

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBUKTIAN WANPRESTASI DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH DI PENGADILAN
(STUDI KASUS NOMOR :421/PDT/2018/PT.MDN)

SKRIPSI

OLEH:

WENNI DENINTA PERANGIN-ANGIN

NPM: 16.840.0209



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

2021

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/12/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)20/12/21

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBUKTIAN WANPRESTASI
DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI
TANAH DI PENGADILAN
(Studi Putusan Nomor: 421/PDT/2018/PT.MDN)**



UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2021

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

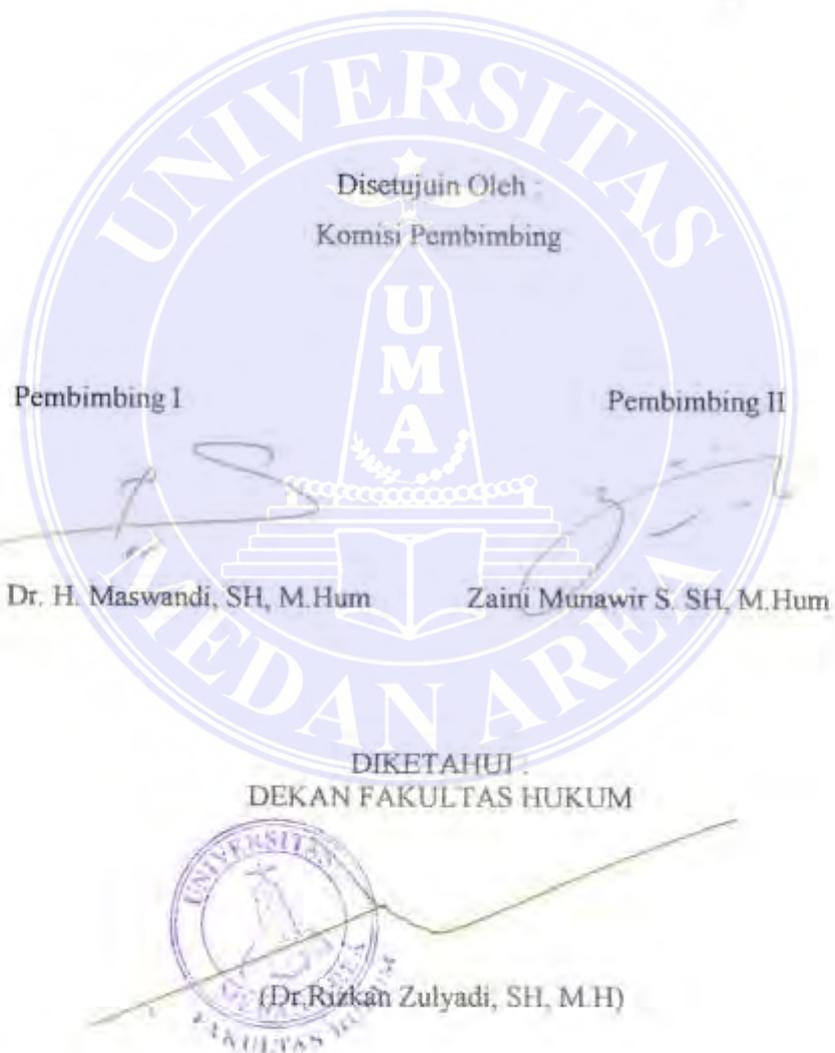
Document Accepted 20/12/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)20/12/21

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

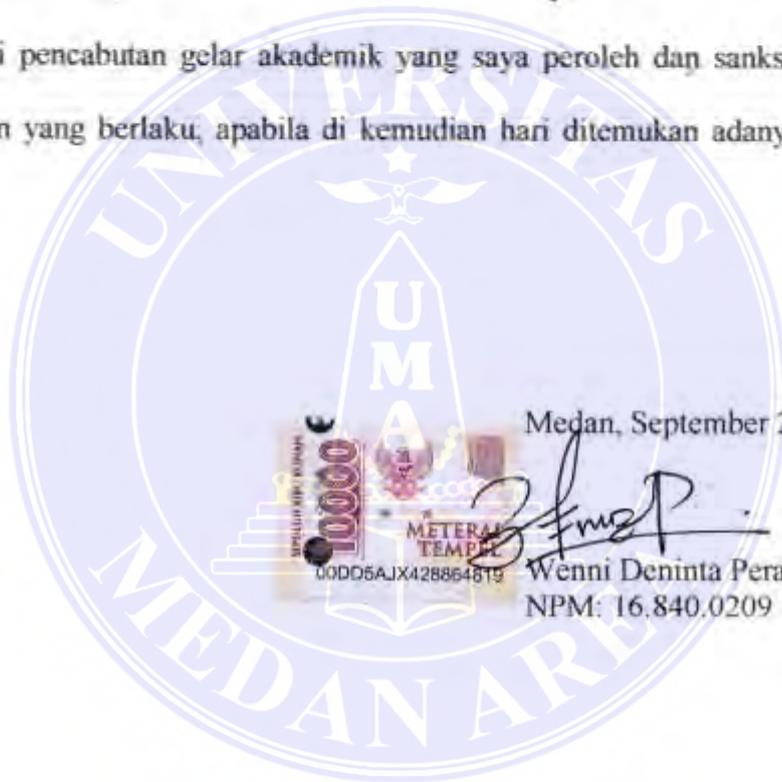
Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBUKTIAN
WANPRESTASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JUAL
BELI TANAH DI PENGADILAN
Nama : WENNI DENINTA PERANGIN-ANGIN
NPM : 16.840.0209
Bidang : ILMU HUKUM KEPERDATAAN



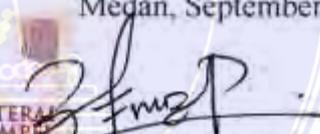
Tanggal Lulus : 21 juni 2021

LEMBAR PERNYATAAN

Saya menyatakan bahwa skripsi yang saya susun, sebagai syarat memperoleh gelar sarjana merupakan hasil karya tulis saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah, dan etika penulisan ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya peroleh dan sanksi-sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



Medan, September 2021


Wenni Deninta Perangin-angin
NPM: 16.840.0209

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK
KEBENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Wenni Deninta Perangin-Angin
Npm : 16.840.0209
Program Studi : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul ;

"Tinjauan Yuridis Tentang Pembuktian Wanprestasi Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah di Pengadilan (Studi Kasus Nomor: 421/PDT/2018/PT.MDN)"

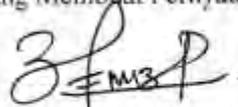
Berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Medan

Pada Tanggal : 9 September 2021

Yang Membuat Pernyataan



(Wenni Deninta Perangin-Angin)

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBUKTIAN WANPRESTASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH DI PENGADILAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 421/PDT/2018/PT.Mdn)

Oleh:

WENNI DENINTA PERANGIN-ANGIN
NPM: 16.840.0209

Dalam perkara perdata, perkara yang diajukan ke pengadilan pada umumnya dalam bidang Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Pada kegiatan jual beli tanah sering terjadi sengketa baik mengenai obyek jual beli tanah, subyek jual tanah maupun mengenai tata cara jual tanah tersebut. Permasalahan mengenai obyek jual beli berkaitan dengan tanah itu sendiri, apakah tanah tersebut merupakan tanah sah atau masih menjadi tanah yang masih menjadi sengketa. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana pengaturan tentang wanprestasi dalam perspektif hukum Perdata, bagaimana penyelesaian sengketa jual beli tanah bilamana terdapat perselisihan, dan bagaimana pembuktian wanprestasi dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah di Pengadilan Negeri Bandung. Metode penelitian yang digunakan adalah *library Research* (Penelitian Kepustakaan) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni undang-undang, buku-buku, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, media massa, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam proposal skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder *field research* (Penelitian Lapangan) yaitu dengan melakukan Penelitian langsung kelapangan. dalam hal ini peneliti langsung melakukan penelitian ke Pengadilan Negeri dengan Nomor Putusan 421/PDT/2018/PT.Mdn dengan cara wawancara.

Hasil penelitian ini adalah Bentuk Wanprestasi dalam perkara adalah berdasarkan ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan berdasarkan ketentuan pasal 1238 KUHPerdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) bahwa wanprestasi hanya dapat terjadi setelah terlebih dahulu terdapat pihak yang melakukan perjanjian. Bentuk penyelesaian sengketa jual beli tanah pada putusan adalah menerima dan mengabulkan gugatan rekovensi sebahagian; dan menyatakan sah dan berkekuatan hukum penggugat rekovensi adalah pemilik sah atas 2 (dua) pintu bangunan ruko. Pembuktian telah terjadi wanprestasi dalam jual beli tanah pada putusan adalah Penggugat dengan Alm. Herman Wijaya dahulu yang telah membuat akta perjanjian bangun bagi yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Rahanum SH Notaris tetapi setelah 6 bulan Alm. Melanggar ketentuan isi perjanjian bangun bagi nya.

Kata Kunci : Wanprestasi, Penyelesaian Sengketa, Jual Beli Tanah

ABSTRACT

JURIDICAL REVIEW OF PROOF OF WANPRESTATION IN SETTLEMENT OF SALE AND PURCHASE DISPUTES LAND IN COURT (STUDY OF DECISION NUMBER 421/PDT/2018/PT.MDN)

By :

WENNI DENINTA PERANGIN-ANGIN

NPM: 16.840.0209

In civil cases, cases submitted to the court are generally in the field of Default and illegal acts. Land as part of the earth's surface has a very important meaning in human life, both as a place or space for life with all its activities, as a source of life, even as a nation, land is an element of territory in the sovereignty of the state. In the activity of buying and selling land, there are often disputes regarding the object of the sale and purchase of land, the subject of selling the land and the procedure for selling the land. The issue regarding the object of sale and purchase relates to the land itself, whether the land is legal land or is still a land that is still in dispute. The problem in this research is how to regulate default in the perspective of civil law, how to resolve land sale and purchase disputes when there is a dispute, and how to prove default in settling land sale and purchase disputes at the Bandung District Court. The research method used is library research, which is research conducted based on reading sources, namely laws, books, scientific research, scientific articles, mass media, and legal journals related to the material discussed in this thesis proposal. . In this study, it contains primary data and secondary field research data, namely by conducting direct research into the field. In this case the researcher directly conducts research to interviews.

The result of this study are that the from of Default in the case is based on the provisions of article 1313 of the Civil Code (KUHPerdata) and based on tehe provisions of article 1238 of the Civil Code (Civil Law Book) that default can only occur after there is a party that makes an agreement. The from of settlement of the land sale and purchase dispute in the decision is to accept and grant the counterclaim in part; and to state that it is legal and legally binding. The counterclaim plaintiff is the legal owner of 2 (two) shophouse doors. The proof that there has been a default in the sale and purchase of land in the decision is the Plaintiff and the late. Herman Wijaya was the first to make a deed of building agreement which was made and signed before Rahanum SH Notary but after 6 months the late. Violating the provisions of the building agreement for him.

Keywords: Default, Dispute Resolution, Land Purchase and Purchase

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Puji syukur Penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas perkenaan Nya yang telah memberikan karunia berupa kesehatan dan Kelapangan berpikir kepada peenulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat terselesaikan.

Skripsi ini berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PEMBUKTIAN WANPRESTASI DALAM PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI**

TANAH DI PENGADILAN (Studi Putusan Nomor : 13/PDT/2018/PT.BDG)”.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini menggambarkan penyelesaian hukum terhadap eksploitasi Pekerja Migran.

Secara khusus, penulis menghanturkan sembah sujud dan mengucapkan rasa terima-kasih tiada terhingga kepada kedua orang tua, Alm. Bapak saya **Muslim Perangin-angin** yang selalu memberi semangat untuk berani menghadapi masalah dan ibunda **Nurhayati S.pd** yang telah memberikan pandangan Kepada Penulis betapa Penting nya ilmu dalam kehidupan. Orang tua terbaik di dunia yang paling berjasa semoga kasih sayang mereka tetap menyertai penulis, yang selalu memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi dan jenjang pendidikan ditingkat sarjana hukum dengan segala daya

upaya tanpa mengenal lelah dan semua pihak yang telah mendukung dan mendokan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, petunjuk, arahan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak **Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc**, Selaku Rektor Universitas Medan Area atas Kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak **Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak **Zaini Munawir S, SH, M.Hum**, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
4. Ibu **Fitri Yanni Dewi Siregar, SH, MH**, selaku Ketua Jurusan Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
5. Ibu **Sri Hidayani SH, MHum**, selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Bapak **Dr. H. Maswandi, SH, M.Hum** selaku Dosen Pembimbing I Penulis,
7. Bapak **Zaini Munawir S, SH, M.Hum** selaku Dosen Pembimbing II Penulis,
8. Bapak **Alvin Hamzah Nasution, SH, MH** selaku Seketaris Seminar Penulis,

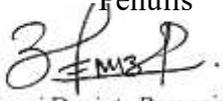
9. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
10. Untuk **iting, Siti Aminah Ginting**, nenek terbaik didunia yang selalu mendoakan penulis dan menyayangi penulis atas doanya adalah Karunia bagi Penulis,
11. Untuk Kakak penulis, **Agustina Muliati Perangin-angin S. Sos**, yang telah menyangi, Menyemangati, dan yang membantu dalam mengejar cita-cita Penulis hingga Penulis dapat menyelesaikan Kuliah dan Skripsi ini hingga selesai,
12. -Untuk Abang Penulis **Jaka Wiranta Perangin-angin SH**, Kakak Ipar **Meilisa S.Kom** dan Ponakan **Aubrie Sheinafia Perangin-angin** yang senantiasa mendukung penulis dalam mengejar impian dan cita-cita Penulis,
13. Untuk adik-adik Penulis, **Igo Rianta Perangin-angin** adik yang selalu selalu menyemangati penulis ketika penulis tidak bersemangat dalam penulisan skripsi ini, dan **Annisa Tiara Tarigan** adik yang senantiasa membantu dan meminjamkan laptop nya kepada penulis agar penulis lancar dalam mengerjakan skripsi ini,
14. Sahabat sewaktu Pertama kali menginjak kaki di Fakultas Hukum Universitas Medan Area, **Sonita Simbolon, Halimah br Sitanggang, Christian Situngkir, Solihah, Magdalena F. Tobing, Liza**,
15. Sahabat Penulis **Halimah Br Sitanggang** , Sahabat dari awal penulis duduk dibangku kuliah hingga saat ini, sahabat yang selalu membantu

penulis dalam penulisan skripsi ini dan Sahabat yang selalu Menyediakan kosnya untuk penulis menulis dan mengerjakan skripsi ini, dan sahabat yang selalu mengingatkan dan menyemangati penulis di saat penulis tidak bersemangat, makasi ya helimeh .

16. Teman penulis, **Riski Handayani Hasibuan**, yang selalu membantu Penulis dalam Penulisan Skripsi dan yang menyemangati penulis untuk menulis Skripsi ini,
17. Teman penulis, **Toiiban Lubis** , adalah teman yang selalu menyemangati penulis dalam menulis Skripsi ini dan teman yang setia membantu penulis di Pengadilan sewaktu Wawancara,
18. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Medan Area mari kita harumkan nama almemater kita .
19. Pengadilan Negeri Medan beserta jajarannya yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan menggali data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat lindungan Allah SWT dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Agama, Bangsa dan Negara, wabillahitaufiq wal hidayah wassalammualaikum Wr.Wb..

Medan, Agustus 2020

Penulis

(Wenni Deninta Perangin-Angin)
NPM: 16.8400.209

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK	
ABSTRACT	
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.5 Hipotesis.....	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1 Tinjauan Umum Tentang Pembuktian.....	15
2.1.1 Pengertian Pembuktian.....	15
2.1.2 Teori-Teori Pembuktian.....	16
2.1.3 Sistem Hukum Pembuktian.....	18
2.2 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	22
2.2.1 Pengertian Jual Beli.....	22
2.2.2 Syarat Sah Jual Beli.....	23
2.3 Tinjauan Umum Tentang Sengketa.....	28
2.3.1 Pengertian Sengketa.....	28
2.3.2 Jenis-jenis Sengketa.....	29
2.3.3 Tahap-tahap Terjadinya Sengketa.....	29

2.4 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....	33
2.4.1 Pengertian Wanprestasi	33
2.4.2 Bentuk-bentuk Wanprestas.....	34
2.4.3 Syarat Wanprestas	35
2.4.4 Penyebab Terjadinya Wanprestasi	36
2.4.6 Cara Penyelesaian Terjadinya Wanprestasi Dalam Sengketa Tanah	37
BAB III METODE PENELITIAN	39
3.1 Waktu Dan Tempat Penelitian	39
3.1.1 Waktu Penelitian	39
3.1.2 Tempat Penelitian.....	40
3.2 Metode Penelitian.....	40
3.2.1 Jenis Penelitia	40
3.2.2 Sifat Penelitian	41
3.2.3 Tehnik Pengumpulan Data	41
3.2.4 Analisa Data	42
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	43
4.1 Hasil Penelitian	43
4.1.1 Tinjauan Umum Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum.....	43
4.1.2 Akibat Hukum Apabila Terjadi Wanprestasi Terhadap Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah	47
4.1.3 Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Pembuktian Sengketa Jual Beli Tanah di	

Pengadilan	49
4.2 Hasil Pembahasan	53
4.2.1 Bentuk Wanprestasi dalam Perkara	53
4.2.2 Bentuk Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Pada Putusan.	63
4.2.3 Pembuktian Telah Terjadi Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Yang Terdapat Pada Putusan	74
4.2.4 Akibat Hukum Bagi Para Pihak dalam Sengketa Jual Beli Tanah Pada Putusan	78
BAB V PENUTUP	82
5.1 Simpulan	82
5.2 Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA	84

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah adalah benda tidak bergerak atau benda tetap karena sifatnya. Tanah tidak dapat dipindah-pindahkan atau berpindah adalah hak-hak atas sebidang tanah. Pemindahan atau peralihan hak atas tanah ini harus dibuktikan dengan akta otentik.¹ Kemudian barulah dapat tercapainya pelepasan hak atas tanah sebagai bagian dari kesepakatan jual beli tanah dengan cara ganti rugi.

Pelepasan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.² Pelepasan tanah ini hanya dapat dilakukan atas dasar persetujuan dan kesepakatan dari pihak pemegang hak baik mengenai tehnik pelaksanaannya maupun mengenai besar dan bentuk ganti rugi yang akan diberikan terhadap tanah.

Mengenai tanah-tanah yang dilepaskan haknya dan mendapat ganti rugi adalah tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu atas hak berdasarkan Undang-Undang Nomor.5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan tanah-tanah masyarakat hukum adat. Adapun ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang melepaskan haknya tersebut adalah dapat berupa uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali. Pelepasan hak merupakan bentuk kegiatan

¹ Floramis SP, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2007, hlm 22.

² Indonesia, Peraturan Presiden *Tentang Pengaduan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan* Perpres Nomor.36 Tahun 2015

pengadaan tanah yang menerapkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Negara Indonesia adalah negara yang meletakkan hukum sebagai supremasi kekuasaan tertinggi dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Konsep Negara hukum dalam berbangsa dan bernegara membawa keharusan untuk mencerminkan sendi-sendi kehidupan berbangsa dan bernegara. Penjatuhan putusan oleh hakim tidak terlepas dari suatu yang diyakini dan terbukti dalam sidang pengadilan.

Dalam perkara perdata, perkara yang diajukan ke pengadilan pada umumnya dalam bidang Wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan “perbuatan melawan hukum” (*onrechtmatige daad*) pada Pasal 1365 KUH-Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

Persoalan agraria adalah persoalan yang memerlukan perhatian dan pengurusan yang khusus, jelas dan sesegera mungkin. Oleh karenanya maka dalam UUD 1945 Pasal 33 ayat (3) menentukan sebagai berikut :

“Bumi Air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Ketentuan ini menjadi landasan dasar bagi pemerintahan Indonesia untuk membentuk berbagai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan agraria.

Tanah sebagai bagian permukaan bumi, mempunyai arti yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat atau ruang kehidupan dengan segala kegiatannya, sebagai sumber kehidupan, bahkan sebagai suatu bangsa tanah merupakan unsur wilayah dalam kedaulatan negara. Oleh karena itu

tanah bagi bangsa Indonesia mempunyai hubungan abadi dan bersifat magic religius, yang harus dijaga, dikelola, dan dimanfaatkan dengan baik.

Dalam perjalanan sejarah bangsa Indonesia tanah telah menjadi salah satu bagian dari pembangunan hukum yang menarik. Hal ini terutama karena sumberdaya tanah langsung menyentuh kebutuhan hidup dan kehidupan manusia dalam segala lapisan masyarakat, baik sebagai individu, anggota masyarakat dan sebagai suatu bangsa.

Dalam konsepsi agama Islam dinyatakan bahwa tanah adalah unsur pembentuk utama manusia. Pada perkembangannya tanah membiasai banyak fungsi dan kegunaannya baik itu fungsi sosial, ekonomi agama dan politik³

Demikian pentingnya tanah sehingga *Jean Jacques* menempatkan aspek kepemilikan tanah rakyat sebagai bagian dari teori kontrak sosial (*social contract*). Dalam menentukan hak atas sebidang tanah, siapa penghuni tanah, siapa penghuni pertama menjadi faktor yang menentukan. Secara hukum, kedudukan penghuni pertama diakui menjadi pemilik jika memenuhi beberapa persyaratan berikut. Pertama, tidak ada seorang pun yang menempati tanah tersebut sebelumnya. Kedua, tanah tersebut dikuasai hanya sekedar memenuhi kebutuhan hidupnya dan bukan untuk komoditas. Ketiga proses pemilikan tidak ditentukan oleh sekedar upacara ritual, melainkan terdapat bukti atas kepemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain. Kepemilikan tanah merupakan sebuah hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional.

³ Sarkawi, *hukum pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk pembangunan kepentingan umum*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014) hlm. 1

Adapun kepemilikan tanah dapat dialihkan kepada orang lain. Peralihan hak atas tanah dapat melalui, jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 jo. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditentukan bahwa

“Jual beli, Penukaran, Penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemiindahan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.”

Dalam hal ini difokuskan kepada jual beli tanah, dimana dalam KUH-Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) tentang jual beli Pasal 1457

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang ada mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dalam jual beli senantiasa terdapat duasisi Hukum Perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan. Di katakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan, kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Mengenai pengertian kebendaan dijelaskan dalam Pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Menurut paham undang-undang yang dinamakan kebendaan ialah tiap-tiap barang dan tiap-tiap hak, yang dapat dikuasai oleh hak milik”

Sedangkan macam –macam kebendaan dijelaskan dalam kitab Undang-Undang Hukum Perdata Bab ke satu Tentang kebendaan dan cara

membedakannya Bagian Ke Dua tentang cara membeda-bedakannya Pasal 503 dan Pasal 504 yang berbunyi :

“ Tiap-tiap kebendaan adalah bertubuh atau hak bertubuh”

“Tiap-tiap kebendaan adalah bergerak atau tak bergerak ,satu sama lain menurut ketentuan dalam kedua bagian berikut”

Istilah jual beli tanah dalam peraturan perundang-undangan disebutkan dalam ketentuan Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) menyangkut pemindahan hak milik atas tanah. Selain itu, istilah jual beli juga disebutkan dalam ketentuan Pasal 34, Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah.

Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah salah satu hak penguasaan atas tanah. Hak –hak atas tanah termasuk salah satu hak perseorangan atas tanah. Perseorangan atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya (perseorangan, sekelompok orang secara bersama-sama, badan hukum) untuk memakai, dalam arti menguasai,menggunakan, dan atau mengambil atas hak tanah tersebut. Hak-hak perseorangan atas tanah berupa Hak Atas Tanah, Hak Tanah Hak Milik.

Pengertian Hak Milik terdapat pada Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa

“Hak milik adalah hak turun-temurun,terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6”

Menurut Satjipto Raharjo pemilikan mempunyai sosok hukum yang lebih jelas dan pasti dibanding dengan penguasaan. Pemilikan menunjukkan hubungan antara seseorang dengan obyek yang menjadi sasaran pemilik. Namun berbeda-beda dengan penguasaan yang lebih bersifat faktual maka pemilikan terdiri dari suatu kompleks hak-hak, yang kesemuanya dapat digolongkan ke dalam *ius in rem* (Rancangan Undang-Undang Perampasan Aset). Karena pemilikan berlaku terhadap semua orang. Hal ini berbeda dengan *ius personaan* yang hanya berlaku terhadap orang-orang tertentu.⁴

Pada kegiatan jual beli tanah sering terjadi sengketa baik mengenai obyek jual beli tanah, subyek jual tanah maupun mengenai tata cara jual tanah tersebut. Permasalahan mengenai obyek jual beli berkaitan dengan tanah itu sendiri, apakah tanah tersebut merupakan tanah sah atau masih menjadi tanah yang masih menjadi sengketa. Permasalahan mengenai subyek jual beli tanah berkenaan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam proses jual beli tanah itu sendiri. Dan mengenai tata cara jual beli tanah berkenaan dengan sah tidaknya tata cara jual beli tanah itu menurut peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Salah satu alternatif penyelesaian sengketa (tanah) adalah melalui upaya mediasi. Mediasi sebagai penyelesaian sengketa alternatif menawarkan cara penyelesaian yang khas. Karena prosesnya relatif sederhana, maka waktunya singkat dan biaya dapat ditekan. Penyelesaian sengketa melalui mediasi di bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Badan Pertanahan Nasional, namun di dalam pembicaraannya belum begitu dikenal masyarakat. Hal ini disebabkan

⁴ Satjipto Raharjo, 2014, *Ilmu Hukum Bandung*: Citra Aditya Bakti, hlm.65

adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa itu sendiri, adanya kurang percaya pada efektivitas pelaksanaan putusan mediasi dan kekhawatiran akan menimbulkan keracunan dan pemanfaatan lembaga arbitrase yang ada.

Berkenaan dengan sengketa hukum dengan pertanahan, penyelesaian sengketa melalui jalur di luar atau secara alternatif sangatlah memungkinkan dan relevan. Ini disebabkan karena hal kepercayaan masyarakat yang semakin menurun lembaga peradilan, maka penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui cara perundingan, mediasi, arbitrase atau pun lain merupakan jalan keluar yang sangat bermanfaat.

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah, yang dimaksud dengan Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian terhadap kepada yang berhak atas tanah tersebut. jadi dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah dilakukan dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut, tidak dengan cara lain selain pemberian ganti kerugian.⁵ Pengadaan tanah untuk berbagai kepentingan serigkali menimbulkan konflik atau permasalahan dalam pelaksanaannya, hal ini disebabkan oleh kesenjangan antara *Das sollen* sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan *Das sein* berupa kenyataan yang terjadi dilapangan.⁶

⁵ <https://angelinasinaga.wordpress.com/2012/12/22/pengadaan-tanah-2/> Diakses pada Tanggal 18 september 2019 pada pukul 16.52 wib

⁶ Maria S.W.Sumardjono, *Tanah Dalam Presfektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta:Kompas,2008,hlm.100.

