili kepentingan PEMILIK tanah.
25. Bahwa Keberatan dari TERGUGAT melalui pemblokiran ke BPN Medan dan laporan pidana kepada Kepolisian serta upaya-upaya lainnya sangat merugikan TURUT TERGUGAT II, karena TURUT TERGUGAT II tidak dapat memiliki haknya sebagaimana seharusnya pemilik tanah yang telah membayar lunas seluruh pembelian tanahnya dan bertindak selaku Pembeli yang baik serta TERGUGAT telah menerima dan menikmati seluruh uang pembayaran dari TURUT TERGUGAT II.
26. Bahwa berdasarkan Jawaban TURUT TERGUGAT II pada butir 1 s/d butir 25 tersebut di atas, maka TERGUGAT II berkesimpulan bahwa dalil (posita) gugatan PARA PENGGUGAT berikut petitum gugatan PENGGUGAT terbukti dengan sangat meyakinkan, oleh karena itu patut dipertimbangkan dan dikabulkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

MAKA,

Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini TURUT TERGGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 44 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar demi keadilan dan kepastian hukum kiranya berkenan memutus sebagai berikut :

Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah menjatuhkan putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN-Mdn tanggal 21 Maret 2016 dengan amar sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat-Penggugat dengan Tergugat di hadapan M.P Manurung,SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan serta menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat- Penggugat dengan Tergugat di hadapan M.P Manurung,SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan karena kedua akta tersebut cacat hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari kepada para Penggugat terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sampai dengan terlaksananya eksekusi dalam perkara ini;
4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan tunduk pada putusan hukum dalam perkara ini;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.079.000 ,00 (dua juta tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN-Mdn tanggal 21 Maret 2016, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan telah diberitahukan masing-masing kepada Kuasa Hukum Pemanding semula

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 45 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat pada tanggal 5 April 2016 dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 7 April 2017;

Menimbang bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 54/2016 tanggal 5 April 2016 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, ternyata Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN-Mdn tanggal 21 Maret 2016, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 14 Juni 2016, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Oktober 2016 dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 April 2017 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah menyerahkan memori bandingnya pada tanggal 26 Mei 2016 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 15 Juni 2016, memori banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 18 Agustus 2016, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Oktober 2016 dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 18 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat telah menyerahkan kontra memori bandingnya pada tanggal 6 September 2016 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 7 September 2016, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 11 Oktober 2016, kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Oktober 2016 dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 20 April 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Turut Terbanding semula turut Tergugat telah menyerahkan kontra memori bandingnya pada tanggal 17 Oktober 2016 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 17 Oktober 2016, kontra memori banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 14 Nopember 2016, kepada Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 27 April 2017 dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 4 Mei 2017;

Menimbang bahwa Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan telah menyerahkan Relas Pemberitahuan untuk mempelajari Berkas Perkara dan

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 46 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN-Mdn tanggal 21 Maret 2016, yang disampaikan masing-masing kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat pada tanggal 14 Nopember 2016, kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat pada tanggal 14 Juli 2016 kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 4 Mei 2017 dan kepada Kuasa Hukum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 18 Agustus 2016 yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat tertanggal 26 Mei 2016, pada pokoknya memohon agar Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Pengadilan tingkat pertama seraya mengadili sendiri dengan amar putusan mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk seluruhnya, dengan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Pembanding untuk seluruhnya;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan Reg. No. 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn tanggal 21 Maret 2016 tersebut.

DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak seluruh gugatan Penggugat

DALAM REKONPENSI

- Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Agustus 2010 yang diperbuat dihadapan Notaris M.P. Rosdiana Manurung S.H/Turut Tergugat I d.R;

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 47 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan aset sekolah berupa barang tidak bergerak dan barang bergerak di atas lahan tanah yang disewa adalah sah milik Pemanding/Tergugat d.K/Penggugat d.R dan tidak pernah menjadi milik Terbanding/Penggugat d.K/Para Tergugat d.R;
- Menyatakan Pemanding/Tergugat d.K/Penggugat d.R telah mengalami kerugian dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materil:

Kesepakatan pengakhiran sewa menyewa sesuai Akta No. 02 Tertanggal 04 Agustus 2010 dengan ganti rugi sebesar Rp.5.360.000.000,- (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) ditambah dengan bunga 2% perbulan selama 5 tahun sebesar Rp. 6.432.000.000,- (Enam miliar empat ratus tiga puluh dua juta rupiah). Sehingga kerugian material berjumlah total Rp. 11.792.000.000,- (Sebelas miliar tujuh ratus sembilan puluh dua juta rupiah)

b. Kerugian Immateril:

Sebesar Rp. 20.000.000.000,- (Dua puluh miliar rupiah),-

- Menghukum Para Terbanding/ Para Penggugat d.K/Para Tergugat d.R untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Para Terbanding/Para Penggugat d.K/Para Tergugat d.R lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan diucapkan hingga Para Terbanding/Tergugat d.R melaksanakan isi putusan ini;
- Menghukum Para Terbanding/ Para Penggugat d.K/Para Tergugat d.R, Turut Tergugat I d.R dan Turut Tergugat II d.R, untuk mematuhi putusan ini;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vorraad) meskipun terdapat perlawanan, banding maupun kasasi;
- Menghukum Para Terbanding/ Tergugat d.R, Turut Tergugat I d.R dan Turut Tergugat II d.R secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.
- Menghukum PARA TERBANDING/Para Penggugat Kompensi/ ParaTergugat Rekonpensi membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 6 September 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam pokok perkara (kompensi) di atas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan (geenhereed) dengan

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 48 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

argumentasi hukum dalam reconpensi ini sehingga tidak perlu diulang lagi;

2. Bahwa pernyataan dan dalil Pembanding/Tergugat dalam memori bandingnya yang menyatakan bahwa Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya terdapat kekeliruan, sangat jelas keberpihakan Judex Factie tanpa terlebih dahulu fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah Pembanding/Tergugat d.K/Penggugat d.R., bahwa menurut Para Terbanding/Para Penggugat pernyataan tersebut tidak berdasar hal ini dikarenakan Judex Factie Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo telah memberikan **kesempatan yang sama** kepada para pihak baik dalam menyampaikan argumentasi hukum dan juga dalam hal menyampaikan bukti-bukti. Sehingga pernyataan Pembanding/Tergugat yang menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tidak mempertimbangkan bukti-bukti Pembanding/Tergugat tidak benar dan keliru;
3. Bahwa tidak benar pernyataan dalil Pembanding/Tergugat yang menyatakan bahwa pada dasarnya dalam dalil gugatan yang diajukan oleh Para Terbanding/Para Penggugat d.K/Tergugat d.R, penyampaian bukti dan petitum Pembanding/Penggugat d.R mendalilkan yang belum dibayar sesuai kesempatan pengakhiran sewa menyewa adalah Rp. 5.360.000.000,- (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) bukan Rp. 4. 866.750.000. bukti P. 7= T. 6, menurut Para Terbanding/Para Penggugat bagaimana mungkin ada ganti rugi sedangkan Pembanding/Tergugat menyewa objek tersebut sebelumnya, juga belum membayar lunas uang sewanya hanya bisa mencicil dan Pembanding/Tergugat setuju diakhiri sewa menyewa dengan dituangkan dalam Akte pengakhiran sewa menyewa No. 02 tanggal 04 Agustus 2010;
4. Bahwa benar pertimbangan Majelis Hakim PN Medan telah sesuai dengan bukti P.8, P.9, P.10, dan P.11, serta tidak ada yang salah dalam putusan Judex Factie tersebut karena bukti-bukti tersebut adalah membuktikan bahwa Tergugat/Pembanding telah mentransfer uang harga pembelian tanah dan bangunan dari PT. Pusaka Bumi Mutiara/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II, bukan untuk pembayaran dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Agustus 2010;
5. Bahwa tidak benar pernyataan dan dalil Pembanding/Tergugat yang menyatakan bahwa lebih fatal lagi Judex Facti dalam pertimbangan hukumnya telah membuat pernyataan yang bertentangan dengan seluruh bukti otentik yang diterima dalam persidangan dalam pernyataan : dengan perhitungan harga tanah sebesar Rp. 25.160.000.000 (dua puluh miliar seratus enam puluh juta rupiah), menurut Para Terbanding/Para Penggugat