Setelah berlakunya Keputusan Presiden (Keppres) Nomor .55 Tahun 1993 istilah tersebut berubah menjadi pelepasan hak atau penyerahan hak atas tanah. Oleh karena itu, segi-segi hukum materil pelaksanaan pelepasan hak atau pelepasan hak atas tanah pada dasarnya sama dengan pembebasan tanah yang diatur dalam Hukum Perdata. Keabsahan atau tidak absahan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagai cara pengadaan tanah ditentukan ada atau tidaknya kesepakatan diantara kedua belah pihak yang berarti sah tidaknya perbuatan hukum yang bersangkutan, berlaku antara lain syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).⁷

Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlaku, terdapat adanya dualisme dalam hukum, karena adanya hak atas tanah barat dan hak atas tanah adat. Peralihan hak atas tanah barat dilakukan dihadapan notaris, sedangkan hak-hak yang diatur dengan hukum adat (hak - hak adat) dilakukan oleh kepala kepala desa. Dengan adanya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka dualisme dalam pertanahan dihilangkan, semua peralihan atas hak tanah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor : 24/2016) memberikan pengertian mengenai siapa yang disebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas

⁷ Boedi Harsono, *Aspek-aspek yuridis penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Makalah: 1990, hlm 4

Satuan Rumah Susun.⁸ Sedangkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberikan definisi bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.⁹

Ungkapan-ungkapan diatas dengan tegas menyebutkan bahwa PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah pejabat umum dan demikian pula akta-akta yang dibuatnya adalah otentik. Dimaksud dengan akta otentik, bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tersebut, pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan para pihak , asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dapat dinyatakan batal apapun harus dinyatakan batal.¹⁰

Akta otentik adalah akta yang mempunyai kekuatan hukum pembuktian mutlak, mengenai hal - hal atau peristiwa-peristiwa yang disebut dalam akta itu. Jadi yang dibuktikan secara mutlak itu adalah peristiwanya.

Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum harus menjamin kebenaran formil atas data dan peristiwa yang tertuang dalam aktanya. Pengertian akta otentik menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) yaitu, “Akta otentik adalah suatu akta yang didalam

⁸ Peraturan Pemerintah, *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, LN Nomor.52 Tahun 1998, Pasal 1 Angka 1

⁹ Indonesia, Peraturan Pemerintah *tentang pendaftaran tanah* Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1997, LN Nomor 59, Tahun 1997, TLN Nomor.3696, Pasal 1 angka 24.

¹⁰ A.P.Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju, 1999), hlm.23

bentuk yang ditentukan oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Suatu transaksi jual beli tanah, pembuktian bahwa hak atas tanah disebut dialihkan, dibuktikan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu akta jual beli , yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 95 ayat 1 huruf a peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 tahun 2019 (PMA 7/2019) Akta jual beli.

Dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang memang merupakan sengketa yang paling petik dimasyarakat dilihat dari pengaduannya yang memang banyak terjadi dalam berbagai varian kasusnya, serta penyelesaian dengan akhir “*win-win solution*” yang merupakan harapan dari masyarakat membutuhkan adanya bantuan pihak ke tiga yang membantu dalam mengeksplorasi sebagai alternatif penyelesaian sengketa tersebut.

Di dalam praktinya, penyelesaian sengketa pertanahan melalui ADR (*Alternatif Disput Resolution*) khususnya melalui menunjukkan kecenderungan kalau masyarakat telah memperoleh tempat. Secara lingkup formal BPN (badan pertanahan nasional) melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional telah membentuk Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan dalam struktur organisasi BPN (badan pertanahan nasional). Teknis penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan melalui Keputusan Kepala BPN (badan pertanahan nasional)

Republik Indonesia Nomor.34 Tahun 2007. Berdasarkan pemahaman yang demikian itu penyelesaian sengketa melalui mediasi perlu di populerkan, terutama bagi penyelesaian sengketa pertanahaan.

Berdasarkan uraian diatas maka hal tersebut adalah latar belakang penulisan skripsi ini yang mana penelitian ini akan mengambil judul: **Tinjaun Yuridis Tentang Pembuktian Wanprestasi Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor :421/ Pdt/2018/PT.MDN)**

1.2 Rumusan Masalah

Dalam penulisan skripsi pasti ada ditemukan permasalahan yang akan dibahas dan akan diteliti oleh si penulis. Adapun permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Bagaimana bentuk wanprestasi dalam perkara jual beli tanah pada putusan Nomor 421/PDT/2018/PT.Mdn ?
2. Bagaimana bentuk penyelesaian sengketa jual beli tanah pada putusan Nomor 421/PDT/2018/PT.Mdn?
3. Bagaimana pembuktian telah terjadi Wanprestasi dalam jual beli tanah yang terdapat pada putusan Nomor 421/PDT/2018/PT.Mdn?
4. Bagaimana akibat hukumnya bagi para pihak dalam sengketa jual beli tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dan penulisan skripsi yang penulis lakukan adalah:

1. Untuk mengetahui bentuk wanprestasi dalam perkara jual beli tanah pada putusan Nomor 421/Pdt/2018/PT.Mdn.
2. Untuk mengetahui bentuk penyelesaian sengketa jual beli tanah pada putusan Nomor 421/Pdt/2018/PT.Mdn
3. Untuk mengetahui Bagaimana pembuktian telah terjadi wanprestasi dalam jual beli tanah yang terdapat pada putusan Nomor 421/Pdt/2018/PT.Mdn .
4. Untuk mengetahui Bagaimana akibat hukumnya bagi para pihak dalam sengketa jual beli tanah.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian yang penulis lakukan adalah sebagai berikut :

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya tentang penyelesaian wanprestasi terhadap jual beli tanah ,agar nantinya tidak terjadi suatu sengketa dan mengikuti anjuran sesuai dengan aturan yang ada.

2. Secara Praktis

- a. Bagi penulis, diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dengan lebih mendalam mengenai cara penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah dan aturan yang ada yang mengatur tentang syarat dan akibat hukum yang timbul didalam suatu perbuatan hukum.
- b. Diharapkan bagi pihak lain dapat menjadi sumber informasi dan bermanfaat bagi pihak khususnya para praktisi hukum.

1.5 Hipotesis

Hipotesis merupakan jawaban sementara atau dugaan yang di anggap benar, tetapi masih perlu dibuktikan. Hipotesis pada dasarnya adalah dugaan peneliti tentang hasil yang akan dicapai. Adapun hipotesis dalam penelitian ini adalah :

1. Bentuk Wanprestasi dalam Perkara adalah Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukan, Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan, Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tetapi terlambat, Melakukan sesuatu yang oleh Perjanjian tidak boleh dilakukan.
2. Bentuk Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Pada Putusan Nomor 421/Pdt/2018/PT.Mdn adalah menerima dan mengabulkan gugatan rekonsensi sebahagian; dan Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surya Tjiang/Penggugat rekonsensi adalah pemilik sah atas 2 (dua) pintu bangunan ruko yang terletak di jalan A. H. Nasution, Kel.Kwala Bekala, Kec. Medan Johor, Kota Medan. Menolak gugatan Penggugat dalam rekonsensi/Tergugat dalam rekonsensi yang lain dan selebihnya. Menghukum Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini sebesar RP 1.464.000.00 (satu juta empat ratus enam puluh empat ribu rupiah).
3. Pembuktian Telah Terjadi Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Yang Terdapat Pada Putusan Nomor 421/PDT/2018/PT.Mdn adalah
4. Akibat hukum nya bagi para pihak dalam sengketa jual beli tanah adalah seluruh kerugian materil dan imateril yang diderita Penggugat Rekonsensi

adalah sebesar RP.25.000.000.000,-(dua puluh lima miliar rupiah); dan menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,00 (Seratus lima Puluh Ribu Rupiah



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan umum tentang pembuktian

2.1.1 Pengertian pembuktian

Kata Pembuktian (*bewijs*) berasal dari bahasa belanda dipergunakan dalam dua arti, adakalanya ia diartikan sebagai perbuatan dengan mana diberikan suatu kepastian, adakalanya pula sebagai akibat dari perbuatan tersebut yaitu terdapatnya suatu kepastian. Pembuktian adalah perbuatan membuktikan. Membuktikan berarti memberikan atau memperlihatkan bukti melakukan sesuatu kebenaran, melaksanakan, menandakan, menyaksikan, dan meyakinkan

Menurut Prodjohamidjojo bahwa membuktikan mengandung maksud lain dan usaha untuk menyatakan kebenaran atas suatu peristiwa sehingga dapat diterima oleh akal terhadap kebenaran tersebut.¹¹

Dalam pasal 163 HIR/283 RBG diatur, “barang siapa yang mengaku mempunyai hak atau suatu peristiwa, ia harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu. Rumusan norma tersebut *parallel* dengan asas *actori incumbit probatio*.”

Berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud maka yang wajib membuktikan adalah : orang yang mengaku mempunyai hak, orang yang membantah dalil gugatan, orang yang menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya. Hal sebagaimana diuraikan tersebut dalam hukum acara perdata disebut dengan pembuktian.

¹¹ Martiman Prodjohamidjojo, *Sistem Pembuktian dan Alat-alat Bukti*, cet.I, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1983), hlm.11

Pembuktian merupakan suatu upaya untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil gugatan/bantahan dalil gugatan yang dikemukakan dalam suatu persengketaan di persidangan. Pembuktian dalam hukum acara perdata dikenal dua macam, yakni : hukum pembuktian materiil dan hukum pembuktian formil. Hukum pembuktian materiil mengatur tentang dapat atau tidak diterimanya alat-alat bukti tertentu di persidangan serta mengatur tentang kekuatan pembuktian suatu alat bukti. Sedangkan hukum pembuktian formil mengatur tentang cara menerapkan alat bukti. Hal-hal yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara adalah peristiwanya atau kejadian-kejadian yang menjadi pokok sengketa, bukan hukumnya, sebab yang menentukan hukumnya adalah Hakim.¹²

2.1.2. Teori-teori Pembuktian

1. Teori pembuktian obyektif murni

Teori ini dianut oleh hukum gereja Katolik (*canoniek recht*) disebut juga aliran ini ajaran positif *Wettelijke*. Menurut teori ini hakim sangat terikat pada alat bukti serta dasar pembuktian yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, yakni dengan menyatakan bahwa sesuatu perbuatan-perbuatan yang didakwakan telah terbukti haruslah didasarkan kepada hal-hal yang telah disimpulkan dari sekian jumlah alat-alat pembuktian yang semata-mata berdasarkan Undang-Undang.

2. Teori Pembuktian subyektif Murni

Teori pembuktian Subyektif murni (*conviction in time* atau *blood gemodelijk over tuiging*) ini bertolak belakang dengan teori pembuktian obyektif

¹² <https://manplawyers.co/2019/09/18/prinsip-prinsip-dasar-pembuktian-dalam-hukum-acara-perdata>. di akses pada hari sabtu 8 Agustus 2020 pukul 15.30 wib

murni karena dalam teori pembuktian subyektif murni didasarkan kepada keyakinan hakim belaka (keyakinan semata).

3. Teori Pembuktian yang Bebas

Teori pembuktian yang bebas (*conviction rainsonce atau vrije bewijssleer*) adalah merupakan ajaran atau sistem pembuktian yang menghendaki agar hakim dalam menentukan keyakinannya secara bebas tanpa dibatasi oleh Undang-undang, akan tetapi hakim wajib mempertanggungjawabkan cara bagaimana hakim tersebut memperoleh keyakinan dan selanjutnya hakim wajib menguraikan alasan-alasan yang menjadi dasar putusannya yakni semata-mata dengan keyakinan atas dasar ilmu pengetahuan dan logika serta hakim tidak terikat pada alat-alat bukti yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Dalam sistem ini hakim dapat menggunakan alat bukti lain diluar ketentuan perundang-undangan.

4. Teori Pembuktian yang Negatif Menurut Undang-Undang (*Negatief Wettelijke*)

Didalam teori ini pembuktian negatif menurut undang-undang atau *negatief wettelijke* yang merupakan syarat-syarat sebagai berikut:

- a. *Wettelijke*, disebabkan karena alat-alat bukti yang sah dan ditetapkan oleh Undang-undang.
- b. *Negatief*, disebabkan karena dengan alat-alat bukti yang sah dan ditetapkan oleh undang-undang saja belum cukup untuk hakim menganggap kesalahan terdakwa telah terbukti, akan tetapi harus dibutuhkan adanya keyakinan hakim.¹³

¹³ Ibid hlm .15

2.1.3 Sistem Hukum Pembuktian

1. Sistem Hukum Pembuktian Menurut Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP)

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang sekarang berlaku menganut sistem *negatief wettelijke* yakni sistem menurut Undang-undang sampai suatu batas tersebut dalam pasal 183, yang berbunyi :

“ hakim tidak boleh menjatuhkan pidana kepada seorang kecuali apabila dengan sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah, ia memperoleh keyakinan bahwa tindak pidana benar-benar terjadi dan terdakwa yang bersalah melakukannya”

Dalam Pasal 183 KUHP telah diatur syarat-syarat hakim untuk menghukum terdakwa yaitu sekurang-kurangnya dua alat bukti yang sah yang ditetapkan oleh undang-undang disertai keyakinan hakim bahwa terdakwa adalah yang melakukannya. Kata-kata sekurang-kurangnya dua bukti yang sah, memberikan limit dari bukti yang minimum yang harus digunakan dalam membuktikan suatu tindak pidana.

Alat bukti yang sah terdapat dalam Pasal 184 KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana) adalah :

- a. Keterangan saksi
 - b. Keterangan ahli
 - c. Surat
 - d. Petunjuk
 - e. Keterangan terdakwa.¹⁴
- #### 2. Sistem hukum Pembuktian Menurut KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)

¹⁴https://www.pnlhoksukon.go.id/content/artikel/page/2/20170417150853209334910258f4781588e77.html#tabs|Tabs_Group_name:tabLampiran. Diakses pada hari minggu 9 Agustus 2010 pukul 16.05 wib.

Dalam pasal 163 HIR/283 RBG diatur, barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau suatu peristiwa, ia harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu. Rumusan norma tersebut parallel dengan asas *actori incumbit probatio*. Berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud maka yang wajib membuktikan adalah : orang yang mengaku mempunyai hak, orang yang membantah dalil gugatan, orang yang menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya. Hal sebagaimana diuraikan tersebut dalam hukum acara perdata disebut dengan pembuktian.

Pembuktian merupakan suatu upaya untuk meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil gugatan/bantahan dalil gugatan yang dikemukakan dalam suatu persengketaan di persidangan. Pembuktian dalam hukum acara perdata dikenal dua macam, yakni : hukum pembuktian materiil dan hukum pembuktian formil. Hukum pembuktian materiil mengatur tentang dapat atau tidak diterimanya alat-alat bukti tertentu di persidangan serta mengatur tentang kekuatan pembuktian suatu alat bukti. Sedangkan hukum pembuktian formil mengatur tentang cara menerapkan alat bukti.

Hal-hal yang harus dibuktikan oleh pihak yang berperkara adalah peristiwanya atau kejadian-kejadian yang menjadi pokok sengketa, bukan hukumnya, sebab yang menentukan hukumnya adalah Hakim. Dari peristiwa yang harus dibuktikan adalah kebenarannya, kebenaran yang harus dicari dalam hukum acara perdata adalah kebenaran formil, sedangkan dalam hukum acara pidana adalah kebenaran materiil. Upaya mencari kebenaran formil, berarti hakim hanya mengabulkan apa yang digugat serta dilarang mengabulkan lebih dari yang dimintakan dalam petitum (vide-pasal 178 HIR/189 ayat (3) RBG). Hakim hanya

cukup membuktikan dengan memutus berdasarkan bukti yang cukup. Dalam memeriksa suatu perkara perdata hakim setidaknya harus melakukan tiga tindakan secara bertahap yakni : mengkonstantir yakni melihat benar tidaknya peristiwa yang diajukan sebagai dasar gugatan, mengkualifisir peristiwa, mengkonstituir yakni memberi hukumnya.

Alat-alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam pasal 164 HIR/284 RBG, yaitu : surat-surat, saksi-saksi, pengakuan, sumpah, persangkaan hakim. Selain pasal 164 HIR/284 RBG pembuktian harus dikaitkan pula dengan : pasal 131 (1) HIR yang mengatur tentang dibacakannya alat bukti yang diajukan oleh pihak oleh hakim di persidangan untuk didengar pihak lawan, pasal 137 HIR/163 RBG yang mengatur tentang pihak lawan dapat meminta agar diperlihatkan kepadanya bukti-bukti surat yang diajukan oleh pihak lawannya, pasal 167 HIR tentang pihak berperkara dapat meminta salinan bukti milik pihak lawannya.

Kekuatan pembuktian bersifat sempurna dan mengikat artinya, sempurna berarti hakim harus menganggap semua yang tertera dalam akta yang diajukan sebagai bukti itu merupakan hal yang benar, kecuali pihak lawan dapat membuktikan dengan akta lain bahwa akta yang diajukan tidak benar. Mengikat artinya hakim terikat dengan akta yang diajukan oleh pihak sebagai bukti, selama akta tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan undang-undang tentang sahnya suatu akta. Suatu alat bukti dianggap sah memiliki nilai sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian, apabila telah mencapai batas minimal pembuktian.

Dalam hal ini terkait dengan alat bukti permulaan yang merupakan alat bukti yang tidak memenuhi batas minimal alat bukti, sehingga alat bukti tersebut tidak dapat diterima sebagai bukti untuk mendukung dalil gugatan kecuali ditambah dengan paling sedikit satu alat bukti lagi. Hal-hal yang tidak perlu dibuktikan dalam acara pembuktian di persidangan antara lain : segala sesuatu yang dianggap telah diketahui oleh umum, hal-hal yang dilihat sendiri oleh hakim di persidangan dalam proses persidangan, seperti pihak tergugat tidak hadir, hal-hal yang diajukan oleh penggugat yang diakui oleh tergugat.

Pasal 163HIR/283 RBG mengatur beban pembuktian dibebankan kepada pihak yang berkepentingan, tidak hanya kepada penggugat tetapi bisa juga kepada tergugat, yakni ketika tergugat menyangkal dalil gugatan. Pokok-pokok dalam ketentuan pasal tersebut pada intinya mengatur tentang beberapa hal antara lain : dalam proses perdata soal pembuktian dilakukan oleh para pihak yang berperkara bukan hakim, penggugat harus dapat membuktikan hak-haknya yang digugat dan sebaliknya tergugat harus dapat membuktikan penyangkalannya atas dalil-dalil gugatan penggugat, hakim harus membagi beban pembuktian kepada para pihak dan juga harus mengatur fakta yang harus dibuktikan baik oleh penggugat maupun tergugat karena pembagian beban pembuktian sangat menentukan suatu perkara, hakim harus menilai bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak apakah fakta-fakta itu benar terjadi dengan bukti-bukti yang diajukan.

Hal-hal lain yang perlu menjadi pertimbangan hakim dalam pembuktian adalah sebagai berikut : beban pembuktian yang terkait dengan siapa yang terlebih dahulu membuktikan dan kapan beban pembuktian diberikan kepada penggugat

dan tergugat, alat-alat bukti apa saja yang sah menurut hukum, apakah alat bukti tersebut telah mencapai batas minimal sehingga memiliki kekuatan pembuktian.¹⁵

2.2 Tinjauan umum tentang jual beli

2.2.1 Pengertian jual beli

Jual beli adalah sebuah transaksi antara orang satu dengan orang lain atau biasa disebut penjual dan pembeli yang melakukan tukar menukar suatu barang dengan barang yang lain atau juga bisa menukar barang dengan metode pembayaran yang berlaku berdasarkan tata cara dan akat tertentu. Sekarang ini dalam kehidupan sehari-hari pengertian jual beli adalah penukaran barang dengan alat pembayaran atau uang, sedangkan penukaran barang dengan barang sudah tidak banyak dilakukan serta tidak lagi disebut jual beli melainkan disebut barter.¹⁶

Jual beli adalah salah satu transaksi tukar menukar barang yang mempunyai nilai, yang dimana salah satu pihak menjual barang tersebut, dan pihak lain membelinya sesuai dengan kesepakatan. Jual Beli diharamkan dalam ajaran Islam, hal tersebut tercantum dalam Firman Allah Q.S Al-Baqarah ayat 275 yang artinya:

"Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."

Dari arti tersebut menyebutkan bahwa Allah sudah menghalalkan jual beli, serta Allah mengharamkan riba. Allah memberikan perintah kepada umat-Nya untuk senantiasa melakukan suatu kegiatan jual beli yang jauh dari unsur ribawi. Karena riba dapat membuat kehidupan manusia menjadi terpuruk, serta

¹⁵ Ibid, op.cit, hal 18

¹⁶ Rechthan.blogspot.com/2015/11/Macam-macam akta.Rabu 4 september pukul 16.44

wib

menjadikan manusia gila akan nikmat duniawi karena yang dipikirkan hanya keuntungan yang lebih. Maka dari itu, Allah menurunkan wahyu Q.S Al-Baqarah ayat 275. Dan juga Allah mengingatkan kepada manusia untuk selalu berada di jalan-Nya dengan menerapkan segera aturan yang tercantum dalam Al-Qur'an untuk selalu menjadi pedoman hidup umat manusia.¹⁷

Dalam kegiatan jual beli juga harus dilakukan dengan baik dan tidak melanggar syariat Islam. Penerapan dalam kegiatan jual beli pun harus memiliki sifat yang jujur, tidak menipu, sukarela, serta tidak memiliki sifat berbohong kepada pembeli. Karena Rasulullah saw adalah seorang pedagang, serta beliau merupakan pedagang yang jujur dan tidak berbohong.

2.2.2 Syarat sah Jual Beli

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur tentang syarat-syarat sah perjanjian. Ketentuan Pasal 1320 ini berlaku terhadap perjanjian jual beli secara konvensional dan perjanjian jual beli melalui online (internet). Aturan hukum yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur tentang syarat-syarat perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengatur tentang syarat-syarat sah perjanjian. Ketentuan ini juga berlaku terhadap transaksi jual beli secara online. Ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ini diperkuat dengan adanya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang mengatur tentang transaksi elektronik.

¹⁷<https://wvo.freedomsiana.com/2016/11/Pengertian-Jual-Beli-Hukum-Syarat-dan-rukunnya>. Diakses pada Rabu 4 September pukul 16.52 WIB

Dewasa ini, yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara yakni Camat yang oleh karena jabatannya dapat melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah. Camat disini diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk daerah terpencil atau daerah – daerah yang belum cukup jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) nya.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yakni Pejabat Umum yang diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli yang bertugas untuk wilayah kerja tertentu.

Adapun prosedur jual beli tanah yang harus ditempuh dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan adalah sebagai berikut:

1. Akta Jual Beli (AJB) Bilamana sudah tercapai kesepakatan mengenai harga tanah termasuk didalamnya cara pembayaran dan siapa yang menanggung biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pembeli, maka para pihak harus datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah.
2. Persyaratan Akta Jual Beli (AJB). Hal-hal yang diperlukan dalam membuat Akta Jual Beli tanah di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut:
 - a. Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual;
 - b. Kartu Tanda Penduduk;

3. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepuluh tahun terakhir;
4. Surat persetujuan suami isteri serta kartu keluarga bagi yang telah berkeluarga.
 - a. Syarat-syarat yang harus dibawa oleh Calon Pembeli Tanah:
 - 1) Kartu Tanda Penduduk
 - 2) Kartu Keluarga
 - 3) Proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
 - b. Persiapan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebelum dilakukan proses Jual Beli Tanah:
 - 1) Dilakukan pemeriksaan mengenai keaslian dari sertifikat termaksud di kantor Pertanahan untuk mengetahui status sertifikat saat ini seperti keasliannya, apakah sedang dijaminkan kepada pihak lain atau sedang dalam sengketa kepemilikan, dan terhadap keterangan sengketa atau tidak, maka harus disertai surat pernyataan tidak sengketa atas tanah tersebut.
 - 2) Terkait status tanah dalam keadaan sengketa, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menolak pembuatan Akta Jual Beli atas tanah tersebut.
 - 3) Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.

- 4) Penjual diharuskan membayar Pajak Penghasilan (Pph) sedangkan pembeli diharuskan membayar bea perolehan hak atas tanah dan anggunan (BPHTB) dengan ketentuan berikut ini: Pajak Penjual (Pph) = NJOP/harga jual X 5 % Pajak Pembeli (BPHTB) = {NJOP/harga jual - nilai tidak kena pajak} X 5%.¹⁸

c. Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

- 1) Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
- 2) Dalam pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membacakan serta menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan bila isi akta disetujui maka oleh penjual dan calon pembeli akta tersebut akan ditandatangani oleh para pihak, sekaligus saksi dan pejabat pembuat akta tanah sendiri.
- 4) Akta dibuat dua lembar asli, satu disimpan oleh di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan lembar lainnya akan disampaikan kepada kantor pertanahan setempat untuk keperluan balik nama atas tanah, sedangkan salinannya akan diberikan kepada masing-masing pihak.

d. Proses setelah Akta Jual Beli jadi dibuat

¹⁸ Ibid, hlm.23

- 1) Setelah Akta Jual Beli selesai dibuat, Pejabat Pembuat Akta Tanah menyerahkan berkas tersebut ke kantor pertanahan untuk balik nama sertipikat; dan,
 - 2) Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani, dengan berkas-berkas yang harus diserahkan antara lain: Surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, Sertipikat hak atas tanah, Kartu tanda penduduk kedua belah pihak, Bukti lunas pembayaran Pph (Pajak Penghasilan), serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
- e. Proses di Kantor Pertanahan
- 1) Saat berkas diserahkan kepada kantor pertanahan, maka kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya akan diberikan kepada pembeli;
 - 2) Nama penjual dalam buku tanah dan sertipikat akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
 - 3) Nama pembeli selaku pemegang hak atas tanah yang baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang terdapat pada buku tanah dan sertipikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta tandatangan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk; dan,

- 4) Dalam waktu 14 (empat belas) hari pembeli berhak mengambil sertipikat yang sudah dibalik atas nama pembeli di kantor pertanahan setempat.¹⁹

2.3 Tinjauan Umum Tentang Sengketa

2.3.1 Pengertian sengketa

Sengketa atau dalam bahasa Inggris disebut *dispute* adalah pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain. Sengketa dapat terjadi pada siapa saja dan dimana saja. Sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional maupun internasional. Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan yang lain²⁰

Berikut ini beberapa pengertian sengketa dari beberapa para ahli:

- a. Menurut Chomzah, sengketa adalah pertentangan antara dua pihak atau lebih yang berawal dari persepsi yang berbeda tentang suatu kepentingan atau hak milik yang dapat menimbulkan akibat hukum bagi keduanya.
- b. Menurut Amriani, sengketa adalah susituasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain, yang kemudian pihak tersebut menyampaikan ketidakpuasan ini kepada pihak kedua. Jika situasi

¹⁹ Ibid hlm.23.

²⁰ <https://www.KajianPustaka.com/2018/10/Pengertian-Jenis-Penyebab-dan-Penyelesaian-Sengketa>. Dakses pada 29 september, 2019 pukul 18.25 wib

menunjukkan perbedaan pendapat, maka terjadi lah apa yang dinamakan dengan sengketa.

- c. Menurut Rahmadi, konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi di mana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja.

2.3.2 Jenis-Jenis Sengketa

Sengketa adalah suatu kondisi yang ditimbulkan oleh dua orang atau lebih yang dicirikan oleh beberapa tanda pertentangan secara terang-terangan. Terdapat dua jenis sengketa yaitu sebagai berikut:

- a. Konflik *Interest*

Konflik *interest* terjadi manakala dua orang yang memiliki keinginan yang sama terhadap satu obyek yang dianggap bernilai. Konflik kepentingan timbul jika dua pihak merebutkan satu objek.

- 1) Klaim Kebenaran

Klaim keberatan disatu pihak dan menganggap pihak lain bersalah. Konflik karena klaim kebenaran diletakkan dalam terminology benar atau salah. Argument klaim ini akan didasarkan pada terminology kebenaran, bukan kepentingan, norma-norma dan hukum. Konflik kepentingan lebih kompromis penyelesaiannya disbanding konflik karena klaim kebenaran.²¹

2.3.3 Tahap-tahap Terjadinya Sengketa

Terjadinya sengketa biasanya ditandai dengan tahapan sebagai berikut

²¹ Ibid, hlm 28

Tahap Era Konflik atau tahap keluhan, yang mengacu kepada keadaan atau kondisi yang oleh seseorang atau suatu kelompok dipersepsikan sebagai hal yang tidak adil dan alasan-alasan atau dasar-dasar dari ada persamaan itu. Pelanggaran terhadap rasa keadilan itu dapat bersifat nyata atau imajinasi saja. Yang terpenting pihak itu merasakan Haknya dilanggar atau diperlakukan dengan salah.