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 49 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam hal ini sudah benar karena tidak ada ganti rugi akibat sewa menyewa, selain itu pembayaran sewa menyewa juga dicicil dan belum lunas, adalah Pembanding/Tergugat mendapat keuntungan dari jual beli tanah dan bangunan antara Para Terbanding/Para Penggugat dengan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II seharga total Rp. 25.160.000.000,- sesuai bukti Turut Tergugat II/Turut Terbanding II-12 Surat Pernyataan Tergugat/Pembanding, dan uang itu dititipkan kepada Pembanding/Tergugat, sementara yang dibayarkan oleh Pembanding/Tergugat kepada Para Terbanding/Para Penggugat yang hanya berperan sebagai perantara tanpa berjeri lelah adalah Rp.20.260.000.000 sehingga Pembanding/Tergugat mendapatkan keuntungan sebesar ± Rp.4.800.000.000, itupun Pembanding/Tergugat tidak puas dan tidak pernah bersyukur;
6. Bahwa tidak benar pernyataan dan dalil Pembanding/Tergugat yang menyatakan bahwa Judex Facti telah mengabaikan dan berusaha mengalihkan fakta bukti adanya transaksi jual beli aset sekolah berupa bangunan dan barang bergerak diatas tanah antara penyewa lama yaitu Pembanding/Tergugat d.K/Penggugat d.R dengan penyewa baru yaitu PT. Blue Bird, **sekali lagi Para Terbanding/Para Penggugat tegaskan** bahwa seluruh bangunan adalah milik Para Terbanding/Para Penggugat termasuk yang dijual kepada Turut Terbanding II/Turut Tergugat II sesuai Akta PengikatanJual Beli No. 04 dan No. 05 tanggal 04 Agustus 2010;
 7. Bahwa bukti P-2 yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No. 04 tanggal 04 Agustus 2010 dan bukti P-3 yaitu Akta Pengikatan Jual Beli No. 05 tanggal 04 Agustus 2010 adalah bukti sempurna dan sesuai dengan aslinya bahkan Grosse akte kedua akte tersebut dipertunjukkan didepan persidangan sementara bukti T-10 dan bukti T-11 hanya berupa fotocopy yang tidak mempunyai kekuatan pembuktian (vide Pasal 1888 KUHPerdara);
 8. Bahwa apa yang menjadi dalil-dalil dan argumentasi Pembanding/Tergugat di dalam memori bandingnya hanya merupakan pengulangan dari Jawaban dan Duplik Pembanding/Tergugat dan tidak ada hal baru yang menjadi alasan untuk mengajukan untuk mengajukan banding, maka dengan rendah hati Para Terbanding/Para Penggugat memohonkan kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menolak seluruh dalil-dalil dan argumentasi dari Pembanding/ Tergugat tersebut;
 9. Bahwa berdasarkan argumentasi dan alasan hukum sebagaimana yang telah disebutkan di atas maka adalah patut dan adil serta cukup beralasan bagi Yth. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 50 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini agar berkenan kiranya **mempertahankan dan menguatkan** putusan hukum Pengadilan Negeri Medan No : 250/Pdt.G/2015/PN-Mdn tertanggal 21 Maret 2016 dan **menolak permohonan banding dari Pembanding serta membebaskan kepada Pembanding/Tergugat segala ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini;**

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Turut Terbanding semula Tutut Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 17 Oktober 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa apa diuraikan yang telah dalam pokok perkara (kompensi) di atas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan (*ge enhreed*) dengan argumentasi hukum dalam rekompensi ini sehingga tidak perlu diulangi lagi;
2. Bahwa pernyataan dan dalil Pembanding/Tergugat sebagaimana telah dikutip diatas adalah tidak berdasar hal ini dikarenakan Judex Facti Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara a quo telah memberikan kesempatan yang sama kepada Para Pihak baik dalam menyampaikan argumentasi hukum, dasar hukum dan juga dalam hal menyampaikan bukti-bukti secara seimbang;
3. Bahwa tidak benar pernyataan Pembanding/Tergugat yang menyatakan bahwa Judex Facti telah membuat pernyataan salah tentang badan hukum PT.Pusaka Bumi Mutiara adalah sama dengan PT.Blue Bird Group, menurut Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pernyataan tersebut tidak benar karena PT.Pusaka Bumi Mutiara adalah bagian atau berada dalam Blue Bird Group dan hal ini juga sudah dijelaskan beberapa kali oleh Para Terbanding/Para Penggugat didalam persidangan;
4. Bahwa benar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan dalam perkara a quo telah sesuai dengan bukti P.8, P.9, P.10 dan P.11 sehingga keputusan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan tersebut tidak ada yang salah dan telah sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan di dasarkan dengan bukti-bukti dan keterangan saksi di Pengadilan ditambah lagi dengan hasil pemeriksaan setempat di lapangan (*desentee*);
5. Bahwa benar yang membeli 2 (dua) persil tanah yang diatasnya sudah ada bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.151/Kel. Sel Sikambang C-II seperti yang tersebut dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 4 Agustus 2010 dan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 4 Agustus 2010, keduanya diperbuat oleh Notaris M. P. Rosdiana Manurung, SH. Adalah PT.Pusaka Bumi Mutiara/Turut Tergugat II/Turut Terbanding II dari Para Penggugat/ Para Terbanding melalui Tergugat/Pembanding;

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 51 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa atas tanah seluas 10.128 M² terdiri dari 2 (dua) persil masing-masing seluas 4.900 M² dan 5.228 M² sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 5 tertanggal 4 Agustus 2010 adalah milik Turut Terbanding/Turut Tergugat sehingga penggunaan atas tanah tersebut sepenuhnya menjadi hak Turut Terbanding II/Turut Tergugat II dan bukan merupakan urusan Pembanding/Tergugat termasuk tetapi tidak terbatas pada jika tanah tersebut digunakan oleh PT. Blue Bird Tbk sebagai bagian dari Blue Bird Group ;
7. Bahwa apa yang menjadi dalil-dalil dan argumentasi Pembanding/Tergugat didalam memori bandingnya hanya merupakan pengulangan dari Jawaban dan Duplik Pembanding/Tergugat dan tidak ada hal baru yang menjadi alasan untuk mengajukan banding kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan maka dengan rendah hati Turut Tergugat II/Turut Terbanding II memohonkan kepada Yth. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan untuk menolak seluruh dalil-dalil dan argumentasi dari Pembanding/Tergugat tersebut ;
8. Bahwa berdasarkan argumentasi dan alasan hukum sebagaimana yang telah disebutkan diatas maka adalah patut dan adil serta cukup beralasan bagi Yth. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan kiranya **mempertahankan dan menguatkan** Putusan hukum Pengadilan Negeri Medan Nomor 250/Pdt.G/2015/PN Mdn tertanggal 21 Maret 2016 dan **menolak permohonan banding dari Pembanding serta membebaskan kepada Pembanding/Tergugat segala ongkos-ongkos yang timbul dalam perkara ini ;**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN-Mdn tanggal 21 Maret 2016 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori dan kontra memori banding yang diajukan oleh Para Pihak, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum dari Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya menolak untuk seluruhnya eksepsi dari Pembanding semula Tergugat adalah tepat dan benar, oleh karena itu di ambil alih sebagai alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga amar putusan terhadap eksepsi tersebut harus di kuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 52 dari 55