Tahap Konflik (*conflict*), ditandai dengan keadaan dimana pihak yang merasa haknya dilanggar memilih jalan konfrontasi, melemparkan kepada pihak lawannya tentang keluhan itu. pada tahap ini kedua belah pihak sadar mengenai adanya perselisihan pandangan antar mereka.

Tahap sengketa (*dispute*), dapat terjadi karena konflik mengalami eskalasi berhubung karena adanya konflik itu dikemukakan secara umum.. suatu sengketa hanya terjadi bila pihak yang mempunyai keluhan telah meningkatkan perselisihan pendapat dari mendekati menjadi yang memasuki bidang public. Hal ini dilakukan secara sengaja dan aktif dengan maksud supaya ada sesuatu tindakan mengenai tuntutan yang diinginkan.

Penyebab terjadinya sengketa Menurut Rahmadi terdapat enam teori penyebab terjadinya sengketa dimasyarakat, yaitu :

a) Teori Hubungan Masyarakat

Teori hubungan masyarakat, menitikberatkan adanya ketidakpercayaan dan rivalisasi kelompok dalam masyarakat. Para penganut teori ini memberikan solusi-solusi terhadap konflik-konflik yang timbul dengan cara peningkatan komunikasi dan saling pengertian antara kelompok-kelompok yang mengalami konflik, serta pengembangan toleransi agar masyarakat lebih bisa saling menerima keberagaman dalam masyarakat.

b) Teori Negosiasi Prinsip

Teori negosiasi prinsip bahwa konflik terjadi karena adanya perbedaan-perbedaan diantara para pihak. Para penganjur teori ini berpendapat bahwa agar sebuah konflik dapat diselesaikan, maka pelaku harus mampu memisahkan perasaan pribadinya dengan masalah-masalah dan mampu melakukan negosiasi berdasarkan kepentingan dan bukan pada posisi yang sudah tetap.

c) Teori identitas

Teori menjelaskan bahwa konflik terjadi karena sekelompok orang merasa identitasnya terancam oleh pihak lain. Penganut teori identitas mengusulkan penyelesaian konflik karena identitas yang terancam melalui fasilitasi lokal karya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan *rekonsiliasi*. Tujuan akhirnya adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak. Lokal karya dan dialog antara wakil-wakil kelompok yang mengalami konflik dengan tujuan mengidentifikasi ancaman-ancaman dan kekhawatiran yang mereka rasakan serta membangun empati dan rekonsiliasi. Tujuan akhir adalah pencapaian kesepakatan bersama yang mengakui identitas pokok semua pihak.

d) Teori kesalah pahaman antar budaya

Teori kesalah pahaman antar budaya menjelaskan bahwa konflik terjadi karena ketidakcocokan dalam berkomunikasi diantara orang-orang. Dari

latar belakang budaya yang berbeda. Untuk itu, diperlukan dialog antara orang-orang yang mengalami konflik guna mengenal dan memahami budaya masyarakat lainnya mengurangi *stereotype* yang mereka miliki terhadap pihak lain.

e) Teori transformasi

Teori ini menjelaskan bahwa konflik dapat terjadi karena ada masalah ketidaksetaraan dan kesenjangan yang terwujud dalam berbagai aspek kehidupan masyarakat baik sosial, ekonomi maupun politik. Penganut teori ini berpendapat bahwa penyelesaian konflik dapat dilakukan melalui beberapa upaya seperti perubahan struktur dan kerangka kerja yang menyebabkan ketidaksetaraan, peningkatan hubungan, dan sikap jangka panjang para pihak yang mengalami konflik, serta pengembangan proses-proses dan sistem mewujudkan pemberdayaan, keadilan, rekonsiliasi dan pengakuan keberadaan masing-masing.

f) Teori kebutuhan atau kepentingan manusia

Pada intinya, teori ini mengungkapkan bahwa konflik dapat terjadi karena kebutuhan atau kepentingan manusia tidak dapat terpenuhi atau terhalangi atau merasa dihalangi oleh orang/pihak lain. kebutuhan dan kepentingan manusia dapat dibedakan menjadi tiga jenis yaitu: substantif, prosuderal, dan psikologis. Kepentingan substantif (*substantive*) berkaitan dengan kebutuhan manusia yang berhubungan dengan benda-benda seperti pangan, papan/rumah, dan kekayaan. Kepentingan prosedural (*procedural*) berkaitan dengan tata dalam pergaulan masyarakat, sedangkan

kepentingan psikologis (*psychological*) berhubungan dengan non-materil atau bukan kebendaan seperti penghargaan dan empati.

2.4 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi

2.4.1 Pengertian Wanprestasi

Secara bahasa, Wanprestasi berasal dari bahasa belanda yaitu *wanprestatie* yang berarti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang.

Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.

Menurut pendapat para ahli terhadap Pengertian wanprestasi yaitu ,

Menurut Harahap, Wanprestasi adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya bisa menuntut pembatalan perjanjian.

Menurut Prodjodikoro, wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi didalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian.

Menurut Erawaty dan Badudu, Wanprestasi adalah pengingkaran terhadap suatu kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut.

Menurut Saliman, Wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.²²

2.4.2 Bentuk Wanprestasi

Menurut Satrio, terdapat tiga bentuk wanprestasi, diantaranya yaitu:

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali. Sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasinya maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tapi tidak tepat waktunya. Jika prestasi debitur masih bisa diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi namun tidak tepat waktunya.
- c. Memenuhi prestasi tapi tidak sesuai atau keliru. Debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, jika prestasi yang keliru tersebut tidak bisa diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

²² <https://www.Pelajaran.co.id/2019/04/Pengertian-Wanprestasi-bentuk-syarat-penyebab-dan-akibat-Wanprestasi-menurut-para-ahli.html>/Diakses pada 13 oktober 2019 pukul 19.50 wib

2.4.3 Syarat Wanprestasi

Menurut Subekti, bentuk dan syarat tertentu hingga terpenuhinya wanprestasi, diantaranya yaitu:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melakukan apa yang dijanjikannya, namun tidak sebagaimana dijanjikan.
 - a. Melakukan apa yang dijanjikannya tapi terlambat.
 - b. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Berikut syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh seorang Debitur sehingga dikatakan dalam keadaan wanprestasi, diantaranya yaitu:

1. Syarat materil yaitu sebagai berikut :
 - a) Kesengajaan, yaitu suatu hal yang dilakukan seseorang dengan dikehendaki dan diketahui serta disadari pelaku sehingga menimbulkan kerugian pada pihak lain.
 - b) Kelalaian, yaitu suatu hal yang dilakukan dimana seseorang yang wajib berprestasi seharusnya tahu atau patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambil olehnya akan menimbulkan kerugian.
2. Syarat formil, yaitu adanya peringatan atau somasi hal kelalaian atau wanprestasi pada pihak debitur harus dinyatakan dahulu secara resmi, yakni dengan memperingatkan debitur, bahwa kreditor menghendaki pembayaran seketika atau dalam jangka waktu yang pendek. Somasi yaitu teguran keras secara tertulis dari kreditor berupa akta kepada

debitur, agar debitur harus berprestasi dan disertai dengan sanksi atau denda atau hukuman yang akan dijatuhkan atau diterapkan, jika debitur wanprestasi atau lalai.

2.4.4 Penyebab Terjadinya Wanprestasi

Berikut ini beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya wanprestasi, diantaranya yaitu:

1. Adanya Kelalaian Debitur (Nasabah)

Kerugian akibat kelalaian debitur tersebut bisa dipersalahkan kepada debitur apabila ada unsur kesengajaan atau kelalaian dalam peristiwa yang merugikan pada diri debitur yang bisa dipertanggungjawabkan kepadanya. Kelalaian yakni peristiwa dimana seorang debitur seharusnya tahu atau patut menduga, bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambilnya akan mengakibatkan kerugian.

Berhubungan dengan kelalaian debitur, perlu diketahui kewajiban-kewajiban yang dianggap lalai jika tidak dilaksanakan seorang debitur, diantaranya yaitu:

- a. Kewajiban untuk memberikan sesuatu yang telah dijanjikan.
- b. Kewajiban untuk melakukan suatu perbuatan.
- c. Kewajiban untuk tidak melaksanakan suatu perbuatan.

2. Karena Adanya Keadaan Memaksa (*overmacht/force majeure*.)

Keadaan memaksa yaitu keadaan tidak bisa dipenuhinya prestasi oleh pihak debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa

mana tidak bisa diketahui atau tidak bisa diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Dalam keadaan memaksa ini debitur tidak bisa dipersalahkan karena keadaan memaksa tersebut timbul di luar kemauan dan kemampuan debitur.

Adapun unsur-unsur yang ada dalam keadaan memaksa tersebut diantaranya yaitu:

1. Tidak dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan benda yang menjadi objek perikatan, ini selalu bersifat tetap.
2. Tidak bisa dipenuhi prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini bisa bersifat tetap atau sementara.
3. Peristiwa tersebut tidak bisa diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik debitur maupun kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak, khususnya debitur.²³

2.4.5 Cara Penyelesaian Terjadinya Wanprestasi Dalam sengketa Tanah

Wanprestasi termasuk dalam jenis perkara perdata, oleh karena itu penyelesaian perkaranya akan didasarkan pada prosedur penyelesaian perkara menurut hukum acara perdata.

"Hukum Acara Perdata merupakan Serangkaian Peraturan hukum yang mengatur dan menentukan agar dijalankannya Hukum Perdata Materil dan menetapkan apa yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan"

Tahapan-tahapan beracara sebagai berikut :

1. Gugatan --> Jawaban
2. Replik --> Duplik
3. Tambahan Replik --> Tambahan Duplik

²³ Ibid, hlm 34

4. Pemeriksaan Alat Bukti
5. Konklusi
6. Vonnis



BAB III
METODE PENELITIAN

3.1 Waktu dan Tempat Penelitian

3.1.1 Waktu Penelitian

Waktu Penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan juli 2020 . adapun waktu penelitian tersebut sebagai berikut:

KATEGORI	WAKTU																												Ket							
	Des 2019				Jan 2020				Feb 2020				Mar 2020				Apr – Jun 2020				Jul 2020				Agst-sept 2020					juni 2021						
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		1	2	3	4			
Praktis	■	■	■	■																																
Konvensional					■	■	■	■																												
Konvensional									■	■	■	■	■	■	■	■																				
Praktis																	■	■	■	■	■	■	■	■												
Praktis																									■	■	■	■	■	■	■	■				
Praktis																																				
Hijau																																				

3.1.1 Tempat Penelitian

Tempat Penelitian dilakukan di Pengadilan Negeri Medan Jl. Pengadilan Kelurahan Nomor 8, Petisah Tengah, Kec. Medan Petisah, Kota Medan, Sumatera Utara.

3.2 Metode Penelitian

3.2.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian pada penulisan skripsi ini adalah normative yang semata-mata digunakan untuk memperoleh data-data lengkap sebagai dasar penulisan karya ilmiah ini adalah Penelitian Normatif (Studi Kepustakaan). Dalam hal ini penulis mencari dan mengumpulkan data dengan melakukan penelitian kepustakaan atas sumber bacaan berupa buku-buku para sarjana, ahli hukum dan akademis yang bersifat ilmiah yang berkaitan dengan masalah yang dibahas dalam penelitian skripsi ini. Yuridis normatif adalah jenis penelitian yang dilakukan dengan mempelajari permasalahan yang dibahas. Data sekunder adalah data yang mencakup dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.²⁴

Data sekunder dapat dibedakan yaitu :

1. Data sekunder yang bersifat pribadi.
 - a. Dokumen pribadi seperti surat-surat buku harian dan seterusnya .
 - b. Data pribadi yang disimpan dilembaga dimana yang bersangkutan pernah bekerja atau sedang bekerja.
2. Data sekunder yang bersifat publik yaitu:

²⁴ Soekanto Soejarno,2004."Pengantar Penelitian Hukum".UIP,Jakarta,hlm12

- a. Data arsip yaitu data yang dapat dipergunakan untuk kepentingan ilmiah oleh para ilmuan.
- b. Data resmi pada instansi pemerintahan yang kadang-kadang tidak Mudah untuk diperoleh oleh karena sifat rahasia.
- c. Data lain yang dipublikasikan misalnya yurisprudensi Mahkamah Agung

3.2.2 Sifat Penelitian

Sifat penelitian yang dipergunakan dalam menyelesaikan skripsi ini adalah deskriptif analisis dari studi putusan Nomor : 13/PDT/2018/PT.BDG Studi putusan adalah penelitian Kajian Hukum Terhadap Pembuktian Akta Jual Beli Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah yang mengarah pada penelitian hukum empiris, yaitu suatu bentuk penulisan hukum yang mendasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang berdasarkan pada karakteristik ilmu hukum yang empiris.

Sifat penelitian ini secara deskriptif analisis yaitu untuk memberikan data yang seteliti mungkin dilakukan Penelitian pada pengadilan negeri Medan dengan mengambil beberapa data dan dengan menganalisis yang berkaitan dengan penulisan skripsi.

3.2.3 Teknik Pengumpulan Data

Pada skripsi ini digunakan alat pengumpul data, yakni:

- a. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni Undang – Undang, buku-

buku, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, media massa, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam proposal skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder.

- b. *Field Research* (Penelitian Lapangan) yaitu dengan melakukan penelitian langsung kelapangan. Dalam hal ini penelitian langsung melakukan penelitian kepengadilan Medan dengan cara Wawancara dan mengambil data putusan tersebut.

3.2.4 Analisa Data

Untuk melakukan analisa data dan menarik kesimpulan menggunakan metode penelitian kepustakaan. Metode penelitian kepustakaan dilakukan dengan mengambil data dari berbagai buku, sumber bacaan yang berhubungan dengan judul pembahasan, majalah maupun media masa, perundang-undangan. dan wawancara. Data yang diperoleh dalam penelitian ini selanjutnya dianalisis secara analisis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada di lapangan sesuai dengan penelitian yang di lakukan pada pengadilan Negeri Medan. Dari hasil penelitian tersebut dapat diketahui sumber permasalahan yuridis dalam “Kajian Hukum Terhadap Tentang Pembuktian Wanprestasi dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah di Pengadilan .”. Untuk memperoleh suatu gambaran singkat mengenai suatu permasalahan dalam penelitian ini.

BAB V

PENUTUP

5.1 SIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan mengenai permasalahan dalam penelitian ini, peneliti mengambil kesimpulan bahwa:

1. Bentuk Wanprestasi dalam perkara adalah Sama sekali tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan; Melakukan prestasi yang dijanjikan, tapi hanya sebagian; Melakukan prestasi yang dijanjikan , tapi terlambat memenuhinya; Melakukan prestasi yang dijanjikan , tapi keliru memenuhi prestasi (tidak sebagaimana mestinya); Melakukan apa yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
2. Bentuk penyelesaian sengketa jual beli tanah terdapat pada Putusan adalah Bahwa Menimbang, bahwa ternyata sampai dengan sekarang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan adanya akta Jual Beli atas 2(dua) pintu bangunan ruko yang menjadi objek perkara aquo sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli Nomor.75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat RAHANUM,SH. Notaris di Medan; Menghukum penggugat dalam konvensi/tergugat dalam rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini sebesar Rp 1.464.000.00(satu juta empat ratus enam puluh empat ribu rupiah).
3. Pembuktian wanprestasi telah terjadinya wanprestasi dalam jual beli tanah yang terdapat pada putusan adalah Bahwa setelah lebih dari enam bulan

perjanjian bangun bagi tersebut dibuat, oleh Alm. Herman Wijaya hanya dibuat pondasi di bagian depan saja dan setelah beberapa bulan tidak kunjung dibangun ruko sesuai kesepakatan dan setelah Penggugat mendesak Alm. Herman Wijaya, ternyata yang bersangkutan menyatakan tidak sanggup melakukan pembangunan ruko dengan alasan Alm. Herman Wijaya ternyata tidak memiliki modal usaha untuk melakukan pembangunan ruko tersebut, sehingga Penggugat harus mencari pinjaman dana untuk melakukan pembangunan sendiri bangunan ruko di atas tanah milik penggugat

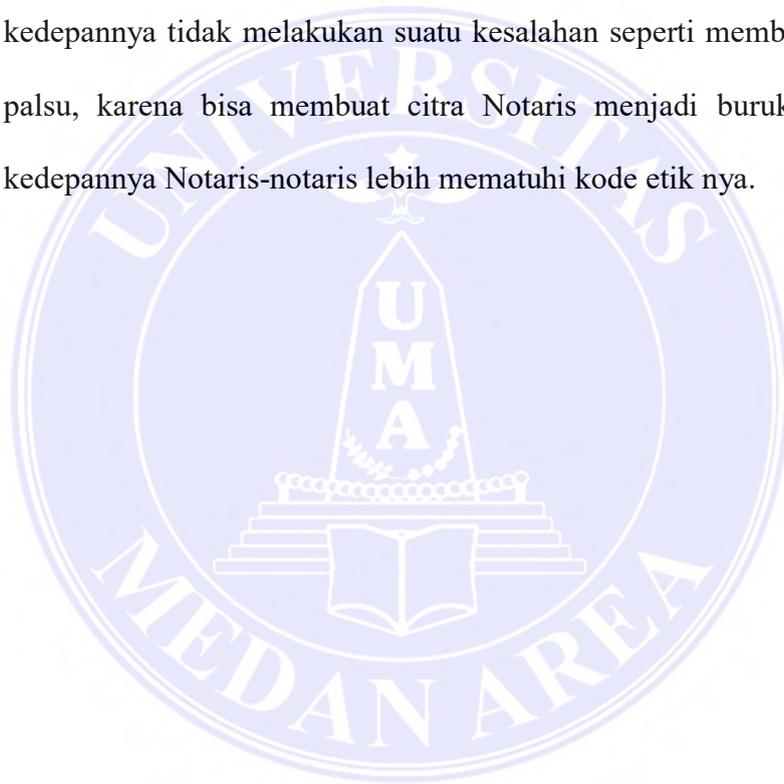
4. Akibat hukum bagi para pihak dalam sengketa jual beli tanah pada perkara putusan adalah menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pemanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua perkara.

5.2 SARAN

Berdasarkan hasil simpulan diatas maka penelitian memberikan saran sesuai dengan simpulan diatas adalah sebagai berikut:

1. Diharapkan kepada pemerintah dan aparat penegak Hukum untuk mensosialisasikan perihal yang berhubungan dengan wanprestasi sesuai dengan Pasal 1313 dan pasal 1238 KUHPerdara (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) agar wanprestasi dapat diminimalisirkan, dan diharapkan juga agar pemerintah dan aparat penegak hukum memeberikan penjelasan terkait wanprestasi.

2. Diharapkan kepada masyarakat atau para pihak yang membuat perjanjian agar mengikuti prosedur penyelesaian Jual Beli Tanah sesuai dengan peraturan pemerintah, agar diantara salah satu pihak tidak melanggar isi perjanjian yang telah disepakati karena dapat menyebabkan kerugian diantara para pihak, dan bagi pihak yang melanggarnya akan dikenakan sanksi.
3. Diharapkan kepada Aparat Penegak Hukum seperti Notaris agar kedepannya tidak melakukan suatu kesalahan seperti membuat Akta yang palsu, karena bisa membuat citra Notaris menjadi buruk dan semoga kedepannya Notaris-notaris lebih mematuhi kode etik nya.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- SP, Floramis, 2007. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia.
- Sumardjo, Maria S.W, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*, Jakarta: Kompas.
- Harsono, Boedi, 1990, *Aspek-aspek Yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional: Makalah*.
- Parlindungan A.P., 1997, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, (Bandung: Mandar Mgu).
- Soekanto,soejono,2004,"Pengantar Penelitian Hukum".U,P, Jakarta.
- Sakawi, 2014, *Hukum pembebasan Tanah Hak Milik Adat untuk Pembangunan Kepentingan umum*, (Yogyakarta: Graha Ilmu).
- Raharjo, Satjipto, 2014, *Ilmu Hukum Bandung* : Citra Aditya Bakti.
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian Cetakan ke-10*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- M, Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan Persidangan, Penyitaan Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cet ke-8, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- R. Subekti, 1983, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pranadya Paramita).
- Prodjohamidjojo, Martiman, 1983, *Sistem Pembuktian dan Alat-alat Bukti*, Cet.I, (Jakarta: Ghalia Indonesia).
- Ash Shidiqie, T.M Hasbih, 1975, *Filsafat Hukum Islam*, (Jakarta:

Bulan Bintang).

Mahmasani, subhi, *Filsafat Hukum Dalam Islam*, Penerjemah Ahmad

Sodjono, cet. X, (Bandung: PT.Al-Ma'arif).

Al-Maliki Abdurahman dan Ahmad Ad-Daur, 2004, *Sistem Sanksi*

dan Hukum Pembuktian Dalam Islam, Penerjemah Syamsuddin

Ramadhan, dkk (Bogor: Pustaka Thariqul Izzah).

Simanjuntak, P.N.H, 2009, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*,

Djambatan, Jakarta.

Wicaksono, Frans, Satriyo, 2008, *panduan lengkap membuat surat-surat*

kontrak, Visimedia, Jakarta.

Meliala, Djaja S., 2012, *Hukum perdata dalam Presfektif BW*, Nuansa

Aulia, Bandung.

J. Satrio, 2012, *wanprestasi menurut KUHPerdata, Doktrin, dan*

Yurispridensi, Citra Aditya, Bandung.

Oliver Wendell Holmes Jr., 2009, *the pat of the law*, The Floating Press

Limited, Auckland, New Zealand.

Raharjo, Handri, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia,

Yogyakarta.

Usman, Suparman, 2008, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di*

Indonesia, Gaya Media Pratama, Jakarta.

Fuady Munir, 2002, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti)

B. PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, Peraturan Presiden Tentang Pengaduan Tanah Bagi

Pelaksanaan Pembangunan Perpres Nomor. 36 Tahun 2015

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Indonesia, Peraturan Pemerintah, Tentang Pendaftaran Tanah Peraturan

Pemerintah Nomor 34 Tahun 1997, LN Nomor.59, Tahun 1997,

TLN Nomor.3696, pasal 1 angka 24

Undang-Undang Nomor.2 Tahun 2014. Tentang Undang-Undang Jabatan

Notaris

Undang-Undang Nomor.37 Tahun. Tentang Kewenangan Pejabat Pembuat

Akta.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Jual Beli Pasal 1457.

C. WEBSITE

[https://angelinasinaga.wordpress.com/2012/12/22/pengadaan-tanah-](https://angelinasinaga.wordpress.com/2012/12/22/pengadaan-tanah-2/)

[2/](https://angelinasinaga.wordpress.com/2012/12/22/pengadaan-tanah-2/)diakses pada 18 September 2019 Pada Pukul 16.52 Wib

[Rechan.blogspot.com/2015/11/Macam-Macam Akta./](http://rechan.blogspot.com/2015/11/macam-macam-akta/)diakses pada 4

september 2019 pukul 16.44 Wib.

[https://www.freedomsiana.com/2016/11/Pengertian-jual-Beli](https://www.freedomsiana.com/2016/11/pengertian-jual-beli-hukum-syarat-dan-rukunnya/)

[Hukum- Syarat dan- Rukunnya-](https://www.freedomsiana.com/2016/11/pengertian-jual-beli-hukum-syarat-dan-rukunnya/)diakses pada 4 september 2019

pukul 16.52 Wib.

[https://www.kompasiana.com/real55/5ap31da/nbdes Pemahaman](https://www.kompasiana.com/real55/5ap31da/nbdes-pemahaman-mengenai-jual-beli-singkat/)

[mengenai jual Beli secara singkat.](https://www.kompasiana.com/real55/5ap31da/nbdes-pemahaman-mengenai-jual-beli-singkat/)diakses pada 4 september 2019

pukul 18.20 Wib.

[https://www.kajian-pustaka.com/2018/10/Pengertian-Jenis-Penyebab-dan](https://www.kajian-pustaka.com/2018/10/pengertian-jenis-penyebab-dan-akibat-jual-beli/)

penyelesaian sengketa. diakses pada 29 september 2019 pukul 18.25 Wib.

Digilip.Unika.ac.id/18165/3/Pendahuluan.pdf diakses pada 10 oktober 2019 pukul 20.15 Wib.

<https://enzifbrianti.blogspot.com/2013/04/Penyelesaian-sengketa-tanah-dalam-UUPP.html> diakses pada 12 oktober 2019 pukul 20.45 Wib.

<https://www.Pelajaran.co.id/2019/04/Pengertian-Wanprestasi-bentuk-syarat-penyebab-dan-akibat-wanprestasi-menurut-para-ahli.html> diakses pada 5 november 2019 pukul 15.50 Wib.

<https://manplawyers.co/2019/09/18/prinsip-prinsip-dasar-pembuktian-dalam-hukum-acara-perdata>. di akses pada hari sabtu 8 Agustus 2020 pukul 15.30 Wib.

https://www.pnlhoksukon.go.id/content/artikel/page/2/20170417150853209334910258f4781588e77.html#tabs|Tabs_Group_name:tabLampiran. Diakses pada hari minggu 9 Agustus 2010 pukul 16.05 Wib.

[https://ojs.usnud.ac.id/Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian dan konsep hutang](https://ojs.usnud.ac.id/Konsep_Wanprestasi_Dalam_Hukum_Perjanjian_dan_konsep_hutang). Diakses pada tanggal 03 Agustus 2020 Pukul 14.25 Wib.

<http://artikel.rumah123.com> *Penyelesaian Sengketa Tanah Tanpa Melalui Pengadilan*. Diakses pada tanggal 1 Agustus 2020 Pukul 10.00 Wib

D. JURNAL

Muljono, Bambang Eko, perlindungan Hukum Bagi Pihak

Penjual Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Ikatan Jual
beli Tanah, *jurnal Independent* Vol 4 Nomor.2, tahun 2010.

Diakses pada tanggal 1 Agustus 2020 pukul 13.20 Wib.

E. HASIL WAWANCARA

Hakim MARTUA SAGALA SH.,MH di Pengadilan Negeri Medan,
alamat JL Pengadilan Nomor 8-10 Medan Kode Pos 20112 Pada Hari
Selasa 14 juli 2020 Pukul 10.00 Wib.





UNIVERSITAS MEDAN AREA

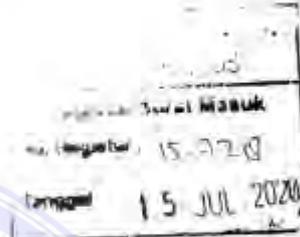
FAKULTAS HUKUM

Kampus I : Jalan Kolam UIR, Gedung FBSI SUMUT No. 1 Telp. 061-7368878, 7368781 Medan 20223,
Kampus II : Jln Sei Berayu No. 70A/Seia Budi No. 713 Medan Telp. 061-8225602 Medan 20112,
Fax : 061 736 6012 Email : univ_medanarea@uma.ac.id Website : www.uma.ac.id

Nomor : 1712 /FH/01.10/VII/2020
Lampiran : ---
Hal : Permohonan Pengambilan Data/Riset
Dan Wawancara

14 Juli 2020

Kepada Yth :
Ketua Pengadilan Negeri Medan
di-
Medan



Dengan hormat, bersama surat ini kami mohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin dan kesempatan kepada mahasiswa kami berikut ini :

Nama : Wenni Deninta Perangin Angin
NIM : 168400209
Fakultas : Hukum
Bidang : Hukum Keperdataan

Untuk melaksanakan Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara di Pengadilan Negeri Medan, guna penyusunan Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area dengan judul "Yuridis Tentang Pembuktian Wanprestasi dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan (Studi Putusan Nomor : 13/PDT/2016/PT.BDG)".

Perlu kami sampaikan bahwa Pengambilan Data/Riset Dan Wawancara dimaksud adalah semata-mata untuk penulisan ilmiah dan penyusunan skripsi yang merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa untuk mengikuti Ujian Skripsi di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

Apabila mahasiswa tersebut telah selesai melaksanakan pengambilan data/riset Dan Wawancara, kami mohon agar dapat diberikan Surat Keterangan telah selesai melaksanakan riset di instansi yang Bapak/Ibu pimpin.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.



Zulyadi, SH, MH



PENGADILAN NEGERI MEDAN KELAS I-A KHUSUS

Jalan Pengadilan No. 8-10 Medan 20112
Telp/Fax: (061) 4515847, Website: <http://pn-medanikota.go.id>
Email: pnmedan@pn-medanikota.go.id, Email delegasi: delegasi.pnmedan@gmail.com

SURAT KETERANGAN

Nomor: W2-U1 / 22396 / HK.00 / XI / 2020

Sehubungan dengan surat Saudara tanggal 14 Juli 2020, perihal sebagaimana tersebut pada pokok surat dari Dekan Universitas Medan Area (Fakultas Hukum) bersama ini kami memberi Keterangan telah selesai melaksanakan riset dan pengambilan data.

Berikut Identitas Mahasiswa

Nama	Wenni Deminta Perangin-angin
NIM	168400209
Judul Skripsi	Tinjauan Yuridis Tentang Pembuktian Wanprestasi Dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Di Pengadilan (Studi Putusan No. 421/PDT/2018/PT. Mdn)

Dengan ini menerangkan telah datang ke Pengadilan Negeri Medan Kelas I-A Khusus, guna pengambilan data atau riset

Medan, 25 Juli 2020

AN KETUA PENGADILAN NEGERI MEDAN
PANITERA
PANGRASA MUDA HUKUM



UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 20/12/21

Access From (repository.uma.ac.id)20/12/21

PUTUSAN

Nomor 421/Pdt/2018/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PURNAMA DEPARI, (Anak kandung dari Alm.Pelda Mantek S Depari), kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wiraswasta, tempat tinggal di Jalan Letjen Jamin Ginting Km.7 No.59 Lingkungan IX Desa Kwala Bekala, kecamatan Medan Johor, Kota Medan, memberi kuasa kepada Kapten Chk Slamet Riyadi,SH, Kapten Chk Lambok Hutagaol,SH, Lettu Chk Ujang Sugihardi,SH berdasarkan surat kuasa khusus tanggal September 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 23 Desember 2016 No.1805/Perk.Perd/2016/PN Mdn dan telah ditindak lanjuti dengan SURAT KUASA INSIDENTIL No.1217/PEND.I.K/VIII/2016/PN Mdn tanggal 19 Agustus 2016 oleh Ketua Pengadilan Negeri Medan serta surat kuasa khusus tanggal 20 Juni 2017 No.029/6/ARS/2017 memberi kuasa kepada ASLI ROBIANTO SEMBIRING,SH.MH dan PINTAMIN KUAHATE BR TARIGAN,SH Advokat, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING/ PENGUGAT.

Melawan :

- 1.SURYA TJIANG, belamat di Jalan Sakti Lubis No.9-C Kampung Baru Medan/Jalan Brigjen Katamso Gang Datuk No.68, Kecamatan Medan Maimun, Kota Medan selanjutnya disebut sebagai TERBANDING/TERGUGAT.
- 2.AIDA SELLI SIBURIAN,SH, berkedudukan di Jalan Kapten Muslim No.138/168 Kec.Helvetia, Kota Medan , selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING/TURUT TERGUGAT

Setelah membaca, Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 421/Pdt/2018/PT MDN tanggal 19 November 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;

Setelah membaca, Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Medan Nomor 421/Pdt/2018/PT MDN tanggal 19 November 2018 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk mendampingi Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam tingkat banding;

Setelah membaca, Berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

Setelah membaca, Penetapan Majelis Hakim Tinggi Nomor 421/Pdt/2018/PT MDN, tanggal 21 Nopember 2018 tentang Penetapan hari Persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Setelah membaca dan memeriksa, duduk perkara yang dimuat di dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 734/Pdt G/2016/PN Mdn tanggal 28 September 2017 dalam Register Nomor 734/Pdt.G/2016/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

A. Objek Gugatan

Bahwa yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini, yaitu:

- Akta perjanjian bangun bagi No 8 tanggal 20 Februari 2006 yang dibuat di hadapan Notaris RAHANUM, S.H di Medan
- Akta perubahan perjanjian bangun bagi No 9 tanggal 10 Maret 2006 yang dibuat di hadapan Notaris RAHANUM, S.H di Medan
- Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli No 75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat di hadapan Notaris RAHANUM, S.H di Medan
- Akta surat kuasa jual No 10 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Aida Selli, S.H.di Medan
- Dua unit ruko ukuran 8 M x 16 M dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Antonius Ginting 8 M
 - Selatan berbatasan dengan Jalan A. H. Nasution 8 M
 - Timur berbatasan dengan ruko milik Antonius Ginting 16 M
 - Barat berbatasan dengan ruko milik Antonius Ginting 16 M

B. Adapun alasan, dalil, serta landasan yuridis gugatan ini diajukan oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

1. Dahulu Penggugat adalah pemilik tanah dan bangunan jambur (tempat pesta adat Karo) seluas $\pm 4.681 \text{ M}^2$ yang terletak di Lingkungan XIV,

Kelurahan Kwala Bekala Kec Medan Johor berdasarkan surat keterangan tanah dari Kepala Kelurahan Kwala Bekala Nomor: 593.21/03/SKT/KB/2005 tanggal 16 November 2005 yang diketahui oleh Camat Medan Johor dengan surat No: 593.21/079/SKT-MJ/2005 tanggal 25 November 2005

2. Bahwa Penggugat kemudian mengadakan perjanjian bangun bagi dengan Sdr. Herman Wijaya yang sudah meninggal dunia pada tanggal 17 April 2014 sehingga dalam perkara ini tidak dijadikan pihak dalam gugatan, Penggugat dengan Alm. Herman Wijaya dahulu yang telah membuat akta perjanjian bangun bagi No 8 tanggal 20 Februari 2006 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Rahanum SH Notaris di Medan yang dahulu beralamat di Jl Mangkubumi No 15-C Kota Medan, namun saat ini kantor Notaris tersebut telah tutup dan Sdri. Rahanum SH hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya sehingga Notaris Rahanum, S.H. tidak kami tarik dijadikan pihak dalam gugatan perkara ini, bahwa dalam perjanjian bangun bagi tersebut disepakati bahwa di atas tanah milik Penggugat akan dibangun ruko sebanyak 14 unit ruko di depan dan 34 ruko di bagian belakang
3. Setelah perjanjian bangun bagi dengan akta No 8 tanggal 20 Februari 2006 dibuat Kemudian terjadi perubahan yang kemudian kedua belah pihak melakukan perubahan perjanjian bangun bagi dengan akta Notaris No 9 tanggal 10 Maret 2006 di hadapan Rahanum, SH Notaris di Medan yang dalam perjanjian bangun bagi tersebut disepakati bahwa Herman Wijaya sanggup untuk membiayai dan melakukan pembangunan sebanyak 14 ruko di depan dan 34 ruko di belakang dengan kesepakatan pembagian untuk Penggugat memperoleh 7 ruko di depan dan 12 ruko di belakang sedangkan bagian untuk Alm. Herman Wijaya mendapatkan bagian 7 ruko di depan dan 22 ruko di belakang
4. Dalam perjanjian bangun bagi No 8 tanggal 2 Februari 2006 terdapat ketentuan pada pasal 8 yang telah tegas menjelaskan bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah dan Alm. Herman Wijaya sebagai pihak yang membangun di mana dalam akta perjanjian bangun bagi tersebut telah disepakati bersama "bahwa sebelum seluruh bangunan selesai dikerjakan oleh Herman Wijaya dan diserahterimakan kepada Penggugat, maka tidak diperbolehkan Herman Wijaya untuk memperjualbelikan

kepada siapapun tanah dan bangunan ruko yang menjadi hak masing-masing pihak”.

5. Bahwa setelah dibuat kesepakatan bangun bagi dengan akta Notaris tersebut, di atas tanah milik Penggugat masih terdapat bangunan jambur, sehingga terlebih dahulu harus dibongkar lalu dibersihkan agar dapat dilakukan pembangunan pembuatan ruko sesuai kesepakatan, dan sebagai syarat kelengkapan administrasi sebelum melakukan pembangunan fisik maka terlebih dahulu harus diurus izin mendirikan bangunan kepada Pemko Medan dan setelah diajukan permohonan maka Pemko Medan menerbitkan izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan No 0707/648/356/09.03/06 tanggal 26 Agustus 2006 atas nama Penggugat sendiri ditandatangani oleh Sekda Kota Medan Drs. Afifuddin Lubis, Msi
6. Bahwa setelah lebih dari enam bulan perjanjian bangun bagi tersebut dibuat, oleh Alm. Herman Wijaya hanya dibuat pondasi di bagian depan saja dan setelah beberapa bulan tidak kunjung dibangun ruko sesuai kesepakatan dan setelah Penggugat mendesak Alm. Herman Wijaya, ternyata yang bersangkutan menyatakan tidak sanggup melakukan pembangunan ruko dengan alasan Alm. Herman Wijaya ternyata tidak memiliki modal usaha untuk melakukan pembangunan ruko tersebut, sehingga Penggugat harus mencari pinjaman dana untuk melakukan pembangunan sendiri bangunan ruko di atas tanah milik penggugat.
7. Penggugat sejak memperoleh IMB tanggal 26 Agustus 2006 kemudian meneruskan pembangunan ruko sebanyak 14 ruko di depan dan 34 ruko di belakang yang diselesaikan dengan modal dari Penggugat sendiri dan baru selesai secara keseluruhan pada tahun 2008 dan oleh karena Alm. Herman Wijaya tidak mampu melaksanakan pembangunan ruko yang disepakati sehingga setelah seluruh bangunan sudah jadi kemudian Penggugat jual kepada Sdr. Antonius Ginting dan saat ini dari 14 ruko yang terletak di depan terdapat dua unit pintu ruko yang dikuasai oleh Tergugat dengan batas-batas:
 - Utara berbatasan dengan tanah milik Antonius Ginting 8 M
 - Selatan berbatasan dengan Jalan A. H. Nasution 8 M
 - Timur berbatasan dengan Ruko milik Antonius Ginting 16 M
 - Barat berbatasan dengan Ruko milik Antonius Ginting 16 M

Saat ini Ruko di atas dikuasai Tergugat dengan cara Alm. Herman Wijaya tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat ternyata pada tanggal 22 Maret 2006 telah membuat Akta pengikatan untuk melakukan jual beli No 75 yang dibuat di hadapan Notaris Rahanum, SH antara Alm. Herman Wijaya dengan Tergugat tanpa melibatkan Penggugat (*hanya berjarak satu bulan sejak dibuat perjanjian bangun bagi dengan akta No 8 tanggal 20 Februari 2006*), padahal pada saat dibuat akta No 75 tanggal 22 Maret 2006 tersebut di atas tanah milik Penggugat sama sekali belum dilaksanakan kegiatan pembangunan Ruko, sehingga akta No 75 tersebut adalah fiktif dan CACAT HUKUM.

8. Almarhum Herman Wijaya selain melakukan jual beli Tergugat dengan akta Notaris No 75 tanggal 22 Maret 2006, ternyata juga telah melakukan jual beli di bawah tangan atas dua buah pintu ruko yang bermasalah tersebut kepada Sdr. Antonius Ginting dan Penggugat pernah diberitahu oleh Sdr. Antonius Ginting terhadap dua unit ruko yang menjadi obyek perkara pernah dikeluarkan surat perintah eksekusi pengosongan dua buah ruko berdasarkan surat dari Ketua Pengadilan Negeri Medan No: W2UI/117/Pdt.0410/I/2013 tanggal 4 Januari 2013 tentang pemberitahuan eksekusi pengosongan dalam perkara No: 50/Eks/2012/Pdt.G/2010/PN.Mdn antara Alm. Herman Wijaya melawan Tergugat padahal dalam kepemilikan dua unit ruko yang menjadi objek perkara tersebut Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan yang sah dalam perkara tersebut tidak pernah dilibatkan atau ditarik sebagai Turut Tergugat dalam sengketa antara Alm. Herman Wijaya dengan Sdr. Surya Tjiang (Tergugat).

9. Dua buah bangunan ruko yang menjadi objek perkara tersebut berdasarkan alas hak berupa sertifikat Hak Milik No 1706 dan 1707 tanggal 22 Maret 2007 atas nama Purnama Depari (Penggugat) yang sampai saat ini kedua sertifikat tersebut masih dikuasai oleh Penggugat, namun dua ruko tersebut dijadikan objek gugatan antara Alm. Herman Wijaya dengan Sdr. Surya Tjiang (Tergugat) yang dalam perkara tersebut dimenangkan oleh Tergugat dengan dasar Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No 75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat di hadapan Rahanum, SH Notaris di Medan, dan berdasarkan Akta pernyataan untuk melakukan perdamaian No 9 tanggal 8 Mei 2008 dan Akta surat kuasa jual No 10 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat di hadapan

Notaris Aida Selli Siburian, SH di Medan (Turut Tergugat), sehingga saat ini dua ruko tersebut telah dikuasai oleh Tergugat padahal berdasarkan fakta bahwa dalam setiap pembuatan akta-akta tersebut Penggugat tidak pernah dilibatkan dan tidak pernah menandatangani akta tersebut, sehingga Akta pengikatan untuk melakukan jual beli No 75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Rahanum, SH tersebut adalah PALSU atau dipalsukan oleh Tergugat bersama Notaris Rahanum, SH.

10. Bahwa Penggugat semakin heran karena Penggugat merasa tidak pernah memberikan kuasa kepada Alm. Herman Wijaya untuk memperjualbelikan dua ruko tersebut sesuai Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No 75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat dihadapkan Rahanum, SH Notaris di Medan karena Penggugat selain tidak pernah menandatangani dalam pembuatan Akta No 75 tersebut, juga tidak pernah diberikan salinan akta No 75 tersebut oleh Notaris sesuai ketentuan pasal 16 UU No 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menjelaskan bahwa "*para pihak berhak untuk memperoleh salinan akta yang dibuat oleh Notaris*", dan dengan TEGAS Penggugat menyatakan bahwa akta Pengikatan untuk melakukan jual beli No 75 tanggal 22 Maret 2006 adalah PALSU karena Penggugat tidak pernah dilibatkan dan tidak pernah menandatangani Akta No 75 tersebut karena pada saat dibuat akta No 75 tersebut di atas tanah milik Penggugat belum ada satu pun bangunan ruko yang dibuat sehingga apabila kewajiban Alm. Herman Wijaya belum dikerjakan maka tidak mungkin Penggugat mengizinkan/memberi Kuasa kepada Herman Wijaya (Alm) untuk melakukan pengikatan jual beli kepada Tergugat sesuai akta No 75 tersebut ditambah IMB saja baru diterbitkan oleh Pemko Medan tanggal 26 Agustus 2006
11. Penggugat pernah berusaha mencari tahu keberadaan minuta Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No 75 tanggal 22 maret 2006 dengan mendatangi kantor Notaris Rahanum SH di Jl. Mangkubumi No 15-C dan rumahnya di Jl. STM/Suka Aman No 22 Medan, namun ternyata kantor Notaris tersebut telah tutup dan setelah mendatangi rumah Notaris tersebut ternyata keberadaan Notaris Rahanum, SH tidak diketahui kemana perginya hingga sekarang dan setelah mencari informasi ke Kanwil Depkum dan HAM Sumatera Utara diperoleh

informasi bahwa akta-akta yang dibuat oleh Notaris Rahanum SH telah diserahkan protokolnya kepada Notaris Faisal, SH yang beralamat di kompleks perumahan Tomang Elok Sei Sikambing Medan

12. Bahwa atas perbuatan Alm. Herman Wijaya yang telah menjual dua unit ruko kepada Sdr. Antonius Ginting dan kepada Surya Tjiang (Tergugat) sehingga menimbulkan kerugian materi kepada Sdr. Antonius Ginting yang kemudian membuat pengaduan kepada pihak berwajib karena merasa ditipu oleh Alm. Herman Wijaya sehingga berdasarkan putusan PN Medan No 1845/Pid.B/2009/PN Medan tanggal 9 November 2009 yang dikuatkan putusan Pengadilan Tinggi No 126 /Pid.B/2010/PT.Mdn tanggal 28 April 2010 yang sudah BHT maka Alm. Herman Wijaya dinyatakan bersalah dan dijatuhi hukuman pidana penjara selama satu tahun sepuluh bulan.
13. Bahwa atas perbuatan Alm. Herman Wijaya dengan Tergugat yang telah membuat Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No 75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat di hadapan Rahanum, SH Notaris di Medan yang seolah-olah isinya benar sedangkan faktanya akta tersebut dibuat karena rekayasa antara Alm. Herman Wijaya, Tergugat dan Notaris Rahanum, SH sehingga atas perbuatan tersebut Tergugat berdasarkan putusan PN Medan Nomor: 3252/Pid.B/2015/PN.Mdn tanggal 28 Maret 2016 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 275/PID/2016?PT-MDN tanggal 19 Juli 2016 yang menyatakan bahwa Tergugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana secara "*bersama-sama menyuruh memasukkan keterangan palsu dalam suatu akta otentik*" sesuai pasal 266 ayat (1) Jo pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dan telah dijatuhi pidana penjara selama satu tahun.
14. Bahwa dengan dasar Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No 75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat di hadapan Rahanum, SH Notaris di Medan, Alm. Herman Wijaya bersama Tergugat telah membuat Akta surat kuasa jual No 10 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Aida Selli Siburian, SH di Medan (Turut Tergugat), padahal keberadaan sertifikat Hak Milik No 1706 dan 1707 tanggal 22 Maret 2007 masih di tangan Penggugat sampai dengan sekarang, dan berdasarkan surat keterangan tanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat

oleh Turut Tergugat menerangkan bahwa “*para pihak yang menandatangani akta surat Kuasa jual No 10 tanggal 8 Mei 2008 dan tidak pernah menunjukkan asli surat tanah berupa sertifikat Hak Milik No 1706 dan 1707 a.n. Penggugat yang menjadi alas hak, dan Notaris Aida Selli Siburian, SH. Telah beberapa kali meminta kepada para penghadap untuk menunjukkan asli surat tanah tersebut akan tetapi para penghadap hingga saat ini tidak pernah bisa menunjukkan asli surat tanahnya*”, sehingga Akta surat kuasa jual No 10 tanggal 8 Mei 2008 tersebut bertentangan dengan pasal 29 PP No 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dimana Notaris wajib menolak untuk membuat akta jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak miliknya tidak ditunjukkan sertifikat aslinya pada saat pembuatan akta.

15. Bahwa oleh karena Tergugat menguasai dua unit ruko tidak berdasarkan dengan alas hak yang sah menurut Undang-Undang karena hanya berdasarkan Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No 75 tanggal 22 Maret 2006 dan Akta surat kuasa jual No 10 tanggal 8 Mei 2008 yang semuanya dibuat **secara melawan hukum** karena tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, sehingga sangat beralasan jika Penggugat bermohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan kepada Tergugat untuk mengembalikan atau menyerahkan dua buah pintu ruko tersebut kepada Penggugat.

Bahwa oleh karena PENGGUGAT memiliki alat-alat bukti yang autentik maka sangatlah wajar dan beralasan apabila dimohonkan agar pengadilan menyatakan putusan ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada perlawanan, banding, dan kasasi (*uit voorbaar bij voerraad*).

C. PETITUM

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Penggugat dengan segala kerendahan hati, mohon agar Pengadilan Negeri Medan berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat tidak beritikad baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku lagi:

- a. Akta perjanjian bangun bagi No 8 tanggal 20 Februari 2006 yang dibuat di hadapan Notaris RAHANUM, S.H di Medan
 - b. Akta perubahan perjanjian bangun bagi No 9 tanggal 10 Maret 2006 yang dibuat di hadapan Notaris RAHANUM, S.H di Medan'
 - c. Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli No 75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat di hadapan Notaris RAHANUM, S.H di Medan
 - d. Akta surat kuasa jual No 10 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat di hadapan Notaris Aida Selli Siburian, SH di Medan
4. Menyatakan bahwa dua buah ruko dengan alas hak SHM No 1706 dan SHM No 1707 dengan batas-batas:
- Utara berbatasan dengan tanah milik Antonius Ginting 8 M
 - Selatan berbatasan dengan Jalan A.H Nasution 8 M
 - Timur berbatasan dengan Ruko milik Antonius Ginting 16 M
 - Barat berbatasan dengan Ruko milik Antonius Ginting 16 M
- Secara sah adalah milik Penggugat.
5. Memerintahkan kepada Tergugat atau kepada siapapun yang menguasai tanpa hak tanah dan bangunan berupa dua unit ruko ukuran 8M x 18 M berdasarkan alas hak SHM No 1706 dan 1707 a.n Penggugat untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, aman, baik dan tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga.
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu walaupun ada upaya hukum, baik *verzet*, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij voorrad*).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini,

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat maka Tergugat I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

- I. Sehubungan dengan Gugatan Penggugat tertanggal 23 Desember 2016, Majelis Hakim yang Mulia, perkenankanlah kami kuasa hukum dari Tergugat menyampaikan sedikit kronologis singkat atas permasalahan 2 (dua) bidang Rumah Toko (RUKO) yang terletak di Jl. A.H Nasution Kota Medan (lebih dikenal sebagai Simpang Pos) dan merupakan bahagian tidak terpisahkan dari gugatan Penggugat/Purnama Depari *a quo*. Adapun secara singkat dapat kami

sampaikan dengan judul "PERAMPASAN HAK KAUM TERTINDAS" hanya untuk membuat terangnya kasus ini dan terangnya "ITIKAD BURUK" dari siapapun, sebagai berikut :

- Suatu bidang tanah seluas $\pm 4.681 \text{ M}^2$ yang terletak di Simpang Pos Kota Medan, dijual berdasarkan surat Kuasa oleh Herman Wijaya. Dalam hal ini diketahui bahwa Surat Kuasa Herman Wijaya diperoleh dari Purnama Depari dan Ny.Suramuli Beru Pinem, yang bertalian dengan Perjanjian Bangun Bagi antara Herman Wijaya dengan Purnama Depari dan Ny.Suramuli Beru Pinem, dalam masalah ini telah disepakati pada saat itu dibangun 44 (empat puluh empat) RUKO ;
- Surya Tjiang membeli 2 (dua) bidang RUKO dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari Herman Wijaya sesuai dengan surat kuasa menjual. Dan diperkuat PUTUSAN PENGADILAN yang menyatakan bahwa SURYA TJIANG merupakan pembeli beritikad baik, merupakan pemilik yang sah atas kepemilikan 2 (dua) RUKO *a quo*, serta segala Akta Perjanjian yang timbul adalah sah dan berkekuatan hukum;
- PALING MENGERIKAN DAN MIRIS, tatkala SURYA TJIANG digugat oleh berbagai pihak antara lain yaitu: Herman Wijaya, Bahagia Barus, Ajun Komisaris Besar Polisi (AKBP) dr. Anthonius Ginting, S.PoG dan Rikardo Sembiring, serta terakhir Purnama Depari. Dengan objek gugatan yang sama seperti gugatan perkara *a quo*, namun KEBENARAN selalu menunjukkan keadilan, SURYA TJIANG memperoleh hak keperdataannya sesuai dengan ± 11 (sebelas) Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
- Mengapa harus SURYA TJIANG? Karena diluar dari 2 (dua) buah RUKO milik SURYA TJIANG tersebut telah diKUASAI oleh Oknum Polisi yang merupakan Perwira Menengah di POLDA SUMATERA UTARA, yang konon memiliki kekayaan yang sangat besar, diduga dapat melakukan rekayasa kasus dan diduga menyerobot tanah milik orang lain dengan cara licik dan tentunya diduga merekayasa secara melawan hukum. Kami dapat sampaikan upaya gugatan *a quo* juga bahagian kelicikan Oknum Polisi yang seharusnya menegakkan hukum, dengan menyiksa orang (*zholim*) atau memeralat orang lain untuk kepentingan Pribadi Oknum Polisi tersebut. "PERISTIWA INI SUDAH KAMI SAMPAIKAN KEPADA MABES POLRI. SESUAI DOKUMEN YANG KAMI DAPATKAN DARI MABES POLRI, OKNUM ITU TERBUKTI TELAH MEREKAYASA

KASUS, SEHINGGA MABES POLRI SEGERA MELAKUKAN UPAYA HUKUM DAN MEMINTA PERTANGGUNG JAWABANNYA SECARA HUKUM”.

- Oknum Perwira Polisi ini telah berbuat semena-mena, terbukti dengan upaya Intervensinya pada saat Mediasi ditanggal 23 Pebruari 2017 di ruangan Mediator yaitu Ibu Sri Wahyuni Batubara,SH. Arogansi yang dilakukannya sangat kentara dan kental untuk mendesak Mediator dan Tergugat dengan menyebutkan “ SAYA AKBP.ANTHONIUS GINTING...”, padahal beliau bukanlah para pihak yang bersengketa. Peristiwa ini kami saksikan dan Ibu Mediator sendiri menanyakan kapasitas Oknum Polisi tersebut dalam gugatan.
- DIMANA MARTABATMU DAN HATI NURANI MU BAPAK AKBP.dr.ANTHONIUS GINTING S.PoG?

Demikian kami sampaikan sedikit uraian singkat sebagai pembuka hal-hal yang akan kami sampaikan dibawah ini.Maka tibalah kami pada penyampaian Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonpensi atas gugatan *a quo* sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ

I. DALAM EKSEPSI:

Bahwa Tergugat tidak menerima dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Penggugat.

A. GUGATAN *ERROR IN PERSONA*.

Bahwa gugatan Penggugat adalah telah salah alamat, karena menarik Tergugat sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, “PADA FAKTANYA TERGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM APAPUN DENGAN PENGGUGAT TERKAIT PERJANJIAN BANGUN BAGI PENGGUGAT DENGAN HERMAN WIJAYA. SEBAGAIMANA YANG DIMAKSUD DALAM GUGATAN *A QUO*, DAN TERGUGAT BUKANLAH PIHAK DALAM PERJANJIAN BANGUN BAGI TERSEBUT.”

Bahwa Tergugat menyarankan kepada Penggugat untuk dapat terlebih dahulu melalukan penelusuran dan kajian yang mendalam serta komperehensif terkait perbuatan melawan hukum gugatan *a quo* oleh karena disebabkan oleh Pihak Lain yaitu: HERMAN WIJAYA, paling tidak mencari tahu secara terperinci dan mendetail mengenai asal-usul/ identitas, proses kepemilikan serta kajian terhadap “Perjanjian Bangun

Bagi” antara Penggugat dengan Herman Wijaya sebelum mengajukan gugatan *a quo*.

Bilamana dicermati secara seksama bahwa Penggugat pun paham dan mengerti Penggugat tidak memiliki LEGAL STANDING karena gugatannya EROR IN PERSONA untuk menggugat TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT, dengan penjelasan sebagai berikut;

- Pengugat menjelaskan hubungan hukumnya dengan HERMAN WIJAYA bukan kepada TERGUGAT ataupun TURUT TERGUGAT;
- PENGGUGAT pun tidak menjelaskan mengapa AKBP.dr. Anthonius Ginting S.PoG tidak dimasukkan sebagai Pihak dalam perkara *a quo*, namun disebut dalam gugatannya.PENGGUGAT menarik TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT sebagai Pihak dengan “menggunting” pihak lain. Sehingga jelas, bilamana Penggugat adalah penggugat yang berititkad tidak baik, dengan mengaburkan pihak Anthonius Ginting.

Agar kiranya Penggugat dapat secara yakin, tepat dan benar untuk menentukan siapa saja pihak yang menurut hukum pantas untuk digugat, sehingga gugatan *a quo* tidak terkesan MENGIRA-NGIRA, MENGADA-NGADA DAN NGAWUR.