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama, dalam pokok perkara menjatuhkan putusan dengan amar :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat-Penggugat dengan Tergugat di hadapan M.P Manurung,SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan serta menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat- Penggugat dengan Tergugat di hadapan M.P Manurung,SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan karena kedua akta tersebut cacat hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah) per hari kepada para Penggugat terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sampai dengan terlaksananya eksekusi dalam perkara ini;
4. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan tunduk pada putusan hukum dalam perkara ini;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa mengenai dikabulkannya tuntutan Terbanding semula Penggugat, pada petitum putusan angka 2 tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat, baik mengenai alasan-alasan dan pertimbangan hukumnya. Oleh karena itu diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding. Dengan demikian petitum pada angka 2 tersebut harus di kuatkan;

Menimbang, bahwa mengenai dikabulkannya tuntutan Terbanding semula Penggugat sebagaimana pada petitum putusan angka 3 tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding, berbeda pendapat dan menyatakan bahwa seharusnya tuntutan demikian harus dinyatakan di tolak, dengan alasan-alasan dan pertimbangan sebagai berikut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa Pasal 606(a) RV, mengatur bahwa : “Sepanjang suatu keputusan Hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain dari pada membayar sejumlah uang, maka dapat di tentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus di serahkan sejumlah uang yang besarnya di tetapkan dalam keputusan Hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”;

Menimbang, bahwa petitum putusan pada angka 2 tersebut, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding, adalah petitum yang bersifat deklarator, sesuatu yang mendeklarasikan atau menyatakan status hukum atau

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 53 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan saja bukan merupakan penghukuman, atau Perintah untuk melakukan suatu kewajiban atau pemenuhan suatu prestasi, dimana apabila penghukuman tersebut tidak dipenuhi secara suka rela akan dikenakan uang paksa. Oleh karena itu mengabulkan tuntutan uang paksa sebagaimana di tuntut oleh Terbanding semula Penggugat adalah putusan yang tidak bermanfaat dan sia-sia. Oleh karenanya dibatalkan dan tuntutan tersebut harus dinyatakan di tolak. Sehingga amar putusan selengkapnya adalah sebagaimana tertera dalam amar putusan berikut di bawah ini;

DALAM REKONVENS I :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum, Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya menolak seluruhnya gugatan Terbanding semula Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah tepat dan benar. Oleh karena itu di ambil alih sebagai alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, sehingga amar putusan terhadap gugatan Rekonvensi tersebut harus di kuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Tergugat tetap berada dipihak yang kalah maka Pemanding semula Tergugat, dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan Pasal 157 RBg/ Pasal 132a HIR, Pasal 606 (a) R.V. dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I

- Menerima Permohonan Banding dari Kuasa Hukum Pemanding semula Tergugat ;
- Memperbaiki, Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN-Mdn tanggal 21 Maret 2016, yang dimohonkan banding tersebut yang amar lengkapnya sebagai berikut:

DALAM KONVENS I

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Pemanding semula Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat- Penggugat dengan Tergugat di hadapan M.P Manurung,SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan serta menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat- Penggugat dengan

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 54 dari 55



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat di hadapan M.P Manurung,SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan karena kedua akta tersebut cacat hukum;

3. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan tunduk pada putusan hukum dalam perkara ini;
4. Menolak gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Pembanding semula Tergugat Konvens/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari **Selasa** tanggal **21 Nopember 2017** oleh kami : **H.A.N DALIMUNTHE, SH., MM., MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **ERWAN MUNAWAR, SH., MH** dan **AGUNG WIBOWO, SH., MH**um. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **12 Desember 2017** oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota serta **PITER MANIK, SH** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ERWAN MUNAWAR, SH., MH

H.A.N DALIMUNTHE, SH., MM., MH

AGUNG WIBOWO, SH., MHum

Panitera Pengganti,

PITER MANIK, SH

Perincian Biaya :

- | | |
|----------------|---------------|
| 1. Meterai | Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Pemberkasan | Rp. 139.000,- |

Jumlah **Rp. 150.000,-**

Putusan Perdata Nomor 279/PDT/2017/PT MDN Halaman 55 dari 55

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)