Gugatan *error in persona* dari Penggugat antara lain sebagai berikut:

- a. *diskualifikasi in persona* oleh Penggugat, bahwa penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat disebabkan penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara *a quo*;
- b. gugatan *a quo* salah sasaran untuk menggugat Tergugat dan Turut Tergugat, dimana Tergugat tidak ada hubungan hukum apapun dengan perkara Perjanjian Bangun Bagi antara Penggugat dengan Herman Wijaya, sehingga perbuatan Penggugat mengakibatkan kekeliruan orang yang ditarik sebagai tergugat (*gemis aanhoeda nigheid*). Penggugat tidak ada hubungan hukum apapun dengan perkara Perjanjian antara Tergugat dengan Herman Wijaya;
- c. gugatan kurang pihak (*Plurium litis consortium*), Penggugat dalam gugatan *a quo* menarik Tergugat dan Turut Tergugat adalah tidak lengkap, karena Penggugat sendiri mendalilkan hubungan hukum dengan Herman Wijaya, menyebutkan

peristiwa hukum dengan Antonius Ginting, namun tidak memasukkan mereka menjadi Pihak yang digugat. Sehingga jelas bahwa Penggugat dengan mengugat Tergugat telah terjadi hal yang keliru dan salah pihak. Mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang).

Berdasarkan hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya menurut hukum gugatan *a quo* dianggap tidak memenuhi syarat formil. OLEH KARENA ITU GUGATAN MENGANDUNG CACAT FORMAL, DAN GUGATAN DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAARD*).

B. GUGATAN *EROR IN OBJECTO*

Bahwa gugatan Penggugat adalah salah obyek yang disengketakan (*EROR IN OBJECTO*), mengingat dalam hal ini OBYEK HUKUM antara HERMAN WIJAYA dengan PENGGUGAT sebagaimana gugatan *a quo*, berupa AKTA AUTENTIK dihadapan RAHANUM,SH Notaris dan PPAT di Kota Medan, masing-masing sebagai berikut;

- Perjanjian Bangun Bagi No.8 tanggal 20 Pebruari 2006;
- perubahan Perjanjian Bangun Bagi No.9 tanggal 10 Maret 2006;
- Surat Kuasa dengan Akte Nomor 12 tanggal 13 April 2006 dari Purnama Sembiring Depari dan Suramuli Beru Pinem sebagai Pemberi Kuasa kepada Herman Wijaya sebagai Penerima Kuasa, memberi kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa menjual, memindahkan dan menyerahkan serta membalik namakan keatas nama penerima kuasa maupun kepada siapa yang dikehendaki penerima kuasa.

Bahwa Objek Gugatan sebenarnya adalah hal di atas, apalagi Penggugat secara tidak langsung sudah mengakui gugatan *a quo* tidak memiliki relevansi, kaitan hukum dalam Objek Gugatan. Penggugat secara jelas dan terang telah melepaskan Pertalian antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana didalilkan pada gugatannya yaitu poin 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan poin 8 positanya;

Berdasarkan hal tersebut di atas maka sudah sepatutnya menurut hukum *GUGATAN PENGGUGAT HARUSLAH DITOLAK ATAU DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD)*.

C. GUGATAN *NEBIS IN IDEM*

Bahwa menelisik Posita dan Petitume gugatan *a quo*, serta merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan *Asas Nebis In Idem*, "Sehubungan dengan banyaknya laporan mengenai pengulangan perkara dengan obyek dan subyek yang sama dan telah diputus serta mempunyai kekuatan hukum tetap baik dari tingkat *judex factie* sampai dengan tingkat kasasi baik dari lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, dan Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan ini Mahkamah Agung meminta perhatian sungguh-sungguh dari seluruh Ketua Pengadilan Tingkat Pertama mengenai masalah tersebut. Agar azas "nebis in idem" dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda,"; Bahwa gugatan *a quo*, khususnya pada poin 8 dan poin 9, Penggugat mengakui secara tegas dan menyadari secara penuh bahwa sudah ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) atas obyek Perkara yang sama dan Subyek Perkara sama yang , bahkan sudah pernah dilakukan Eksekusi atas obyek perkara yang digugat oleh Purnama Depari/Penggugat, sesuai dengan Surat Penetapan Eksekusi No:50/Eks/2012/Pdt.G/2010/PN.Mdn, sebagaimana mengutip poin 8 gugatan *a quo*:

"Almarhum Herman Wijaya selain melakukan jual beli dengan Tergugat dengan akta Notaris No.75 tanggal 22 Maret 2006, ternyata juga telah melakukan jual beli dibawah tangan atas dua buah pintu ruko yang bermasalah tersebut kepada sdr.Antonius Ginting dan Penggugat pernah diberitahu oleh Sdr.Antonius Ginting terhadap dua unit ruko yang menjadi obyek perkara pernah dikeluarkan surat perintah eksekusi pengosongan dua buah ruko berdasarkan surat dari Ketua Pengadilan Negeri Medan No:W2UI/117/Pdt.0410/I/2013 tanggal 4 Januari 2013 tentang pemberitahuan eksekusi pengosongan dalam perkara No:50/Eks/2012/Pdt.G/2010/PN.Mdn antara Alm.Herman Wijaya melawan Tergugat padahal dalam kepemilikan dua unit ruko yang menjadi obyek perkara tersebut Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan yang sah dalam perkara tersebut tidak pernah

dilibatkan atau ditarik sebagai turut Tergugat dalam sengketa antara Alm.Herman Wijaya dengan Sdr.Surya Tjiang (Tergugat)”

Bahwa untuk kepastian hukum sepatutnya Penggugat melakukan Perlawanan atas Surat Penetapan Eksekusi No:50/Eks/2012/Pdt.G/2010/PN.Mdn tersebut sebelum dibacakannya eksekusi Obyek Perkara, setelah diberitahukan oleh Pengadilan Negeri Medan dan juga diberitahukan Sdr.Antonius Ginting.

Bahwa setelah dilakukan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 7 Mei 2015 dan telah dibuatkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan (ONTRUIMING) Nomor:50/eks/2012/226/Pdt.G/2010/PN.Mdn. Penggugat baru mengajukan gugatan *a quo*, sehingga jelas Penggugat merupakan Penggugat Bertikad Tidak Baik!;

Bahwa dalam Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan atas eksekusinya terkait Obyek Perkara dahulu dilakukan gugatan terhadap Tergugat, dan dimenangkan oleh Tergugat dan telah Berkekuatan Hukum Tetap (*inkraht van gewijsde*), sebagaimana dibacakannya irah-irah oleh Juru Sita Pengadilan negeri Medan “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”. Perihal tersebut Tergugat mengutip Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan itu, antara lain secara ringkas sebagai berikut:

- I. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 22 Desember 2010 No.226/Pdt.G/2010/PN.Mdn, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 16 Nopember 2011, No.284/PDT/2011/PT.MDN yang telah berkekuatan hukum tetap, serta Putusan Peninjauan Kembali tertanggal 31 desember 2013 No.331 PK/Pdt/2013;
- II. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 22 April 2009, No.469/Pdt.G/2008/PN.Mdn Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 2 Sepetember 2009, No.279/PDT/2009/PT.Mdn, putusan ini telah Berkekuatan Hukum Tetap;
- III. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 3 Januari 2012, No.324/Pdt.G/2012/PN.Mdn, berkekuatan hukum tetap;
- IV. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 19 Juni 2013, No.18/Pdt.G/2013/PN.Mdn;

(diluar itu adanya Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 19 oktober 2015, No.383/Pdt.G/2014/PN.Mdn Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Medan tanggal 21 Juli 2014, No.303/Pdt.Plw/2014/PN.Mdn)

Bahwa Obyek Perkara telah sah dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) berdasarkan LEBIH DARI 2 (DUA) PUTUSAN PENGADILAN, maka syarat formil terkait azas *nebis in idem* lebih dari cukup, sebagaimana poin besar berikut ini, yaitu:

- a. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum (akta Pengikatan Untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang diperbuat dihadapan Rahanum,SH, Notaris di medan; akta pernyataan untuk melakukan perdamaian No.09 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris di Medan; Akta surat Kuasa Jual No.10 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris Medan);
- b. Menyatakan Surya Tjiang/Tergugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) pintu bangunan ruko yang terletak di Jalan A.H Nasution, Kel. Kwala Bekala, kec.Medan Johor, Kota Medan sesuai dengan akta Pengikatan Untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang diperbuat dihadapan Rahanum,SH, Notaris di medan; akta pernyataan untuk melakukan perdamaian No.09 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris di Medan; Akta surat Kuasa Jual No.10 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris Medan;
- c. Menghukum agar menyerahkan sertifikat Hak Milik yang merupakan alas hak dari 2 (dua) pintu Bangunan Rumah Toko yang terletak di Jalan A.H Nasution, Kel. Kwala Bekala, kec.Medan Johor, Kota Medan;
- d. Menyatakan Penggugat/Pelawan (baik itu Herman Wijaya, Bahagia Barus cs, Antonius Ginting, dan Ricakardo Sembiring) adalah Penggugat/Pelawan yang beretikad tidak baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa sejalan dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), yaitu:

- o Yurisprudensi MARI No.647K/Sip/1973 tanggal 03 Oktober 1973, yang menyatakan:

*“ada atau tidaknya asas **nebis in idem** dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, tetapi terutama ditentukan kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap”*

- o Yurisprudensi MARI No.588K/Sip/1973, tanggal 19 Desember 1970, yang menyatakan;

“karena perkara sekarang sama dengan perkara terdahulu, sedangkan perkara terdahulu telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Kasasi No.350K/Sip/1973, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”.

Berdasarkan asas hukum **NEBIS IN IDEM** di atas maka sudah sepatutnya menurut hukum **GUGATAN PENGGUGAT HARUSLAH DITOLAK ATAU DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD)**.

D. GUGATAN TIDAK JELAS/ KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Gugatan Penggugat sangatlah tidak jelas/ kabur, dimana Penggugat dalam gugatan *a quo* secara SEMENA-MENA menggunakan kalimat “Tergugat dan/ atau Turut Tergugat” dengan pengertian memposisikan kedudukan Tergugat dan Turut Tergugat dengan Hak dan Kewajiban yang sama (*equal*) terhadap Penggugat. Secara jelas bahwa hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat tidak ada, sebagaimana pada poin 2 (dua) gugatannya yaitu:

“Bahwa Penggugat kemudian mengadakan perjanjian bangun bagi dengan Sdr.Herman Wijaya yang sudah meninggal dunia pada tanggal 17 April 2014 sehingga dalam perkara ini tidak dijadikan pihak dalam gugatan, Penggugat dengan Alm.Herman Wijaya dahulu telah membuat akta perjanjian bangun bagi No.8 tanggal 20 Februari 2006 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Rahanum SH Notaris di Kantor Notaris tersebut telah tutup dan Sdri. Rahanum SH hingga saat ini tidak diketahui keberadaannya sehingga Notaris Rahanum, S.H tidak kami tarik dijadikan pihak dalam gugatan perkara ini, bahwa dalam perjanjian bangun bagi tersebut disepakati bahwa di atas tanah

milik Penggugat akan dibangun ruko sebanyak 14 unit ruko di depan dan 34 ruko di bagian belakang”

Majelis Hakim Yang Terhormat, nampaknya Penggugat masih kurang yakin dan ragu-ragu dalam menyusun dan mengkonstruksikan gugatan *a quo* dengan menggunakan kalimat “Tergugat”, sehingga gugatan *a quo* sangatlah terkesan dipaksakan dan menyebabkan gugatan *aquo* menjadi tidak jelas dan kabur, karena PADA FAKTANYA dalam Posita gugatan *a quo* telah menjelaskan WANPRESTASI yang dilakukan oleh HERMAN WIJAYA. SEDANGKAN PERBUATAN HUKUM HERMAN WIJAYA DENGAN TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT ADALAH PERISTIWA HUKUM YANG LAZIM DALAM PEMBUATAN SUATU AKTA, DAN TERGUGAT SENDIRI TELAH DINYATAKAN MERUPAKAN PEMILIK YANG SAH ATAS 2 (DUA) RUKO SESUAI DENGAN SURAT PENETAPAN EKSEKUSI No:50/Eks/2012/Pdt.G/2010/PN.MDN berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan yang berkekuatan Hukum tetap.

1. Gugatan *a quo* tidak jelas dan kabur karena posita dan petitum tidak sesuai dan saling bertentangan.

Bahwa dalam berkas gugatan *a quo* Penggugat mengajukan gugatan terhadap 2 (dua) pihak, yaitu: SURYA TJIANG sebagai Tergugat, dan Aida Selli Siburian, S.H sebagai Turut Tergugat. Namun disatu sisi mengaitkan permasalahan yang ada dengan menyebut nama HERMAN WIJAYA, RAHANUM, SH, ANTHONIUS GINTING.

Bahwa pada faktanya dari keseluruhan dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatan *a quo*, Penggugat sama sekali tidak dapat merumuskan unsur perbuatan melawan hukum yang melibatkan Tergugat sebagai pihak dalam gugatan *a quo*.

Bahwa akibat peristiwa hukum Penggugat dengan HERMAN WIJAYA yaitu Perjanjian Bangun Bagi, Tergugat harus mempertanggung jawabkan kesepakatan yang tidak pernah dilakukannya?. Ironis bila logika hukumnya demikian, dan sangat disayangkan bilapun Gugatan *a quo* menyatakan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT merupakan pihak yang bertalian secara Perjanjian dengan PENGGUGAT.

Bahwa dalam Posita dan Petitum memiliki pertentangan dapat dilihat dari Posita Penggugat menerangkan,

- i. Perjanjian Bangun Bagi dengan Herman Wijaya yang masih berlaku sampai sekarang dan belum pernah dibatalkan ataupun berakhir;
- ii. Perbuatan-perbuatan yang dilakukan Herman Wijaya;
- iii. Tergugat telah dimenangkan oleh Putusan Pengadilan;

Sedangkan dalam Petitem, Penggugat meminta batal demi hukum dan tidak berlaku lagi;

- a. Akta Perjanjian bangun bagi No.8 tanggal 20 Februari 2006 yang dihadapan Notaris RAHANUM,S.H di Medan;
- b. Akta perubahan perjanjian bangun bagi No.9 tanggal 10 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Notaris RAHANUM,S.H di Medan;
- c. Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Notaris RAHANUM,S.H di Medan
- d. Akta Surat Kuasa jual No.10 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Aida Selli Siburian,SH di Medan.

“Bahwa Jelas poin a dan b diatas adalah Perjanjian yang dibuat dan dilakukan antara Penggugat dengan Herman Wijaya. Sedangkan poin c dan d Perjanjian merupakan perjanjian Herman Wijaya dengan Surya Tjiang/Tergugat”.

Tidak jelasnya dasar hukum gugatan, posita atau fundamentum petendi dari Penggugat berkaitan dengan tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan sehingga menarik Tergugat dan Turut Tergugat . Dan ataupun Penggugat tidak menjelaskan dasar fakta (*Fatelijke grond*) dalam gugatan *a quo*, Penggugat menjelaskan bagaimana Penggugat telah sepakat dengan Pihak Lain dan bukan dengan Pihak Tergugat .

Dalil gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, dimana secara terang Penggugat dalam gugatan *a quo* tidak jelas dan tidak tertentu (*eenduidelijke en bepaalde conclusie*).

APALAGI TERGUGAT TIDAK MELIHAT KORELASI dalam gugatan *a quo* dengan dirinya, ketidak konsistennya Penggugat untuk menggugat nyata dan jelas, gugatan yang dibuat merupakan

pemaksaan kehendak tanpa dasar hukum yang kuat. *MAKA SUDAH NYATA BAHWA GUGATAN A QUO TIDAK JELAS/KABUR.*

2. Bahwa Penggugat hanya mendalilkan Tergugat yang melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ternyata pada Posita No. 15 hlm 6 gugatan a quo, dalam gugatan tidak menjelaskan Perbuatan Hukum yang mana telah dilakukan oleh Tergugat, menyebabkan Penggugat harus menggugat Tergugat, dan pada petitumnya tidak jelas/kabur karena Penggugat tidak merinci peristiwa perbuatan melawan hukum yang seperti apa telah dilakukan oleh Tergugat, Penggugat tidak dapat menjelaskan perbuatan melawan hukum yang mana pula telah melanggar ketentuan pada Pasal 1320 KUHPerdata itu, maka menyebabkan gugatan a quo tidak jelas/kabur :

“bahwa oleh karena Tergugat menguasai dua unit ruko tidak berdasarkan dengan alas hak menurut Undang-undang karena hanya berdasarkan Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 dan Akta Surat Kuasa jual No.10 tanggal 8 Mei 2008 yang semuanya dibuat secara melawan hukum karena tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang di atur dalam pasal 1320 KUHPerdata ”

Sebagaimana lazimnya suatu gugatan Perbuatan Melawan Hukum mengacu pada pasal 1365 KUHPerdata;

“tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena salahnya untuk mengganti kerugian tersebut”.

Penggugat tidak dapat mendalilkan dalam gugatan *a quo*, perbuatan hukum Tergugat yang mana telah melawan hukum, kerugian apa yang telah dialami oleh Penggugat baik dalam Positanya maupun petitum. Penggugat gagal menguraikan dalil sebagaimana diatur pada pasal 1365 KUHPerdata, karena memang sedari awal gugatan *a quo* bahagian bentuk pemaksaan kehendak dengan cara melawan hukum.

3. Majelis Hakim Yang Terhormat, nampaknya Penggugat tidak konsisten dan ragu-ragu dalam menuangkan uraian posita dengan apa yang kemudian dimintakan (petitum), sehingga hal ini menyebabkan terjadinya adanya pertentangan antara posita dengan petitum gugatan yang telah dirumuskannya, atau mungkin nampaknya

Penggugat kurang memahami mengenai ketentuan hukum acara perdata yang berlaku, oleh karena itu Tergugat memberikan sedikit menurut pemahaman dan pengetahuan yang terbatas terkait kaidah-kaidah hukum acara yang berlaku untuk kelak dapat dijadikan pedoman yang baik dan benar dalam menyusun dan mengkonstruksikan suatu gugatan, sebagaimana terurai dibawah ini ;

4. Bahwa hukum dan Doktrin Acara Perdata mengatur bahwa gugatan yang kabur dan tidak jelas mengakibatkan suatu gugatan tidak dapat diterima, mengacu pada:

a. Prof. DR. Sudikno Merto Kusumo, S.H.

“maka oleh karena itu Peggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas, (“een duidelijke en bepaalde conclusive” : pasal 8 RV). Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut”.

(Lebih jelas lihat “Hukum Acara Perdata Indonesia”, Edisi ke-4, Penerbit Liberty, Yogyakarta, 1993 hlm 41)

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Mei 1975, No. 67 K/Sip/1975 yang berbunyi sebagai berikut:

“bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita) maka permohonan kasasi dapat diterima, dan putusan Pengadilan Tinggi dan Negeri dibatalkan”.

c. Putusan MA-RI No. 28 K/Sip/1973 tanggal 5 Nopember 1975:

“karena rechtfeiten yang diajukan bertentangan dengan petitum, gugatan harus ditolak”.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka sudah sepatutnya menurut hukum GUGATAN PENGGUGAT HARUSLAH DITOLAK ATAU DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD).

II. DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian DALAM EKSEPSI tersebut di atas, secara mutatis mutandis, merupakan satu kesatuan dengan uraian pada bagian DALAM POKOK PERKARA sebagaimana diuraikan di bawah ini :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Peggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat ;

2. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat adalah tidak benar, supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil Penggugat, maka dengan ini Tergugat perlu mengemukakan hal-hal sebenarnya dalam hukum ini, yang akan dikemukakan pada point-point di bawah ini;
3. Bahwa Tergugat memiliki dasar yang kuat sesuai dengan fakta dan telah diuji kebenarannya lebih dari 2 (dua) putusan Pengadilan, yang diuji keabsahannya sampai pada juga Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung, yaitu;

NO	NAMA PERKARA	TANGGAL PUTUS
1	Putusan Pengadilan Negeri Medan, No.226/ Pdt.G/ 2010/ PN.Mdn	22 Desember 2010
2	Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.284/PDT/2011/PT.Mdn	16 Nopember 2011
3	Putusan Peninjauan Kembali No.331 PK/ Pdt/ 2013	31 Desember 2013
4	Putusan Pengadilan Negeri Medan No.469/ Pdt.G/ 2008/ PN.Mdn	22 April 2009
5	Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.279/PDT/2009/PT.Mdn	02 september 2009
6	Putusan Pengadilan Negeri Medan No.324/ Pdt.G/ 2012/ PN.Mdn	03 januari 2012
7	Putusan Pengadilan Negeri Medan, No.18/ Pdt.G/ 2013/ PN.Mdn	19 Juni 2013
8	Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.341/PDT/2013/PT.Mdn	11 Maret 2014
9	Putusan Pengadilan Negeri Medan, No.383/Pdt.G/2014/PN.Mdn	tanggal 19 oktober 2015
10	Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.303/Pdt.Plw/2014/PN.Mdn.	tanggal 21 Juli 2014

4. Bahwa berdasarkan LEBIH DARI 2 (DUA) PUTUSAN PENGADILAN di atas, Obyek Perkara telah sah dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana poin besar berikut ini, yaitu:
 - a. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum (akta Pengikatan Untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang diperbuat dihadapan Rahanum,SH, Notaris di medan; akta pernyataan untuk melakukan perdamaian No.09 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris di Medan; Akta surat Kuasa Jual No.10 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris Medan);

- b. Menyatakan Surya Tjiang/Tergugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) pintu bangunan ruko yang terletak di Jalan A.H Nasution, Kel. Kwala Bekala, kec.Medan Johor, Kota Medan sesuai dengan akta Pengikatan Untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang diperbuat dihadapan Rahanum,SH, Notaris di medan; akta pernyataan untuk melakukan perdamaian No.09 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris di Medan; Akta surat Kuasa Jual No.10 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris Medan;
 - c. Menghukum agar menyerahkan sertifikat Hak Milik yang merupakan alas hak dari 2 (dua) pintu Bangunan Rumah Toko yang terletak di Jalan A.H Nasution, Kel. Kwala Bekala, kec.Medan Johor, Kota Medan;
 - d. Menyatakan Penggugat/Pelawan (baik itu Herman Wijaya, Bahagia Barus cs, Antonius Ginting, dan Ricakardo Sembiring) adalah Penggugat/Pelawan yang beritikad tidak baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
5. Bahwa berdasarkan uraian yuridis di atas, maka sangat beralasan agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak dan mengabaikan dalil posita poin 12,13,14 dan poin 15 gugatan Penggugat mengingat gugatannya tidak jelas/kabur;
 6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat, mengingat pada Posita No.2 dan No. 3 gugatan *a quo* yang pada intinya menyatakan PENGGUGAT telah mengikatkan dirinya dengan Herman Wijaya., karena pada faktanya dalam perkara *a quo* Tergugat bukanlah merupakan pihak dari Akta Perjanjian Bangun Bagi antara Penggugat dengan Herman Wijaya, dan Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun terkait dengan perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat;
 7. Bahwa mengingat Tergugat bukanlah pihak dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat, dan Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat . Oleh sebab itu dengan ini Tergugat men-*somer* Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan Tergugat telah melawan hukum sebagaimana telah melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPerdata;

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada Posita No. 6, No.7 dan Posita No. 8 gugatan *a quo*, bahwa oleh karena Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apapun terkait Perjanjian Bangun Bagi, memperoleh IMB serta Tergugat bukanlah sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, maka dengan demikian YANG DITUNTUT OLEH PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT ADALAH TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN OLEH KARENA ITU HARUSLAH DITOLAK.

9. Bahwa pada Posita No, 8 Penggugat menyatakan sebagai berikut:

“Alamarhum Herman Wijaya selain melakukan jual beli dengan Tergugat dengan akta Notaris No 75 tanggal 22 Maret 2006, ternyata juga telah melakukan jual beli dibawah tangan atas dua buah pintu ruko yang bermasalah tersebut kepada sdr. Antonius Ginting dan Penggugat pernah diberitahu oleh Sdr.Antonius Ginting terhadap dua unit ruko yang menjadi obyek perkara pernah dikeluarkan surat perintah eksekusi pengosongan dua buah ruko berdasarkan surat dari Ketua Pengadilan Negeri Medan No: W2UI/117/Pdt.0410/I/2013 tanggal 4 januari 2013 tentang pemberitahuan eksekusi pengosongan dalam perkara No:50/Eks/2012/Pdt.G/2010/PN.MDN antara Alm. Herman Wijaya melawan Tergugat padahal dalam kepemilikan dua unit ruko yang menjadi obyek perkara tersebut Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan yang sah dalam perkara tersebut tidak pernah dilibatkan atau ditarik sebagai turut Terguga dalam sengketa antara Alm.Herman Wijaya dengan Sdr. Surya Tjiang(Tergugat)”

Pernyataan Penggugat diatas , dengan ini Tergugat men-somer Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, terbukti antara pernyataan diawal Penggugat dengan Pernyataan diakhir pada poin di atas sangat bertentangan. Terang dan jelas bahwa SUDAH ADA PUTUSAN HUKUM YANG MEMILIKI KEKUATAN HUKUM TETAP DAN PENGADILAN NEGERI MEDAN TELAH MELAKUKAN EKSEKUSI ATAS HAL TERSEBUT, jadi pernyataan “tanah bermasalah” yang dikatakan Penggugat adalah keliru dan sesat.

Dengan demikian jelas dan terang benderang PENGGUGAT SECARA SADAR TELAH MENGETAHUI DAN MENAKUI BAHWA TERGUGAT TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM APAPUN DAN TERGUGAT BUKANLAH SEBAGAI PIHAK YANG MENURUT HUKUM HARUS

BERTANGGUNG JAWAB ATAS PERJANJIAN BANGUN BAGI ANTARA
PENGGUGAT DENGAN HERMAN WIJAYA.

10. Bahwa Tergugat menegur keras kepada Penggugat, bilamana masih memiliki hati nurani dan memiliki rasa kemanusiaan. Penggugat paling tidak memiliki ketegasan dan jangan mau diperalat oleh Oknum tertentu hanya untuk mengejar kekayaan duniawi saja;
11. Bahwa Penggugat dalam dalilnya tepat pada poin 9 telah mengakui dan secara sadar menyatakan bila Obyek Perkara pada gugatan *a quo* adalah sah dan berkekuatan hukum, serta Tergugat merupakan Pemilik sah atas 2 (dua) Ruko dengan alas haknya berupa Sertipikat Hak Milik No.1706 dan Sertipikat Hak Milik No.1707 tanggal 22 Maret 2007, sepatutnya atas demi HUKUM dan Keadilan Penggugat wajib menyerahkan alas hak Sertipikat Hak Milik No.1706 dan Sertipikat Hak Milik No.1707 tanggal 22 Maret 2007 kepada Tergugat, karena sesuai dan sejalan dengan Putusan Pengadilan pada Jawaban Tergugat di atas “dua buah bangunan ruko yang menjadi obyek perkara tersebut berdasarkan alas hak berupa sertipikat Hak Milik No.1706 dan 1707 tanggal 22 Maret 2007 atas nama Purnama Depari (Penggugat) yang sampai saat ini kedua sertipikat tersebut masih dikuasai oleh Penggugat, namun dua ruko tersebut dijadikan objek gugatan antara Alm.Herman Wijaya dengan Sdr.Surya Tjiang (Tergugat) yang dalam perkara tersebut dimenangkan oleh Tergugat dengan dasar Akta Pengikatan Untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Rahanum,SH, Notaris di Medan, dan berdasarkan Akta Pernyataan untuk melakukan Perdamaian No.9 tanggal 8 Mei 2008 dan Akta Surat Kuasa Jual No.10 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Aida Selli Siburian,SH di Medan (Turut Tergugat), dst ”
12. Bahwa terkait pada poin 12 pada posita gugatan *a quo*, Penggugat ingin mendeskreditkan Tergugat. Terkait apa yang disampaikan oleh Penggugat merupakan bagian rekayasa yang dilakukan oleh Oknum tertentu dengan “memenjarakan” Tergugat. Apalagi sampai saat ini hal yang dituduhkan oleh Penggugat belum ada putusan yang *inkracht van gewijsde*, masih diuji kebenaran oleh Mahkamah Agung, dengan demikian kami menolak apa yang didalilkan oleh Penggugat;

13. Bahwa Penggugat menuduh Tergugat secara keji, sangat tidak berdasar dan membabi buta. Pada poin 13 posita gugatan *a quo* kembali Penggugat mendeskreditkan orang lain. Suatu tindakan pengecut dan sangat memalukan. Kami menolak segala dalil yang disampaikan dalam gugatan *a quo*.

14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada seluruh Posita gugatan *a quo*, bahwa oleh karena Tergugat bukanlah sebagai pihak yang menurut hukum harus bertanggung jawab atas Perjanjian Bangun Bagi tanah milik Penggugat dengan Herman Wijaya, dengan demikian Tergugat tidak mempunyai kewajiban kepada Penggugat. Berdasarkan hal tersebut, dengan demikian SUDAH SEPATUTNYA MENURUT HUKUM GUGATAN PENGGUGAT HARUSLAH DITOLAK.

DALAM REKONPENSI

Bahwa sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku Pasal 132 a ayat (1) HIR, Tergugat diberi kesempatan untuk melakukan gugat balik (rekonpensi).

Untuk itu pada kesempatan ini Tergugat mengajukan gugat balik dan selanjutnya memohon agar Tergugat Konpensi disebut sebagai Penggugat Rekonpensi dan Penggugat Konpensi disebut sebagai Tergugat Rekonpensi.

Bahwa adapun alasan-alasan yang menjadi dasar gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonpensi mohon agar segala dalil yang dikemukakan pada bagian konpensi baik eksepsi maupun pokok perkara dianggap diulangi, dimuat dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan bagian rekonpensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah WNI yang selalu taat hukum, tidak memiliki pendidikan yang tinggi, memiliki reputasi yang baik, tidak pernah terlibat pemberontakan di Negara Republik Indonesia;
3. Bahwa Tergugat Rekonpensi adalah pribadi yang dahulu memiliki tanah seluas $\pm 4.681 \text{ M}^2$ dan telah mengikatkan diri dengan Sdr. Herman Wijaya dengan Perjajian Bangun Bagi No.8 Akta Perjanjian bangun bagi No.8 tanggal 20 Februari 2006 yang dihadapan Notaris RAHANUM, S.H di Medan, Akta perubahan perjanjian bangun bagi No.9 tanggal 10 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Notaris RAHANUM, S.H di Medan;
4. Bahwa Pengadilan Negeri Medan telah melakukan eksekusi atas 2(dua) Ruko dengan Penetapan Pengadilan Negeri Medan

No:50/Eks/2012/Pdt.G/2010/PN.MDN, dan telah dieksekusi pada tahun 2015 oleh Pengadilan Negeri Medan, berdasarkan Eksekusi tersebut Tergugat telah menguasai secara fisik 2 (dua) Ruko yang terletak di Jl. A.H Nasution Kel.Kwala Bekala.Kec.Medan Johor.Kota Medan ;

5. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, serta telah dilakukan Eksekusi atas Obyek Perkara, berdasarkan putusan sebagai berikut:

NO	NAMA PERKARA	TANGGAL PUTUS
1	Putusan Pengadilan Negeri Medan, NO.226/ Pdt.G/ 2010/ PN.Mdn	22 Desember 2010
2	Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.284/PDT/2011/PT.Mdn	16 Nopember 2011
3	Putusan Peninjauan Kembali No.331 PK/ Pdt/ 2013	31 Desember 2013
4	Putusan Pengadilan Negeri Medan No.469/ Pdt.G/ 2008/ PN.Mdn	22 April 2009
5	Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.279/PDT/2009/PT.Mdn	02 september 2009
6	Putusan Pengadilan Negeri Medan No.324/ Pdt.G/ 2012/ PN.Mdn	03 januari 2012
7	Putusan Pengadilan Negeri Medan, No.18/ Pdt.G/ 2013/ PN.Mdn	19 Juni 2013
8	Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.341/PDT/2013/PT.Mdn	11 Maret 2014
9	Putusan Pengadilan Negeri Medan, No.383/Pdt.G/2014/PN.Mdn	tanggal 19 oktober 2015
10	Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.303/ Pdt.Plw/ 2014/ PN.Mdn.	tanggal 21 Juli 2014

6. Bahwa pada pokoknya putusan pengadilan tersebut diatas telah BERKEKUATAN HUKUM TETAP, dan sebahagian dari keseluruhan kutipan putusan dituangkan dalam Surat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Medan. Dalam pokok uraiannya paling penting adalah menjelaskan hal sebagai berikut:

- MENGABULKAN PERMOHONAN SURYA TJIANG ATAS EKSEKUSI PENGOSONGAN 2 (dua) pintu bangunan Rumah Toko ("RUKO") bertingkat berikut tanah pertapakan dimana 2 pintu Rumah Toko tersebut berdiri, terletak di Jalan.A.H Nasution. Kel.Kwala Bekala.Kec.Medan Johor.Kota Medan;
- bahwa SURYA TJIANG adalah PEMILIK YANG SAH atas 2 (dua) pintu bangunan Rumah Toko ("RUKO") bertingkat berikut tanah pertapakan dimana 2 pintu Rumah Toko tersebut berdiri, terletak

di Jalan.A.H Nasution. Kel.Kwala Bekala.Kec.Medan Johor.Kota Medan;

- Bahwa barang siapa yang menguasai maupun semua orang yang memperoleh hak secara melawan hukum dari tanah dan bangunan 2 (dua) Pintu Ruko tersebut diatas untuk **SEGERA MELAKUKAN PENGOSONGAN (ONTRUIMING)**:
7. Bahwa perlawanan dari pihak lainpun telah diputuskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan, tertanggal 19 Juni 2013 No.18/Pdt.G/2013/PN.Mdn dan dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Medan, tertanggal 11 Maret 2014 No.341/PDT/2013/PT.Mdn, yaitu pada pokoknya:
 - **MENOLAK PERLAWANAN PELAWAN (DR.ANTHONIUS GINTING.SP.OG) UNTUK SELURUHNYA;**
 - **MENYATAKAN PELAWAN (DR.ANTHONIUS GINTING.SP.OG) ADALAH SEBAGAI PELAWAN YANG TIDAK BERITIKAD BAIK DAN TIDAKBENAR;**
 8. Bahwa pada tanggal 23 Desember 2016 Tergugat Rekonpensi telah mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang melibatkan Penggugat Rekonpensi sebagai pihak yang digugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dalam Perkara Perdata No. 734/Pdt.G/2016/PN-Mdn;
 9. Bahwa Penggugat Rekonpensi tidak memiliki hubungan hukum apapun terkait dengan peristiwa keperdataan yang terjadi antara Tergugat Rekonpensi dengan Herman Wijaya dalam menyepakati Perjanjian Bangun Bagi, namun ternyata Tergugat Rekonpensi justru menggugat Penggugat Rekonpensi dan menuduh Penggugat Rekonpensi sebagai pihak yang bertanggung jawab atas hal yang terjadi tersebut;
 10. Bahwa Surya Tjiang/Penggugat rekonpensi adalah pemilik sah atas 2 (dua) pintu bangunan ruko yang terletak di Jalan A.H Nasution, Kel. Kwala Bekala, kec.Medan Johor, Kota Medan yang diperoleh dari Herman Wijaya sesuai dengan akta Pengikatan Untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang diperbuat dihadapan Rahanum,SH, Notaris di medan; akta pernyataan untuk melakukan perdamaian No.09 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris di Medan; Akta surat Kuasa Jual No.10 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris Medan;

11. Bahwa untuk menghadapi tuntutan hukum yang dilayangkan oleh Tergugat Rekonpensi terhadap Penggugat Rekonpensi dalam Perkara Perdata No. 734/Pdt.G/2016/PN-Mdn di Pengadilan Negeri Medan, akhirnya Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian baik secara materil dan immateril dalam rangka membela hak dan kepentingan Penggugat Rekonpensi dalam perkara tersebut;

12. Bahwa Tergugat Rekonpensi mengakui kesalahannya (melakukan perbuatan melawan hukum) pada dalil gugatan Konpensi *a quo*, Tergugat Rekonpesni telah menguasai alas Hak 2 (dua) pintu bangunan Rumah Toko ("RUKO") bertingkat berikut tanah pertapakan dimana 2 pintu Rumah Toko tersebut berdiri, terletak di Jalan.A.H Nasution. Kel.Kwala Bekala.Kec.Medan Johor.Kota Medan yang secara tidak sah dan melawan hukum dengan tidak patuh, mengabaikan pada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang sampai saat ini belum pernah dibatalkan oleh Putusan Pengadilan manapun, pengakuan Tergugat Rekonpensi tertuang pada poin 9 gugatan Konpensinya, yaitu;

"dua buah bangunan ruko yang menjadi obyek perkara tersebut berdasarkan alas hak berupa sertipikat Hak Milik No.1706 dan 1707 tanggal 22 Maret 2007 atas nama Purnama Depari (Penggugat) yang sampai saat ini kedua sertipikat tersebut masih dikuasai oleh Penggugat, namun dua ruko tersebut dijadikan objek gugatan antara Alm.Herman Wijaya dengan Sdr.Surya Tjiang (Tergugat) yang dalam perkara tersebut dimenangkan oleh Tergugat dengan dasar Akta Pengikatan Untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Rahanum,SH, Notaris di Medan, dan berdasarkan Akta Pernyataan untuk melakukan Perdamaian No.9 tanggal 8 Mei 2008 dan Akta Surat Kuasa Jual No.10 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Aida Selli Siburian,SH di Medan (Turut Tergugat), dst "

13. Bahwa selain itu sehubungan dengan tuntutan hukum yang dilayangkan oleh Tergugat Rekonpensi terhadap Penggugat Rekonpensi dalam Perkara Perdata No. 734/Pdt.G/2016/PN-Mdn di Pengadilan Negeri Medan, Penggugat Rekonpensi juga mengalami kerugian berupa penguasaan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.1706 dan sertipikat Hak Milik (SHM) No.1707 yang masih atas nama Tergugat Rekonpensi, berdasarkan Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap dan Surat Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Medan No:50/Eks/2012/Pdt.G/2010/PN.MDN, segala penguasaan baik surat maupun fisik atas 2 (dua) bidang Ruko yang terletak di

Jl. A.H Nasution Kel.Kwala Bekala.Kec.Medan Johor.Kota Medan, secara sah dan berkekuatan hukum merupakan milik dan penguasanya secara sah adalah pada Penggugat Rekonpensi, diluar daripada itu adalah tidak sah dan melawan hukum, kecuali adanya putusan pengadilan yang menyatakan berbeda;

14. Bahwa Penggugat Rekonpensi adalah sah dan berkekuatan hukum pemilik atas dua buah ruko berserta alas haknya, yaitu Sertipikat Hak Milik No.1706 dan Sertipikat Hak Milik No.1707, sebagaimana surat eksekusi pengadilan negeri medan;
15. Tergugat Rekonpensi telah nyata secara melawan hukum menguasai Sertipikat Hak Milik No.1706 dan Sertipikat Hak Milik No.1707 secara melawan hukum, dan telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak menjalankan Putusan hukum yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yaitu tidak menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.1706 dan Sertipikat Hak Milik No.1707 kepada Pihak yang Sah dan paling Berhak yaitu Penggugat Rekonpensi, menyebabkan Penggugat Rekonpensi kesulitan membalik namakan kepada nama Penggugat Rekonpensi di Badan Pertanahan Nasional Kota Medan;
16. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi yang dengan sengaja tanpa alasan dan dasar hukum yang jelas menggugat Penggugat Rekonpensi dalam Perkara Perdata No. 734/Pdt.G/2016/PNMdn di Pengadilan Negeri Medan, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dengan menguasai hak milik orang lain tanpa persetujuannya, ataupun menghalangi penguasaan hak tersebut terhadap Penggugat Rekonpensi sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”;

17. Bahwa sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi di atas, Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian materiil dan immaterial, dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil dialami Penggugat Rekonpensi atas penguasaan alas Hak 2 (dua) buah Ruko yang terletak di Jl. A.H Nasution, Kel.Kwala Bekala, Kec.Medan Johor, kota Medan yaitu masing-masing Sertipikat Hak Milik No.1706 dan Sertipikat Hak Milik No.1707 tanggal 22 Maret 2007, yang secara sah dan berkekuatan hukum adalah milik Penggugat

Rekopensi/Tergugat Kompensi, kerugian akibat perbuatan Tergugat Rekomensi/Penggugat Kompensi menyebabkan terhalangnya Penggugat Rekomensi untuk melakukan balik nama atas 2 (dua) buah Ruko yang terletak di Jl. A.H Nasution, Kel. Kwala Bekala, Kec. Medan Johor, kota Medan sejak dilakukan Eksekusi pada tanggal 7 Mei 2015 sampai dengan gugatan Rekomensi *a quo* dibacakan, sehingga Penggugat Rekomensi secara nyata telah mengalami kerugian materiil setara dengan nilai jual 2 (dua) buah Ruko yang terletak di Jl. A.H Nasution, Kel. Kwala Bekala, Kec. Medan Johor, kota Medan yaitu masing-masing ruko seharga @Rp.2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah)/per Ruko, sehingga nilai total 2 (dua) ruko dan kerugian dari Penggugat Rekomensi yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);

b. Kerugian immateriil yang dialami Penggugat Rekomensi adalah berupa pengurusan biaya hukum berupa;

- o biaya Advokat , Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
- o biaya Tiket Jakarta Medan PP, Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
- o Biaya pengurusan 2 (dua) ruko dan pengurusan balik nama tanah, Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
- o biaya perobatan akibat tekanan mental/depresi dan tekanan mental keluarga atas perbuatan Tergugat Rekomensi, Rp 18.750.000.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

sehingga dengan demikian Penggugat Rekomensi mengalami kerugian immateriil yang tidak dapat dihitung, namun demi kepentingan perkara ini mohon ditetapkan sebesar Rp. 20.000.000.000, - (dua puluh milyar rupiah);

Sehingga total seluruh kerugian materiil dan imateriil yang diderita Penggugat Rekomensi adalah sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah);

18. Bahwa selain itu menurut hemat Penggugat Rekomensi sudah sepatutnya pula menurut hukum Tergugat Rekomensi untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

19. Bahwa Penggugat Rekomensi mempunyai sangkaan yang beralasan terhadap itikad buruk bahwa Tergugat Rekomensi untuk mengalihkan,

memindahkan tangankan alas Hak 2 (dua) buah Ruko yang terletak di Jl. A.H Nasution,Kel.Kwala Bekala, Kec.Medan Johor, kota Medan,maka agar gugatan rekonsensi Penggugat Rekonsensi ini tidak sia-sia, Penggugat Rekonsensi mohon agar Pengadilan Negeri Medan memerintahkan terlebih dahulu untuk menyatakan Tergugat Rekonsensi menyerahkan Sertipikat Hak Milik No.1706 dan Sertipikat Hak Milik No.1707 tanggal 22 Maret 2007 kepada Penggugat Rekonsensi, dan meletakkan sita jaminan terhadap, berupa:

- a. Sebidang Tanah berikut Bangunan kantor di Jl. A.H Nasution Kel.Kwala Bekala,Kec. Medan Johor yang sekarang dan seluruhnya dalam penguasaan sdr.Antonius Ginting, diluar dari alas hak Sertipikat Hak Milik No.1706 dan Sertipikat Hak Milik No.1707 tanggal 22 Maret 2007;
 - b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Letjen Jamin Ginting KM.7 No.59 Lingk IX Desa Kwala Bekala, Kec.Medan Johor, Kota Medan;
 - c. Dan terhadap barang-barang bergerak dan tidak bergerak lainnya yang diajukan di kemudian hari apabila ditemukan sebagai barang milik Tergugat Rekonsensi yang akan digunakan sebagai alat pelunasan dan pelaksanaan kewajiban kepada Penggugat Rekonsensi sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata ;
20. Bahwa agar Tergugat Rekonsensi melaksanakan putusan ini dengan sebaik-baiknya, maka Penggugat Rekonsensi mohon agar Majelis Hakim dalam perkara ini menyatakan Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonsensi lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijde*);
21. Bahwa oleh karena gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi didasarkan pada bukti-buktii akurat dan otentik, dengan berpedoman pada Pasal 180 (1) HIR. Penggugat Rekonsensi dengan ini memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walau ada verzet, banding atau kasasi atau upaya hukum lainnya sebagaimana ditentukan dalam hukum acara perdata yang berlaku.

Berdasarkan alasan-alasan, dalil-dalil dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi mohon agar Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak atau tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijik Verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak seluruh Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONPENSİ

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan berkekuatan hukum Surya Tjiang/Penggugat rekonvensi adalah pemilik sah atas 2 (dua) pintu bangunan ruko yang terletak di Jalan A.H Nasution, Kel. Kwala Bekala, kec.Medan Johor, Kota Medan yang diperoleh dari Herman Wijaya sesuai dengan akta Pengikatan Untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang diperbuat dihadapan Rahanum,SH, Notaris di medan; akta pernyataan untuk melakukan perdamaian No.09 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris di Medan; Akta surat Kuasa Jual No.10 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris Medan
3. Menyatakan bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai Alas Hak atas 2 (dua) buah Ruko terletak di Jl. A.H Nasution, kel. Kwala Bekala,Kec.Medan Johor, Kota Medan yaitu berupa Sertipikat Hak Milik No.1706 dan Sertipikat Hak Milik No.1707 tanggal 22 Maret 2007;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi agar menyerahkan alas hak 2 (dua) buah Ruko Milik Penggugat Rekonvensi yang terletak di Jl. A.H Nasution, kel. Kwala Bekala,Kec.Medan Johor, Kota Medan yaitu

berupa Sertipikat Hak Milik No.1706 dan Sertipikat Hak Milik No.1707 tanggal 22 Maret 2007 ;

5. Menyatakan bahwa alas hak 2 (dua) buah Ruko Milik Penggugat Rekopensi yang terletak di Jl. A.H Nasution, kel. Kwala Bekala, Kec. Medan Johor, Kota Medan yaitu berupa Sertipikat Hak Milik No.1706 dan Sertipikat Hak Milik No.1707 tanggal 22 Maret 2007 adalah sah dan berkekuatan hukum merupakan Milik Penggugat Rekopensi dan segera dilakukan Balik Nama di Kantor Tanah Kota Medan;
6. Menghukum Tergugat Rekopensi untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekopensi seluruhnya yaitu sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar rupiah), dengan perincian yaitu:

- a. Kerugian materiil dialami Penggugat Rekopensi atas penguasaan alas Hak 2 (dua) buah Ruko yang terletak di Jl. A.H Nasution, Kel. Kwala Bekala, Kec. Medan Johor, kota Medan yaitu masing-masing Sertipikat Hak Milik No.1706 dan Sertipikat Hak Milik No.1707 tanggal 22 Maret 2007, yang secara sah dan berkekuatan hukum adalah milik Penggugat Rekopensi/Tergugat Konpensi, kerugian akibat perbuatan Tergugat Rekopensi/Penggugat Konpensi menyebabkan terhalangnya Penggugat Rekopensi untuk melakukan balik nama atas 2 (dua) buah Ruko yang terletak di Jl. A.H Nasution, Kel. Kwala Bekala, Kec. Medan Johor, kota Medan sejak dilakukan Eksekusi pada tanggal 7 Mei 2015 sampai dengan gugatan Rekopensi *a quo* dibacakan, sehingga Penggugat Rekopensi secara nyata telah mengalami kerugian materiil setara dengan nilai jual 2 (dua) buah Ruko yang terletak di Jl. A.H Nasution, Kel. Kwala Bekala, Kec. Medan Johor, kota Medan yaitu masing-masih ruko @2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah), sehingga total kerugian materiil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
- b. Kerugian immateriil yang dialami Penggugat Rekopensi adalah berupa biaya sebagai berikut;

- biaya Advokat , Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)

- biaya Tiket Jakarta Medan PP, Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
- Biaya pengurusan 2 (dua) ruko dan pengurusan balik nama tanah, Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
- biaya perobatan akibat tekanan mental/depresi dan tekanan mental keluarga atas perbuatan Tergugat Rekonpensi, Rp 18.750.000.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)

sehingga dengan demikian Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian immateriil yang tidak dapat dihitung, namun demi kepentingan perkara ini mohon ditetapkan sebesar Rp. 25.000.000.000, - (dua puluh lima milyar rupiah);

7. Menyatakan sah dan berharga sita dan jaminan terhadap barang-barang bergerak maupun yang tidak bergerak milik Tergugat Rekonpensi, berupa:

- a. Sebidang Tanah berikut Bangunan kantor di Jl. A.H Nasution Kel.Kwala Bekala,Kec. Medan Johor yang sekarang dan seluruhnya dalam penguasaan sdr.Antonius Ginting, diluar dari alas hak Sertipikat Hak Milik No.1706 dan Sertipikat Hak Milik No.1707 tanggal 22 Maret 2007;
- b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl.Letjen Jamin Ginting KM.7 No.59 Lingk IX Desa Kwala Bekala, Kec.Medan Johor, Kota Medan;
- c. Dan terhadap barang-barang bergerak dan tidak bergerak lainnya yang diajukan di kemudian hari apabila ditemukan sebagai barang milik Tergugat Rekonpensi yang akan digunakan sebagai alat pelunasan dan pelaksanaan kewajiban kepada Penggugat Rekonpensi sesuai dengan ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata ;

8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) walau ada verzet, banding atau kasasi;

9. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat Rekonpensi lalai atau sengaja tidak melaksanakan putusan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijde*);

10. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (Ex Aequo Et Bono)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat memberikan Jawaban sebagai berikut :

Bersama ini datang dihadapan Majelis Hakim pemeriksa perkara perdata Register Nomor: 734/Pdt.G/2016/PN-Mdn, guna mengajukan Jawaban dengan dalil-dalil sebagai berikut:

- ❖ Bahwa sewaktu Alm. Herman Wijaya dan Tergugat (Ic. Surya Tjiang) datang dan menghadap Aida Selli Siburian.SH selaku Notaris/PPAT di Medan (Ic. Turut Tergugat) pada tanggal 08 Mei 2008, dimana kedua belah pihak telah sepakat melakukan perdamaian terhadap perselisihan/permasalahan kedua belah pihak yang mana tertuang didalam Akte Pernyataan untuk Melakukan Perdamaian dengan Nomor 09 tertanggal 08 Mei 2008 pada Pasal 4 halaman 5 Menerangkan “secara sukarela berkewajiban untuk menyerahkan kepada pihak pertama (Ic. Tergugat), yaitu 2 (dua) pintu bangunan ruko 3 (tiga) lantai di Kel. Kwala Bekala, Kec. Medan Johor, Kota Medan berikut sertifikat Hak Guna Bangunan atas alas 2 (dua) pintu bangunan ruko berlantai 3 (tiga) lantai.” Bahwa diketahui Alm. Herman Wijaya maupun Tergugat (Ic.Surya Tjiang) tidak pernah menunjukkan/memperlihatkan dasar surat kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGU) terhadap 2 (dua) pintu bangunan ruko berlantai 3 (tiga) tersebut, hanya dijanjikan akan diperlihatkan dikemudian hari namun sampai sekarang sama sekali tidak pernah memperlihatkan atau menunjukkan surat aslinya sebagai dasar kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGU) terhadap 2 (dua) pintu bangunan ruko berlantai 3 (tiga) tersebut. ;-
- ❖ Bahwa pada saat pembuatan Pernyataan untuk Melakukan Perdamaian dengan Nomor 09 dihadapan Aida Selli Siburian.SH selaku Notaris/PPAT di Medan, Tergugat (Ic.Surya Tjiang) dan Alm. Herman Wijaya ada membuat Akte Surat Jual Nomor 10 pada tanggal 08 Mei 2008 pada halaman 2 tentang Khusus menjelaskan “guna mewakili dan demikian bertindak untuk dan atas nama *Pemberi Kuasa (Ic.Alm. Herman Wijaya)* untuk menjual dan/atau mengalihkan hak dan menyerahkan kepada siapa

saja termasuk kepada Penerima Kuasa sendiri (Ic.Surya Tjiang) dengan syarat-syarat perjanjian serta untuk sejumlah harga yang dipandang baik oleh Penerima Kuasa (Ic.Alm.Herman Wijaya) atas 2 (dua) pintu bangunan ruko yaitu pintu ke-1 (satu) dan 2 (dua) yang terletak diKel. Kwala Bekala, Lingkungan XIV Kec. Medan Johor, Kota Medan dengan luas tanah ± 4681 M2 (empat ribu enam ratus delapan puluh satu meter persegi)". Bahwa diketahui Alm. Herman Wijaya maupun Tergugat (Ic. Surya Tjiang) dalam membuat Akte Surat Kuasa Jual No. 10 tertanggal 08 Mei 2008 dihadapan Aida Selli Siburian.SH selaku Notaris/PPAT di Medan sama sekali tidak pernah menunjukkan/memperlihatkan dasar surat kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGU), sampai dengan sekarang.

- ❖ Bahwa dengan menyakinkan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT diMedan, Surya Tjiang (Ic. Tergugat) dan Alm.Herman Wijaya berjanji dikemudian hari akan memperlihatkan/menunjukkan surat asli Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap 2 (dua) pintu bangunan ruko tersebut dan menyerahkan foto copynya sehingga Turut Tergugat sangat percaya kepada Tergugat (Ic.Surya Tjiang) maupun Alm.Herman Wijaya untuk membuat dan menyerahkan Akte Pernyataan untuk Melakukan Perdamaian Nomor 09 dan Akte Surat Jual Nomor 10 pada tanggal 08 Mai 2008 di Kantor Turut Tergugat dijalan Kapten Muslim No. 138/168 Kel. Helvetia Kota Medan.
- ❖ Bahwa atas tindakan dari Alm. Herman Wijaya dengan Tergugat (Ic.Surya Tjiang) yang tidak menunjukkan dasar surat kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGU) sampai dengan sekarang terhadap 2 (dua) pintu bangunan ruko 3 (tiga) lantai dijalan A.H.Nasution Kel. Kwala Bekala, Kec. Medan Johor, Kota Medan dihadapan Aida Selli Siburian.SH selaku Notaris/PPAT di Medan (Ic.Turut Tergugat), membuat Aida Selli Siburian.SH (Ic.Turut Tergugat) menjadi ikut serta dalam Perkara Perdata No. 734/Pdt.G/2016/PN-Mdn di Pengadilan Negeri Medan yang dibuat oleh Alm. Herman Wijaya dengan Tergugat (Ic.Surya tjiang). ;-
- ❖ Bahwa Turut Tergugat baru menyadari Tergugat (Ic. Surya Tjiang) dan Alm.Herman Wijaya telah melakukan tipu daya yang menyesatkan kepada Turut Tergugat, karena setelah berkali-kali meminta untuk memperlihatkan asli Surat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut, akan tetapi para penghadap tidak pernah memperlihatkan aslinya. Sehingga Aida Selli Siburian.SH membuat dan menyatakan kebenarannya melalui Surat

Keterangan No. Istimewa yang menerangkan "Akte Pernyataan untuk melakukan Perdamaian No. 09 tanggal 08 Mei 2008 dan akte Surat Kuasa Jual No. 10 tanggal 08 Mei 2008 yang dibuat dihadapan saya, selaku Notaris menerangkan *bahwa para penghadap yang menandatangani kedua akte tersebut diatas tidak pernah menunjukkan asli surat tanah yang menjadi alas hak dari kedua akte tersebut*" yang dibuat pada tanggal 27 Agustus 2015. ;

- ❖ Bahwa Turut Tergugat menyadari telah ditipu daya oleh Surya Tjiang (Ic.Tergugat) dan Herman Wijaya setelah adanya gugatan Verzet (Perlawanan) yang diajukan oleh Ricardo Sembiring selaku Pelawan melawan Surya Tjiang selaku Terlawan yang terdaftar Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Medan Register No. 383/Pdt.G/2014/PN.Mdn. bahwa diketahuilah didalam akte perjanjian bangun bagi No. 08 tanggal 20 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Rahanum SH selaku notaris dimedan di pasal 8 terdapat ketentuan yaitu "*bahwa sebelum seluruh bangunan selesai dikerjakan oleh herman Wijaya dan diserahkan terimakan kepada Penggugat, maka tidak diperbolehkan Herman Wijaya untuk memperjual belikan kepada siapapun tanah dan bangunan ruko yang menjadi hak masing-masing pihak*". Karena ternyata Pasal 8 dari akte No. 08 tanggal 20 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Rahanum SH selaku Notaris diMedan tidak dipenuhi/ditepati oleh Alm Herman Wijaya dengan tidak sanggupnya Alm Herman Wijaya melaksanakan pembangunan ruko dengan hanya pondasi depan saja, sehingga semua surat dan akte yang dibuat telah cacat hukum sesuai dengan Undang-undang No. 30 tahun 2004 jo undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Bahwa Berdasarkan seluruh dalil-dalil yang diuraikan diatas sebagaimana telah Turut Tergugat kemukakan, bersama dengan ini Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia agar berkenan kiranya, memutus perkara perdata ini dengan amar berbunyi sebagai berikut

- Menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebahagian.-
- Menyatakan Akte Pernyataan untuk melakukan perdamaian Nomor 09 tertanggal 08 Mei 2008 dan Akte Surat Kuasa Jual Nomor 10 tertanggal 08 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (Ic.Aida Selli Siburian,SH) Selaku Notaris/PPAT di Medan, antara Alm.Herman Wijaya dengan

Tergugat (Ic.Surya Tjiang) dengan tidak menunjukkan atau tidak diperlihatkan dasar surat tanah yang asli maupun fotocopy sampai dan telah dibenarkan oleh Turut Tergugat dengan dikeluarkannya Surat Keterangan No. Istimewa tanggal 27 Agustus 2015, terhadap 2 (dua) pintu bangunan ruko lantai 3 yang terletak diLingkungan XIV Kel. Kwala Berkala, Kec. Medan Johor Kota Medan telah melanggar hukum yang berlaku sehingga Akte Tersebut tidak sah dan batal demi hukum.-

- Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.-

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang Mulia dalam memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berpendapat lain, dalam peradilan yang benar dan baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal, 19 April 2017, dan Tergugat mengajukan Duplik tanggal 26 April 2017, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik ;

Membaca Amar Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 734/Pdt.G/2016/PN Mdn, tanggal 28 September 2017,, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan menerima eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

DALAM REKONVENSI

- Menerima dan mengabulkan gugatan reconvensi sebahagian ;
- Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surya Tjiang/Penggugat reconvensi adalah pemilik sah atas 2 (dua) pintu bangunan ruko yang terletak di Jalan A. H. Nasution, Kel. Kwala Bekala, Kec. Medan Johor, Kota Medan yang diperoleh dari Herman Wijaya sesuai dengan akta Pengikatan Untuk melakukan Jual Beli No. 75 tanggal 22 Maret 2006 yang diperbuat di hadapan Rahanum, SH, Notaris di Medan; akta pernyataan untuk melakukan perdamaian No. 09 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat di hadapan Aida Selli Siburian, SH, Notaris di Medan; Akta surat Kuasa Jual No. 10 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat di hadapan Aida Selli Siburian, SH, Notaris Medan ;

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 20/12/21

Halaman 39 dari 55 halaman Putusan Nomor 421Pdt/2018/PT MDN

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)20/12/21

- Menyatakan bahwa Tergugat Rekonpensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menguasai Alas Hak atas 2 (dua) buah Ruko terletak di Jl. A.H. Nasution, Kel. Kwala Bekala, Kec. Medan Johor, Kota Medan yaitu berupa Sertifikat Hak Milik No. 1706 dan Sertifikat Hak Milik No. 1707 tanggal 22 Maret 2007 ;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi agar menyerahkan alas hak 2 (dua) buah Ruko Milik Penggugat Rekonpensi yang terletak di Jl. A.H. Nasution, Kel. Kwala Bekala, Kec. Medan Johor, Kota Medan yaitu berupa Sertifikat Hak Milik No. 1706 dan Sertifikat Hak Milik No. 1707 tanggal 22 Maret 2007 ;
- Menyatakan bahwa alas hak 2 (dua) buah Ruko Milik Penggugat Rekonpensi yang tereletak di Jl. A. H. Nasution, Kel. Kwala Bekala, Kec. Medan Johor, Kota Medan yaitu berupa Sertifikat Hak Milik No. 1706 dan Sertifikat Hak Milik No. 1707 tanggal 22 Maret 2007 adalah sah dan berkekuatan hukum merupakan Milik Penggugat Rekonpensi dan segera dilakukan Balik Nama di Kantor Tanah Kota Medan ;
- Menolak gugatan Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat dalam rekonpensi yang lain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonpensi untuk membayar biaya yang timbul akibat perkara ini sebesar Rp 1.464.000.00 (satu juta empat ratus enam puluh empat ribu rupiah).

Membaca Akta Pernyataan Banding dari Penggugat, sekarang Pembanding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan ,bahwa pada tanggal 28 Nopember 2017 Penggugat sekarang Pembanding telah mengajukan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 734/Pdt.G/2016/PN Mdn, tanggal 28 September 2017. Permohonan banding mana telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding /Tergugat ,tanggal 20 Desember 2017 sesuai dengan relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 734/Pdt.G/2016/PN Mdn, kepada Kuasa Turut Terbanding /Turut Tergugat tanggal 11 Januari 2018 ;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding / Penggugat tanggal 7 Desember 2017 yang diterima diKepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 7 Desember 2017, sebagaimana akte Tanda Terima Memori Banding Nomor 734/Pdt.G/2016/PN Mdn ,Memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Terbanding /Tergugat dengan relaas Nomor 734/Pdt.G/2016/PN Mdn pada tanggal 20 Desember

2017, kepada Kuasa Turut Terbanding / Turut Tergugat dengan relaas Nomor 734/Pdt.G/2016/PN Mdn tanggal 11 Januari 2017;

Membaca Kontra memori banding tertanggal 4 Januari 2018 yang diajukan oleh Kuasa Terbanding /Tergugat yang diterima diKepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 5 Januari 2018 dan Kontra memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Pemanding / Penggugat tanggal 1 Pebruari 2018 dan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat tanggal 15 Pebruari 2018;

Membaca risalah pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) sesuai dengan relaas Nomor 374/Pdt.G/2016/PN Mdn . tanggal 1 Pebruari 2018 kepada Kuasa Pemanding,/Penggugat ,dan kepada Kuasa Terbanding ,/tergugat dan kepada Kuasa Turut Terbanding | Turut Tergugat tanggal 5 Januari 2018, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas masing-masing dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 28 September 2017 Nomor 734/Pdt.G/2016/PN Mdn dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding yang diajukan oleh pihak Penggugat/Pemanding tanggal 7 Desember 2017 dan kontra memori banding yang diajukan oleh Tergugat/ Terbanding tertanggal 04 Januari 2018;

Menimbang, bahwa Penggugat/Pemanding telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya menyampaikan hal-hal; sebagai berikut :

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 734/PDT.G/2016/PN.MDN tanggal 28 September 2017, Pemanding / Penggugat sangat keberatan dan oleh sebab itu Pemanding / Penggugat telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding melalui Pengadilan Negeri Medan dalam tenggang waktu sebagaimana diatur dalam hukum acara Perdata,

oleh karenanya permohonan pemeriksaan perkara aquo dalam tingkat banding memenuhi syarat untuk diterima dan dipertimbangkan;

Bahwa adapun keberatan Pembanding / Penggugat terhadap pertimbangan dan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 734/PDT.G/2016/PN.MDN tanggal 28 September 2017 yang dimohonkan banding ini adalah sebagai berikut :

Yudex Factie Pengadilan Negeri Medan telah salah menerapkan hukum dan keliru memberikan penilaian terhadap fakta – fakta yang terungkap dipersidangan :

DALAM EKSEPSI :

Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Medan salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 734/PDT.G/2016/PN.MDN tanggal 28 September 2017, sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 734/PDT.G/2016/PN.MDN tanggal 28 September 2017 dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 49 alinea ke-2 dikutip : “karena perkara yang terdahulu sama dengan perkara yang sekarang walaupun subjeknya berbeda akan tetapi objeknya sama dan perkara terdahulu sudah mempunyai hukum yang tetap maka menurut majelis hakim perkara yang sekarang sudah termasuk dalam Nebis In Idem, oleh karenanya eksepsi ini beralasan hukum dapat diterima” ;

Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Medan sangatlah keliru dalam memberikan Pertimbangan Hukum dalam perkara yang dimohonkan banding ini, dimana Pembanding/Penggugat tidak pernah ikut sebagai pihak dalam perkara yang telah diputus terdahulu sehingga sangat tidak beralasan Majelis Hakim menyatakan perkara yang dimohonkan banding ini adalah Nebis In Idem;

Bahwa Pasal 1917 KUHPerdara menyatakan :

“ Kekuatan suatu Putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama, dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula ”

Jika melihat Pasal 1917 KUHPerdara diatas maka secara singkat unsur-unsur Nebis In Idem adalah :

1. Objek Yang sama
2. Pihak yang sama
3. Alasan/dalil gugatan yang sama

Jika semua unsur terpenuhi maka dapat dikategorikan sebagai Nebis In Idem dalam Pasal diatas tidaklah hanya ditentukan berdasarkan satu unsur saja melainkan dilihat secara keseluruhannya ;

Putusan Mahkamah Agung RI No 102 K/Sip/1968 menyatakan : “ Bila ternyata pihak-pihak berbeda dengan pihak-pihak dalam perkara yang sudah diputus terlebih dahulu, maka tidak ada nebis in idem”;

Bahwa sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1917 KUHPerdara tentang unsur-unsur Nebis In Idem yaitu harus adanya Objek yang sama, Pihak yang sama dan alasan/dalil gugatan yang sama, sehingga jika satu saja unsur tidak terpenuhi maka tidak dapat dikatakan sebagai gugatan yang mengandung Nebis In Idem.

Putusan Mahkamah Agung RI No. 102K/Sip/1972, yang menyatakan “Apabila dalam perkara baru ternyata para pihak berbeda dengan pihak-pihak dalam perkara yang sudah diputus lebih dahulu maka tidak ada Nebis In Idem “, selain itu Putusan Mahkamah Agung RI No. 1121K/Sip/1973 yang menyatakan “Perkara ini benar objek gugatannya sama dengan perkara yang telah diputus terlebih dahulu tapi karena pihak-pihaknya tidak sama maka tidak ada Nebis In Idem “, oleh karena itu pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Medan haruslah dinyatakan batal karena telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru ;

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Medan salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 734/PDT.G/2016/PN.MDN tanggal 28 September 2017 yang dimohonkan banding, dimana Judex Factie Pengadilan Negeri Medan telah mengesampingkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan baik dari bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam persidangan Pengadilan Negeri Medan yang membuktikan bahwa Penggugat/Pembanding adalah pemilik tanah (dahulu adalah tempat berdirinya jambur/tempat pesta

adat karo) seluas ± 4.681 M yang terletak di Lingkungan XIV Kelurahan Kwala Bekala Kec. Medan Johor berdasarkan Surat Keterangan tanah dari Kepala Kelurahan Kwala Bekala Nomor : 593.21/03/SKT/KB/2005 tanggal 16 Nopember 2005 yang diketahui oleh Camat Medan Johor dengan Surat No. 593.21/079/SKT-MJ/2005 tanggal 25 Nopember 2005 termasuk objek perkara yang berada diatas tanah milik Pembanding/Penggugat tersebut yaitu 2 (dua) pintu bangunan ruko yang terletak di Jalan A.H Nasution, Kel.Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan ;

Bahwa pertimbangan hukum Yudex factie Pengadilan Negeri Medan dalam pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 734/PDT.G/2016/PN.MDN tanggal 28 September 2017 pada halaman 50 alinea ke-2 (*dikutip*) :

“ Menimbang, bahwa oleh karena telah terjadinya jual beli dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris menurut saksi jual beli tersebut sah maka yang menjadi objek perkara dalam perkara ini sah milik Surya Tjiang (Tergugat) ”

Pertimbangan Yudex factie Pengadilan Negeri Medan tersebut sangatlah keliru dan mengabaikan fakta-fakta dipersidangan dimana Terbanding/Tergugat memperoleh objek perkara dari Alm. Herman Wijaya (bukan dari Pembanding/Penggugat yang merupakan pemilik sah objek perkara) ;

Bahwa Pembanding/Penggugat ada melakukan perjanjian dengan Herman Wijaya terhadap tanah milik Pembanding/Penggugat sebagaimana diuraikan dalam Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 8 tanggal 20 Februari 2006 (Bukti P.1) dan Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi No 9 tanggal 10 Maret 2006 (Bukti P.2), akan tetapi ternyata Alm.Herman Wijaya tidak mampu memenuhi kesepakatan sebagaimana diuraikan dalam Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 8 tanggal 20 Februari 2006 (Bukti P.1) dan Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi No 9 tanggal 10 Maret 2006 (Bukti P.2) sehingga terhadap perjanjian tersebut sangat beralasan untuk dinyatakan batal demi hukum, dan oleh karena Herman Wijaya Alm.Herman Wijaya tidak mampu memenuhi perjanjian sebagaimana diuraikan dalam Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 8 tanggal 20 Februari 2006 (Bukti P.1) dan Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi No 9 tanggal 10 Maret 2006 (Bukti P.2) maka Herman Wijaya tidak berhak untuk melakukan peralihan hak atas objek perkara kepada siapapun ;

Bahwa Yudex factie Pengadilan Negeri Medan salah menerapkan hukum pembuktian dalam perkara yang dimohonkan banding ini, dimana Pengadilan

Negeri Medan tidak memberikan pertimbangan hukum yang baik tentang bukti-bukti yang telah Pembanding/Penggugat ajukan dalam persidangan yaitu tentang bukti kepemilikan Pembanding/Penggugat terhadap objek perkara, dimana Penggugat/Pembanding adalah pemilik tanah (dahulu adalah tempat berdirinya jambur/tempat pesta adat karo) seluas ± 4.681 M yang terletak di Lingkungan XIV Kelurahan Kwala Bekala Kec. Medan Johor berdasarkan Surat Keterangan tanah dari Kepala Kelurahan Kwala Bekala Nomor : 593.21/03/SKT/KB/2005 tanggal 16 Nopember 2005 yang diketahui oleh Camat Medan Johor dengan Surat No. 593.21/079/SKT-MJ/2005 tanggal 25 Nopember 2005 termasuk objek perkara yang berada diatas tanah milik Pembanding/Penggugat tersebut yaitu 2 (dua) pintu bangunan ruko yang terletak di Jalan A.H Nasution, Kel.Kwala Bekala, Kecamatan Medan Johor, Kota Medan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No.1706 tanggal 22 Maret 2007 atas nama Purnama Depari (Bukti P.3) dan Sertifikat Hak Milik No. 1707 tanggal 22 Maret 2007 atas nama Purnama Depari (Bukti P.4) dan sebagaimana diuraikan dalam Bukti P.1 dan P.2 yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat dipersidangan terbukti bahwa Pembanding / Penggugat ada melakukan perjanjian dengan Herman Wijaya (yang sudah meninggal dunia pada tanggal 17 April 2014) yang tertuang dalam Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 8 tanggal 20 Februari 2006 (Bukti P.1) yang kemudian kedua belah pihak melakukan perubahan perjanjian yang tertuang dalam Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi No 9 tanggal 10 Maret 2006 (Bukti P.2) dimana dalam perjanjian bangun bagi tersebut disepakati bahwa Herman Wijaya sanggup untuk membiayai dan melakukan pembangunan sebanyak 14 ruko didepan dan 34 ruko dibelakang dengan kesepakatan pembagian untuk Pembanding/Penggugat memperoleh 7 ruko didepan dan 12 ruko dibelakang sedangkan bagian untuk Alm.Herman Wijaya mendapatkan bagian 7 ruko didepan dan 22 ruko dibelakang ;

Bahwa dalam perjanjian bangun bagi No 8 tanggal 20 Februari 2006 terdapat ketentuan pada pasal 8 yang telah tegas menjelaskan bahwa Pembanding/Penggugat sebagai pemilik tanah dan Alm.Herman Wijaya sebagai pihak yang membangun dimana dalam akta perjanjian bangun bagi tersebut telah disepakati bersama “ bahwa sebelum seluruh bangunan selesai dikerjakan oleh Herman Wijaya dan diserahkan terimakan kepada Pembanding/Penggugat, maka tidak diperbolehkan Herman Wijaya untuk memperjual belikan kepada siapapun tanah dan bangunan ruko yang menjadi hak masing-masing pihak” ;

Bahwa setelah dibuat kesepakatan bangun bagi dengan akta notaris tersebut, diatas tanah milik Pembanding/Penggugat masih terdapat bangunan jambur, sehingga terlebih dahulu harus dibongkar lalu dibersihkan agar dapat dilakukan pembangunan pembuatan ruko sesuai kesepakatan, dan sebagai syarat kelengkapan administrasi sebelum melakukan pembangunan fisik maka terlebih dahulu harus diurus ijin mendirikan bangunan kepada Pemko Medan dan setelah diajukan permohonan maka Pemko Medan menerbitkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan No. 0709/648/356/09.03/06 tanggal 26 agustus 2006 atas nama Pembanding/Penggugat sendiri yang ditandatangani oleh Sekda Kota Medan Drs. Afifuddin Lubis,MSi ;

Bahwa setelah lebih dari enam bulan perjanjian bangun bagi tersebut dibuat, oleh Alm.Herman Wijaya hanya dibuat pondasi dibagian depan saja dan setelah beberapa bulan tidak kunjung dibangun ruko sesuai kesepakatan dan setelah Pembanding/Penggugat mendesak Alm.Herman Wijaya ternyata yang bersangkutan menyatakan tidak sanggup melakukan pembangunan ruko dengan alasan Alm.Herman Wijaya ternyata tidak memiliki modal usaha untuk melakukan pembangunan ruko tersebut sehingga sangat beralasan hukum jika Akta Perjanjian Bangun Bagi No. 8 tanggal 20 Februari 2006 dan Akta Perubahan Perjanjian Bangun Bagi No 9 tanggal 10 Maret 2006 dinyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku lagi dan untuk menyelesaikan pembangunan ruko tersebut Pembanding/Penggugat menggunakan dana sendiri untuk menyelesaikan pembangunan ruko diatas tanah milik Pembanding/Penggugat ;

Bahwa sejak memperoleh IMB tanggal 26 Agustus 2006 kemudian Pembanding/Penggugat meneruskan pembangunan ruko sebanyak 14 ruko didepan dan 34 ruko dibelakang yang diselesaikan dengan modal dari Pembanding/Penggugat sendiri dan baru selesai secara keseluruhan pada tahun 2008 dan oleh karena Alm.Herman Wijaya tidak mampu melaksanakan pembangunan ruko yang disepakati sehingga setelah seluruh bangunan sudah jadi kemudian Pembanding/Penggugat jual kepada Sdr.Antonius Ginting dan saat ini dari 14 ruko yang terletak didepan terdapat dua unit ruko yang dikuasai oleh Terbanding/Tergugat dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Antonius Ginting 8 M ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan AH Nasution 8 M ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Ruko milik Antonius Ginting 16 M;

-Sebelah Barat berbatasan dengan Ruko milik Antonius Ginting 8 M ;

Saat ini ruko diatas dikuasai Terbanding/Tergugat dengan cara Alm. Herman Wijaya tanpa sepengetahuan dan seijin Pembanding/Penggugat ternyata pada tanggal 22 Maret 2006 telah membuat Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli No. 75 yang dibuat dihadapan Notaris Rahanum, SH antara Alm.Herman Wijaya dengan Terbanding/Tergugat tanpa melibatkan Pembanding/Penggugat (hanya berjarak satu bulan sejak dibuat perjanjian bangun bagi dengan akta No.8 tanggal 20 Februari 2006), padahal pada saat dibuat akta No.75 tanggal 22 Maret 2006 tersebut diatas tanah milik Pembanding/Penggugat sama sekali belum dilaksanakan kegiatan pembangunan ruko, sehingga akta No. 75 tersebut adalah fiktif dan cacat hukum ;

Bahwa Almarhum Herman Wijaya selain melakukan jual beli dengan Terbanding/Tergugat dengan Akta Notaris No. 75 tanggal 22 Maret 2006, ternyata juga telah melakukan jual beli dibawah tangan atas dua buah pintu ruko yang bermasalah tersebut kepada Sdr. Antonius Ginting dan Pembanding/Penggugat pernah diberitahu oleh Sdr. Antonius Ginting terhadap dua unit ruko yang menjadi objek perkara pernah dikeluarkan surat perintah pengosongan dua buah ruko berdasarkan surat dari Ketua Pengadilan Negeri Medan No : W2UI/117/Pdt.0410/I/2013 tanggal 4 Januari 2013 tentang pemberitahuan eksekusi pengosongan dalam perkara No. 50/Eks/2012/Pdt.G/2010/PN.Mdn antara Alm.Herman Wijaya melawan Terbanding/Tergugat padahal dalam kepemilikan dua unit ruko yang menjadi objek perkara tersebut Pembanding/Penggugat selaku pemilik tanah dan bangunan yang sah dalam perkara tersebut tidak pernah dilibatkan atau ditarik sebagai Turut Tergugat dalam sengketa antara Alm.Herman Wijaya dengan Sdr.Surya Tjiang (Tergugat) ;

Bahwa dua buah bangunan ruko yang menjadi objek perkara tersebut berdasarkan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik No.1706 dan 1707 tanggal 22 Maret 2007 atas nama Purnama Depari (Pembanding/Penggugat) yang sampai saat ini kedua sertifikat tesebut masih dikuasai oleh Pembanding/Penggugat, namun dua ruko tersebut dijadikan objek gugatan antara Alm.Herman Wijaya dengan Sdr.Surya Tjiang (Terbanding/Tergugat) yang dalam perkara tersebut dimenangkan oleh Terbanding/Tergugat dengan dasar Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Rahanum,SH Notaris di Medan,dan berdasarkan Akta Pernyataan untuk

melakukan Perdamaian No. 9 tanggal 8 Mei 2008 dan Akta Surat Kuasa Jual No. 10 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Aida Selli Siburian,SH di Medan (Turut Terbanding/Turut Tergugat), sehingga saat ini dua ruko tersebut telah dikuasai oleh Terbanding/Tergugat padahal berdasarkan fakta bahwa dalam setiap pembuatan akta-akta tersebut Pembanding/Penggugat tidak pernah dilibatkan dan tidak pernah menandatangani akta tersebut, sehingga Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli No 75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Rahanum,SH tersebut adalah palsu atau dipalsukan oleh Terbanding/Tergugat bersama Notaris Rahanum,SH ;

Bahwa Pembanding/Penggugat semakin heran karena Pembanding/Penggugat merasa tidak pernah memberikan kuasa kepada Alm.Herman Wijaya untuk memperjualbelikan dua ruko tersebut sesuai Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No. 75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Rahanum,SH Notaris di Medan karena Pembanding/Penggugat selain tidak pernah menandatangani dalam pembuatan Akta No. 75 tersebut, juga tidak pernah diberikan salinan akta No. 75 tersebut oleh Notaris sesuai ketentuan pasal 16 UU No.2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menjelaskan bahwa "Para Pihak berhak untuk memperoleh salinan akta yang dibuat oleh Notaris" dan dengan Tegas Pembanding/Penggugat menyatakan bahwa Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 adalah palsu karena Pembanding/Penggugat tidak pernah dilibatkan dan tidak pernah menandatangani Akta No. 75 tersebut karena pada saat dibuat akta No. 75 tersebut diatas tanah milik Pembanding/Penggugat belum ada satu pun bangunan ruko yang dibuat sehingga apabila kewajiban Alm.Herman Wijaya belum dikerjakan maka tidak mungkin Pembanding/Penggugat mengijinkan /memberi kuasa kepada Herman Wijaya (Alm) untuk melakukan pengikatan jual beli kepada Terbanding/Tergugat sesuai yang tertuang dalam akta No.75 tersebut ditambah IMB saja baru diterbitkan oleh Pemko Medan tanggal 26 Agustus 2006 ;

Bahwa Pembanding/Penggugat pernah berusaha mencari tahu keberadaan minuta Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 dengan mendatangi Kantor Notaris Rahanum,SH di Jl.Mangkubumi No. 15-C dan rumahnya di Jl.STM/Suka aman No.22 Medan,namun ternyata kantor Notaris tersebut telah tutup dan setelah mendatangi rumah Notaris tersebut ternyata keberadaan Notaris Rahanum,SH tidak diketahui kemana perginya hingga sekarang dan setelah mencari informasi

ke Kanwil Depkum dan HAM Sumatera Utara diperoleh informasi bahwa akta-akta yang dibuat oleh Notaris Rahanum,SH telah diserahkan protokolnya kepada Notaris Faisal,SH yang beralamat di Komplek Perumahan Tomang Elok Sei Sikambing Medan ;

Bahwa atas perbuatan Alm.Herman Wijaya yang telah menjual dua unit ruko kepada Sdr.Antonius Ginting dan kepada Surya Tjiang (Terbanding/Tergugat) sehingga menimbulkan kerugian materi kepada Sdr.Antonius Ginting yang kemudian membuat pengaduan kepada pihak berwajib karena merasa ditipu oleh Alm.Herman Wijaya sehingga berdasarkan putusan PN Medan No. 1845/Pid.B/2009/PN Medan tanggal 9 Nopember 2009 yang sudah BHT maka Alm.Herman Wijaya dinyatakan bersalah dan dijatuhi hukuman pidana penjara selama satu tahun sepuluh bulan ;

Bahwa atas perbuatan Alm.Herman Wijaya dengan Terbanding/Tergugat yang telah membuat Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Rahanum,SH Notaris di Medan yang seolah-oleh isinya benar sedangkan faktanya akta tersebut dibuat karena rekayasa antara Alm.Herman Wijaya Terbanding/Tergugat dan Notaris Rahanum,SH sehingga atas perbuatan tersebut Terbanding/ Tergugat berdasarkan Putusan PN Medan Nomor : 3252/Pid.B/2015/PN.Mdn tanggal 28 Maret 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 275/PID/2016/PT-Mdn tanggal 19 Juli 2016 yang menyatakan bahwa Terbanding/Tergugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana secara bersama-sama menyuruh memasukkan keterangan palsu dalam suatu akta otentik sesuai pasal 266 ayat (1) Jo. Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP dan telah dijatuhi pidana penjara selama satu tahun ;

Bahwa dengan dasar Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No. 75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Rahanum,SH Notaris di Medan, Alm.Herman Wijaya bersama Terbanding/Tergugat telah membuat Akta Surat kuasa jual No. 10 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Aida Selli Siburian,SH di Medan (Turut Terbanding/Turut Tergugat), padahal keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 1706 dan 1707 tanggal 22 Maret 2007 masih ditangan Pemanding/Penggugat sampai dengan sekarang, dan berdasarkan surat keterangan tanggal 27 Agustus 2015 yang dibuat oleh Turut Terbanding/Turut Tergugat menerangkan bahwa "para pihak yang menandatangani akta surat kuasa jual No. 10 tanggal 8 Mei 2008 dan tidak pernah menunjukkan asli surat

tanah berupa sertifikat Hak Milik No 1706 dan 1707 an. Pembanding/Penggugat yang menjadi alas hak, dan Notaris Aida Selli Siburian,SH telah beberapa kali meminta kepada para penghadap untuk menunjukkan asli surat tanah tersebut akan tetapi para penghadap hingga saat ini tidak pernah bisa menunjukkan asli surat tanahnya”, sehingga Akta surat kuasa jual No. 10 tanggal 8 Mei 2008 tersebut bertentangan dengan Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dimana Notaris wajib menolak untuk membuat akta jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak miliknya tidak ditunjukkan sertifikat aslinya pada saat pembuatan akta ;

Bahwa oleh karena Terbanding/Tergugat menguasai dua unit ruko tidak berdasarkan dengan alas hak yang sah menurut undang-undang karena hanya berdasarkan Akta Pengikatan untuk melakukan Jual beli No. 75 tanggal 22 Maret 2006 dan Akta Surat kuasa jual No. 10 tanggal 8 Mei 2008 yang semuanya dibuat secara melawan hukum karena tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, sehingga sangat beralasan jika Pembanding/Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat Banding memerintahkan kepada Terbanding/Tergugat untuk mengembalikan atau menyerahkan dua unit ruko yang menjadi objek perkara kepada Pembanding/Penggugat ;

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan harus dibatalkan karena Pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri hanya mempertimbangkan soal bantahan dari pihak Terbanding/Tergugat, tanpa mempertimbangkan fakta-fakta apa dan dalil-dalil mana yang telah dianggap terbukti lalu mengabulkan begitu saja seluruh eksepsi dan gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi (Terbanding/Tergugat) tanpa dasar hukum yang lengkap ;

Melalui memori banding ini, Penggugat / Pembanding memohon kepada Pengadilan Tinggi sebagai kawal terdepan Mahkamah Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding dalam hal menerapkan hukum dan keadilan bagi masyarakat pencari keadilan untuk memberikan perhatian yang sungguh-sungguh tentang kualitas pendapat dan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat Pengadilan pertama, agar sedapat mungkin terhindar penerapan hukum yang keliru dalam proses hukum atas sengketa hukum bagi masyarakat pencari keadilan, dalam hal ini khususnya terhadap Pembanding / Penggugat ;

Bahwa oleh karena baik Bukti Surat maupun keterangan Saksi-Saksi di persidangan telah mendukung dalil-dalil Gugatan Pembanding/Penggugat maka sangatlah beralasan Hukum Pembanding/Penggugat memohon agar Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara ini mengabulkan Gugatan Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya ;

Bahwa oleh karena seluruh fakta yang terungkap dipersidangan belum dipertimbangkan oleh Yudex Factie Pengadilan Negeri Medan maka kami mohon kepada Yudex Factie Pengadilan Tinggi Medan berkenan kiranya untuk memeriksa ulang perkara yang dimohonkan banding ini ;

Bahwa dari uraian diatas Pembanding / Penggugat telah menguraikan keberatan-keberatan Pembanding/Penggugat atas pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Medan dimana Judex Factie Pengadilan Negeri Medan telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya yang mengakibatkan kekeliruan pula dalam amar Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 734/PDT.G/2016/PN.MDN tanggal 28 September 2017, oleh karena itu sangat beralasan Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan memutus perkara aquo dalam tingkat banding membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan No. 734/PDT.G/2016/PN.MDN tanggal 28 September 2017 ;

Berdasarkan hal dan uraian tersebut diatas Pembanding/Penggugat memohon kepada Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada Tingkat Banding memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat dapat diterima seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat tidak beritikad baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku lagi :
 - a. Akta perjanjian bangun bagi No 8 tanggal 20 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Rahanum,SH di Medan
 - b. Akta Perubahan perjanjian bangun bagi No 9 tanggal 10 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Rahanum,SH di Medan
 - c. Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli No 75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat dihadapan Notaris Rahanum,SH di Medan

- d. Akta surat kuasa jual No 10 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Aida Selli Siburian,SH di Medan
4. Menyatakan bahwa dua buah ruko dengan alas hak SHM No 1706 dan SHM No 1707 dengan batas-batas :
- Utara berbatasan dengan tanah milik Antonius Ginting 8 M
 - Selatan berbatasan dengan Jalan A.H Nasution 8 M
 - Timur berbatasan dengan ruko milik Antonius Ginting 16 M
 - Barat berbatasan dengan ruko milik Antonius Ginting 16 M
- Secara sah adalah milik Penggugat
5. Memerintahkan kepada Tergugat atau kepada siapapun yang menguasai tanpa hak tanah dan bangunan berupa dua unit ruko ukuran 8 M x 16 M berdasarkan alas hak SHM No 1706 dan 1707 a.n Penggugat untuk diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, aman, baik dan tanpa ada gangguan dari pihak manapun juga ;
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum, baik verzet, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorad)
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

Dalam Rekonpensi

1. Menolak seluruh gugatan Penggugat Rekonpensi atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima
2. Menghukum Penggugat Rekonpensi membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, pihak Tergugat/Terbanding telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa selanjutnya dengan ini, perkenankanlah Terbanding/ semula Tergugat menyusun, menandatangani dan mengajukan Kontra Memori Banding terhadap Memori Banding dari Pemanding/ semula Penggugat atas Putusan Pengadilan Negeri Medan No. : 734/PDT.G/2016/PN-Mdn, dimaksud telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan pada tanggal: 28 september 2017, yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding/ semula Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil keberatan-keberatan Pemanding/ semula Penggugat dalam Memori Bandingnya tertanggal 7 Desember 2017, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Terbanding/ semula Tergugat ;

2. Bahwa demi mencapai suatu peradilan yang fair, mohon kiranya Pengadilan Tinggi Medan mempertimbangkan pula apa yang telah Terbanding/ semula Tergugat sampaikan dalam Eksepsi, Jawaban, Gugatan Rekonpensi, Duplik, Kesimpulan, Bukti-Bukti dan Keterangan Saksi-Saksi yang diajukan oleh Terbanding/ semula Tergugat, yang merupakan satu kesatuan materi dan tidak terpisahkan dengan materi Kontra Memori Banding ini ;
3. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Medan No. : No. : 734/PDT.G/2016/PN-Mdn, dimaksud telah diputus oleh Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 28 september 2017, sudah cermat, tepat dan benar, oleh karena itu putusan tersebut patut untuk dikuatkan dengan Putusan Banding oleh Pengadilan Tinggi Medan ;

TANGGAPAN ATAS ISI MEMORI BANDING PEMBANDING

4. Bahwa secara keseluruhan terkait keberatan Pembanding/ semula Penggugat dalam halaman 4 Memori Banding: “ *Yudex Factie Pengadilan Negeri Medan telah salah menerapkan hukum dan keliru memberikan penilaian terhadap fakta-fakta yang terungkap dipersidangan*” adalah sangat tidak beralasan menurut hukum. Bahwa pertimbangan hukumnya Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah cermat, tepat dan benar dalam menerapkan hukum, sehingga dengan demikian dalil keberatan-keberatan Pembanding/ semula Penggugat yang menyatakan isi putusan pengadilan tingkat pertama yang “*telah salah menerapkan hukum dan keliru memberikan penilaian terhadap fakta-fakta yang terungkap dipersidangan*” haruslah dinyatakan DITOLAK ;
5. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah cermat, tepat dan benar dalam menerapkan hukum berdasarkan nilai-nilai keadilan dengan memberikan pertimbangan hukum sesuai dengan hukum yang berlaku, sebagaimana diatur didalam Surat Mahkamah Agung serta sejalan dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI), yaitu:
 - Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang Berkaitan dengan Asas *Nebis In Idem*:
“Sehubungan dengan banyaknya laporan mengenai pengulangan perkara dengan obyek dan subyek yang sama dan telah diputus serta mempunyai kekuatan hukum tetap baik dari tingkat *yudex factie* sampai dengan tingkat kasasi baik dari lingkungan Peradilan Umum, Peradilan Agama, dan Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan ini

Mahkamah Agung meminta perhatian sungguh-sungguh dari seluruh Ketua Pengadilan Tingkat Pertama mengenai masalah tersebut. Agar azas “nebis in idem” dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda”;

- Yurisprudensi MARI No.647K/Sip/1973 tanggal 03 Oktober 1973, yang menyatakan:

“ada atau tidaknya asas nebis in idem dalam suatu putusan, tidak ditentukan oleh faktor kesamaan pihak saja, tetapi terutama ditentukan kesamaan objek sengketa yang telah diberi status tertentu oleh Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap”

- Yurisprudensi MARI No.588K/Sip/1973, tanggal 19 Desember 1970, yang Surat menyatakan;

“karena perkara sekarang sama dengan perkara terdahulu, sedangkan perkara terdahulu telah memperoleh kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Kasasi No.350K/Sip/1973, maka gugatan dinyatakan tidak dapat diterima”.

Berdasarkan asas hukum NEBIS IN IDEM di atas maka sudah sepatutnya menurut hukum dalil Pembanding/sebelumnya PENGGUGAT HARUSLAH DITOLAK ATAU DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD).

6. Bahwa adalah benar secara sah dan berdasarkan hukum, Judex Factie mengabulkan eksepsi Terbanding/sebelumnya Tergugat karena memiliki dasar yang kuat sesuai dengan fakta dan telah diuji kebenarannya lebih dari 2 (dua) putusan Pengadilan, yang diuji keabsahannya sampai pada juga Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung, yaitu;

N O	NAMA PERKARA	TANGGAL PUTUS
1	Putusan Pengadilan Negeri Medan, N0.226/Pdt.G/2010/PN.Mdn	22 Desember 2010
2	Putusan Pengadilan Tinggi Medan	16 Nopember

	No.284/PDT/2011/PT.Mdn	2011
3	Putusan Peninjauan Kembali No.331 PK/Pdt/2013	31 Desember 2013
4	Putusan Pengadilan Negeri Medan No.469/Pdt.G/2008/PN.Mdn	22 April 2009
5	Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.279/PDT/2009/PT.Mdn	02 september 2009
6	Putusan Pengadilan Negeri Medan No.324/Pdt.G/2012/PN.Mdn	03 januari 2012
7	Putusan Pengadilan Negeri Medan, No.18/Pdt.G/2013/PN.Mdn	19 Juni 2013
8	Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.341/PDT/2013/PT.Mdn	11 Maret 2014
9	Putusan Pengadilan Negeri Medan, No.383/Pdt.G/2014/PN.Mdn	tanggal 19 oktober 2015
10	Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.303/Pdt.Plw/2014/PN.Mdn.	tanggal 21 Juli 2014

7. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum *Judex Factie*, mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Terbanding/sebelumnya Tergugat dengan adanya LEBIH DARI 2 (DUA) PUTUSAN PENGADILAN di atas Obyek Perkara, bahwa telah sah dan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sebagaimana poin besarnya yang dikutip sesuai dengan putusan diatas, yaitu:

- e. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum (akta Pengikatan Untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang diperbuat dihadapan Rahanum,SH, Notaris di medan; akta pernyataan untuk melakukan perdamaian No.09 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris di Medan; Akta surat Kuasa Jual No.10 tanggal 08 Mei

2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris Medan);

- f. Menyatakan Surya Tjiang/Tergugat adalah pemilik sah atas 2 (dua) pintu bangunan ruko yang terletak di Jalan A.H Nasution, Kel. Kwala Bekala, kec.Medan Johor, Kota Medan sesuai dengan akta Pengikatan Untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang diperbuat dihadapan Rahanum,SH, Notaris di medan; akta pernyataan untuk melakukan perdamaian No.09 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris di Medan; Akta surat Kuasa Jual No.10 tanggal 08 Mei 2008 yang diperbuat dihadapan Aida Selli Siburian,SH, Notaris Medan;
- g. Menghukum agar menyerahkan sertifikat Hak Milik yang merupakan alas hak dari 2 (dua) pintu Bangunan Rumah Toko yang terletak di Jalan A.H Nasution, Kel. Kwala Bekala, kec.Medan Johor, Kota Medan;
- h. Menyatakan Penggugat/Pelawan (baik itu Herman Wijaya, Bahagia Barus cs, Antonius Ginting, dan Ricakardo Sembiring) adalah Penggugat/Pelawan yang beritikad tidak baik dan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

dengan sendirinya telah TERBANTAHKAN dan oleh karena itu Banding dari Terbanding/sebelumnya Penggugat haruslah DITOLAK.

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sudah sepatutnya menurut hukum Terbanding/ semula Tergugat mendapatkan haknya akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pemanding/ semula Penggugat sesuai dengan Judie Factie;
9. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama sudah cermat, tepat dan benar dalam menerapkan hukum, dimana terlihat dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 47 paragraf pertama s/d halaman 53 paragraf kedua Putusan perkara *aquo*;
10. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan diatas, dengan demikian Terbanding/ semula Tergugat mempunyai kualifikasi sebagai Pemilik atas objek perkara yang sah dan berdasar hukum;

11. Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan diatas, dengan demikian jelas terbukti secara terang benderang bahwa Pembanding/ semula Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Terbanding/ semula Tergugat;
12. Bahwa secara keseluruhan terkait keberatan Pembanding/ semula Penggugat dalam dalam Memori Bandingnya mengenai seluruh dalil-dalilnya telah terbantahkan sebagaimana ternyata dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 47 paragraf pertama s/d halaman 53 paragraf kedua Putusan No. 734/PDT.G/2016/PN.MDN, yang telah Terbanding/ semula Tergugat uraikan pada Kontra Memori Banding Terbanding di atas maupun pada Eksepsi, Jawaban, Rekonpensi, Duplik dan Kesimpulan serta bukti-bukti surat maupun keterangan Saksi, yang juga telah dimuat pada Judex Factie dengan demikian keberatan Pembanding/ semula Penggugat tersebut haruslah DITOLAK ;
13. Bahwa Pembanding/ semula Penggugat dalam halaman 9 Memori Bandingnya:
“Pembanding/Penggugat pernah diberitahu oleh Sdr. Antonius Ginting terhadap dua unit ruko yang menjadi objek perkara pernah dikeluarkan surat perintah pengosongan dua buah ruko berdasarkan surat dari Ketua Pengadilan Negeri Medan No: W2UI/117/Pdt.0410/I/2013 tanggal 4 Januari 2013 tentang pemberitahuan eksekusi pengosongan dalam perkara No.50/Eks/2012/Pdt.G/2010/PN.Mdn antara Alm.Herman Wijaya melawan Terbanding/Tergugat”
Sehingga jelas dan terang dan telah sesuai dengan Judex Factie bahwa Pembanding/Penggugat telah mengetahui adanya PUTUSAN PENGADILAN YANG BERKEKUATAN HUKUM TETAP sesuai dengan surat penetapan eksekusi No.50/Eks/2012/Pdt.G/2010/PN.Mdn namun tidak pernah melakukan bantahan ataupun perlawanan hukum sejak diketahui Pembanding/sebelumnya Penggugat paling tidak sejak adanya Penetapan *aquo* atau setidaknya sejak diketahui pada tanggal 4 Januari 2013, dan Pembanding. Sebelumnya Penggugat sudah mengetahui bahwa Terbanding/sebelumnya Tergugat adalah Pemilik Sah atas Objek Perkara;
14. Bahwa dari semua keberatan-keberatan Pembanding dalam Memori Banding yang diajukan Pembanding/ semula Penggugat dihubungkan

dengan Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, ternyata tidak ada hal-hal baru yang dapat melemahkan/ membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama, karena hanya merupakan pengulangan-pengulangan dalil-dalil yang telah dikemukakan pada persidangan tingkat pertama dan kesemuanya telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya dengan tepat dan benar, SEHINGGA SUDAH TEPAT BANDING PEMBANDING/SEBELUMNYA PENGGUGAT DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN TINGGI.

TENTANG TEPATNYA PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA

15. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat mempertimbangkan hukumnya karena telah melalui proses penemuan hukum (*rechtsvinding*) yang benar dan tepat;
16. Bahwa hal demikian dapat terlihat dari proses penemuan hukumnya, yakni:
 - a. Bahwa diawali dengan mengidentifikasi fakta-fakta hukum yakni adanya dalil yang diajukan oleh Terbanding/sebelumnya Tergugat tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pembanding/ semula Penggugat;
 - b. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat mengkualifikasikan fakta hukum tersebut sebagai fakta hukum yang termasuk dalam perkara perdata Perbuatan Melawan Hukum ;
 - c. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dalam menentukan sumber-sumber hukum yang akan diterapkan, yakni RBg, KUHPerdata. Serta dengan tepat telah menentukan sumber-sumber hukum materil yakni nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat mencakup nilai-nilai sosiologis, kekeluargaan, dan nilai-nilai filosofis ;
 - d. Bahwa oleh karena di depan persidangan Terbanding/ semula Tergugat telah mampu membuktikan dalil-dalil atau fakta hukumnya, sehingga ketentuan-ketentuan tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pembanding/ semula Penggugat dapat diterapkan kedalam fakta *in konkrit*, maka Majelis Hakim Tingkat Pertama setelah mempertimbangkan nilai-nilai yuridis, sosiologis dan filosofis telah dapat menerima Fakta-Fakta/ dalil-dalil hukum yang diajukan Terbanding/ semula Tergugat ;

e. Bahwa metode penemuan hukum (*rechtsvinding*) dan penentuan hukum (*rechtcconstituir*) yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat, hal ini mana telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bahwa oleh karena Terbanding/ semula Tergugat menilai Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan (Majelis Hakim Tingkat Pertama) telah benar dan sesuai dengan fakta-fakta yang terungkap di depan Persidangan, serta tidak keliru dalam penerapan hukum, maka berdasarkan hal tersebut di atas, mohon Pengadilan Tinggi Medan berkenan agar memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sebagai berikut:

1. Menolak Permohonan Banding dari Pemanding/ semula Penggugat untuk seluruhnya ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 734/PDT.G/2016/PN.MDN tanggal : 28 September 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Membebankan biaya perkara ini kepada Pemanding ;

Menimbang, bahwa dari memori banding yang diajukan oleh Penggugat/Pemanding dan kontra memori banding yang diajukan oleh Tergugat/terbanding, Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah menerima eksepsi Tergugat / Terbanding tentang Nibis In Idem, karena walaupun Penggugat / Pemanding sudah pernah jadi saksi dalam perkara perdata terdahulu sebagaimana bukti T-9, akan tetapi kehadiran Penggugat/Pemanding tersebut adalah sebagai saksi dan bukan sebagai pihak, dan dari perkara-perkara perdata terdahulu yang sudah berkekuatan hukum tetap bahkan sudah di Eksekusi, tidak pernah Penggugat/Pemanding menjadi pihak dalam perkara-perkara Perdata tersebut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R. I Nomor 102 K/Sip/1972 yang menyatakan "Apabila dalam Perkara baru ternyata para pihak berbeda dengan pihak-pihak dalam perkara yang sudah diputus lebih dahulu maka tidak ada Nibis In Idem," Selain itu Putusan Mahkamah Agung RI

No. 1121 K/Sip/1973 yang menyatakan : :” Perkara ini benar Objek gugatannya sama dengan perkara yang telah diputus terlebih dahulu tapi karena pihak-pihaknya tidak sama maka tidak ada Nebis In Idem” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Eksepsi tentang Nebis In Idem menurut Majelis Hakim Banding harus ditolak;

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding lainnya adalah eksepsi tentang Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium), dengan alasan bahwa Penggugat/Pembanding dalam Gugatan aquo menarik Tergugat dan Turut Tergugat adalah tidak lengkap, karena Penggugat sendiri mendalilkan hubungan hukum dengan Herman Wijaya, dan menyebutkan peristiwa hukum dengan Antonius Ginting, namun tidak memasukkan mereka menjadi pihak yang di gugat;

Menimbang, bahwa untuk dapat menyelesaikan perkara aquo degan tuntas maka menurut hemat Majelis Hakim Banding seharusnya ahli waris dari Alm. Herman Wijaya sebagai pihak penjual objek perkara dan Antonius Ginting yang mengaku juga sebagai pemilik dari objek perkara, ditarik sebagai pihak dalam perkara/Gugatan aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Eksepsi tentang gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) yang diajukan oleh Tergugat / Terbanding , menurut Majelis Hakim Banding dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim Banding memeriksa materi pokok Perkara, terlebih dahulu harus memeriksa dan mempertimbangkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat/Terbanding ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat / Terbanding tentang Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) telah diterima / dikabulkan, maka Majelis Hakim Banding belum memasuki pemeriksaan materi pokok perkaranya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dengan dikabulkannya eksepsi Tergugat / terbanding tentang Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium), maka gugatan Penggugat / Pembanding dalam pokok perkaranya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding tidak sependapat dengan Pendapat dan Pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang telah menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi sebahagian ;

Menimbang, bahwa yang menjadi dasar dikabulkannya gugatan rekonvensi oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berupa :

- Akta Pengikatan untuk melakukan jual beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat dihadapan RAHANUM,SH. Notaris di Medan(T-16);
- Akta Pernyataan untuk melakukan Perdamaian No.9 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN,SH Notaris di Medan (T-17) ;
- Akta Surat Kuasa Jual No.10 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN,SH. Notaris di Medan (T-18);

Menimbang, bahwa ternyata sampai dengan sekarang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan adanya akta Jual Beli atas 2(dua) pintu bangunan ruko yang menjadi objek perkara aquo sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta Pengikatan untuk melakukan Jual Beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat RAHANUM,SH. Notaris di Medan;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tersebut, Turut Tergugat telah memberi Jawaban yang pada Pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa diketahui Alm.Herman Wijaya maupun Surya Tjiang dalam membuat Akta Surat Kuasa Jual No.10 tertanggal 8 Mei 2008 dihadapan Aida Selli Siburian,SH. Selaku Notaris/PPAT di Medan sama sekali tidak pernah menunjukkan/memperlihatkan dasar surat Kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGU), sampai dengan sekarang;
- Bahwa dengan meyakinkan Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT di Medan, Surya Tjiang (Ic.Tergugat) dan Alm/ Herman Wijaya berjanji dikemudian hari akan memperlihatkan/ menunjukkan Surat Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap 2 (dua) pintu bangunan ruko tersebut dan menyerahkan foto copynya ;
- Bahwa ,Turut Tergugat baru menyadari Tergugat (Ic.Surya Tjiang) dan Alm. Herman Wijaya telah melakukan tipu daya yang menyesatkan kepada Turut Tergugat, karena setelah berkali-kali meminta untuk memperlihatkan asli surat Hak Guna Bangunan atas tanah tersebut,

akan tetapi para penghadap tidak pernah memperlihatkan aslinya, sehingga Aida Selli Siburian,SH. membuat dan menyatakan kebenarannya melalui Surat Keterangan No.Istimewa yang menerangkan “ Akte Pernyataan untuk melakukan Perdamaian No.9 tanggal 8 Mei 2008 dan akte Surat Kuasa Jual No.10 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat dihadapan saya selaku Notaris..... menerangkan bahwa para penghadap yang menandatangani kedua Akte tersebut diatas tidak pernah menunjukkan asli surat tanah yang menjadi alas hak dari kedua Akre tersebut “ yang dibuat pada tanggal 27 Agustus 2015 ;

- Bahwa Turut Tergugat menyadari telah ditipu daya oleh Surya Tjiang (Ic.Tergugat) dan Herman Wijaya , didalam Akte Perjanjian bangun bagi N0.8 tanggal 20 Ferbuari 2006 yang dibuat dihadapan Rahanum,SH. selaku Notaris di Medan di Pasal 8 terdapat ketentuan yaitu “ bahwa sebelum seluruh bangunan selesai dikerjakan oleh Herman Wijaya dan di serah terimakan kepada Penggugat, maka tidak diperbolehkan Herman Wijaya untuk memperjual belikan kepada siapapun tanah dan bangunan ruko yang menjadi hak masing-masing pihak” Karena ternyata Pasal 8 dari Akte No.8 tanggal 20 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Rahanum,SH. selaku Notaris di Medan tidak dipenuhi/ditepati oleh Alm.Herman Wijaya dengan tidak sanggupnya Alm.Herman Wijaya melaksanakan pembangunan ruko dengan hanya pondasi depan saja, sehingga semua surat dan Akte yang dibuat telah cacat hukum sesuai dengan Undang-undang No.30 Tahun 2004 Jo. Undang-undang No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris;
- Bahwa dengan ini Turut Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar berkenan menyatakan Akte Pernyataan untuk melakukan perdamaian No.9 tanggal 8 Mei 2008 dan Akte Surat Kuasa jual No.10 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat (Ic.Aida Selli Siburian,SH) selaku Notaris/ PPAT di Medan, antara Alm.Herman Wijaya dengan Tergugat (Ic.Surya Tjiang) dengan tidak menunjukkan atau tidak diperlihatkan dasar Surat Tanah yang Asli maupun foto copy terhadap 2 (dua) pintu bangunan ruko lantai 3 yang terletak di Lingkungan XIV Kelurahan Kwala Bekala Kecamatan Medan Johor Kota Medan telah melanggar Hukum yang berlaku sehingga Akte tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa selain itu sesuai dengan Pasal 39 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menentukan ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah menolak untuk membuat akta jika :

- a. Menguasai Bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Dan ternyata kedua sertifikat atas 2(dua) pintu bangunan ruko yang menjadi objek perkara aquo yaitu masing-masing sertifikat Hak Milik No.1706 atas nama Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi (Bukti P-3) dan sertifikat Hak Milik No.1707 atas nama Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi (Bukti P-4) sebagai Bukti Kepemilikan atas tanah dan bangunan, masih berada ditangan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi berupa :

- Akta Pengikatan untuk Melakukan Jual beli No.75 tanggal 22 Maret 2006 yang dibuat dihadapan RAHANUM,SH. Notaris di Medan (T-16);
- Akta Pernyataan untuk Melakukan Perdamaian No.9 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN,SH. Notaris di Medan (T-17);
- Akta Surat Kuasa Jual NO.10 tanggal 8 Mei 2008 yang dibuat dihadapan AIDA SELLI SIBURIAN,SH. Notaris di Medan (T-18) ;

Harus dinyatakan cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum; Menimbang, bahwa karena surat-surat bukti yang diajukan oleh

Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi yang diberi tanda T-16, T-17 dan T-18 tersebut diatas telah dinyatakan cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum, maka gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan yang telah dipertimbangkan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 28 September 2017 Nomor 734/Pdt.G/2016/PN Mdn, tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan serta Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana amar Putusan dibawah ini;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi / Pembanding harus di hukum untuk membayar biaya perkara baik di Tingkat Pertama maupun di Tingkat Banding ;

Mengingat, selain pada pasal 199 sampai dengan pasal 205 Reglement untuk tanah seberang (R.Bg), juga pada Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Pembanding ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 734/Pdt.G/2016/PN Mdn, tanggal 28 September 2017 ,yang dimohonkan banding tersebut ; Dan

MENGADILI SENDIRI

- DALAM KONVENSI :
DALAM EKSEPSI :
 - Menerima Eksepsi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi/Terbanding tentang gugatan kurang pihak (Plurium litis Consortium) ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi / tergugat Rekonvensi/Pembanding tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

DALAM REKONVENSI :

- Menolak Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi/Terbanding untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi/ Pembanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,00 (Seratus lima Puluh Ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu tanggal 02 Januari 2019 oleh H.Ali

Nafiah Dalimunthe, SH.MM.MH selaku Hakim Ketua Majelis, Ahmad Sukandar, SH.MH. dan Nur Hakim, SH.MH.. masing-masing sebagai Hakim Anggota majelis. Putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 16 Januari 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh kedua Hakim Anggota Majelis tersebut dengan dibantu oleh Salomo Simanjorang, SH.MH. Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut dan tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Ahmad Sukandar, SH.MH

H.Ali Nafiah Dalimunthe, SH.MM.MH

Nur Hakim, SH.MH.

Panitera Pengganti

Salomo Simanjorang, SH.MH.

Rincian Biaya Perkara:

- Materai : Rp 6.000,-
- Redaksi : Rp 5.000,-
- Pemberkasan : Rp 139.000,-
- Jumlah : Rp 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah)