

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT TERHADAP  
PEMBATALAN AKTANYA OLEH PENGADILAN  
(Studi Putusan Nomor 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn)**

**SKRIPSI**

**Oleh**

**SYAIFUL HAKIM SIREGAR  
158400197**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MEDAN AREA  
MEDAN  
2022**

**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 4/8/22

Access From (repository.uma.ac.id)4/8/22



## HALAMANPERNYATAAN

Dengan ini saya,

NAMA : SYAIFUL IIAKJM SIREGAR

NPM : 158400197

BIDANG : ILMU HUKUM KEPERDATAAN

JUDUL SKRIPSI : PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS/PPAT

TERHADAP PEMBATALAN AKTANYA OLEH  
PENGADILAN (STUDI PUTUSAN NOMOR: 250/  
Pdt.G/2015/PN.Mdn)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Pembatalan Aktanya Oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor :250/Pdt.G/2015/PN.Mdn)" adalah benar karya sendiri dan tidak menjiplak hasil karya orang lain ataupun skripsi ini dibuat oleh orang lain.

Saya bersedia menerima sanksi pencabutan Gelar Akademik yang saya peroleh dan sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 25 April 2022

SYAIFUL IIAKJM SIREGAR

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTJNGAN AKADEMIS

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

Nama : Syaiful Hakim Siregar

NPM : 158400197

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Bidang : Keperdataan

Demi pengembangan ilmu pengetahuan untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti *Non-Exklusif (Non-Exclusive Royalty-Free Right)* atas skripsi saya yang berjudul:

A. "Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Pembatalan Aktanya Oleh Pengadilan  
Studi Putusan Nomor (250/Pdt.G/2015/PN.Mdn)

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas royalti non eksklusif ini, Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalihmedi a/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasi skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Demikian pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya.

Dibuat di Medan,

Pada tanggal 25 April 2022

Yang membuat Pernyataan,



SYAIFUL HAKIM SIREGAR

**ABSTRAK**  
**PERTANGGUNG JAWABAN NOTARIS/PPAT TERHADAP**  
**PEMBATALAN AKTANYA OLEH PENGADILAN**  
**(Studi Putusan Nomor 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn)**

**Oleh:**  
**SYAIFUL HAKIM SIREGAR**  
**158400197**

Pembatalan akta Notaris juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak.

Permasalahan penelitian ini adalah apakah faktor-faktor yang menyebabkan suatu akta Notaris/PPAT dapat dibatalkan oleh pengadilan, Bagaimana bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn, Apakah Notaris/PPAT dalam perkara sebagaimana Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn dapat dimintakan pertanggungjawaban.

Jenis penelitian skripsi ini adalah yuridis normatif yang bersifat deskriptif analisis. Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan.

Faktor-faktor yang menyebabkan suatu akta Notaris/PPAT dapat dibatalkan oleh pengadilan adalah dalam pembuatan aktanya telah terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara, melakukan pemalsuan Pasal 264 KUHP, melanggar kewajiban sebagaimana disebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 44, 48, 49, 50 dan 51 UUJN. Bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan berdasarkan Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN Mdn adalah Notaris/PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata dengan cara salah satu pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatan pengadilan, dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana penjara minimal 6 (enam) bulan maksimal 8 (delapan) bulan, serta dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administratif sebagaimana termuat dalam Pasal 85 UUJN, yakni 1) Teguran lisan; 2) Teguran tertulis ; 3) Pemberhentian sementara; 4) Pemberhentian dengan hormat; 5) Pemberhentian dengan tidak hormat. Notaris/PPAT tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban baik Perdata, Pidana, maupun Administratif, hal mana dikarenakan dalam perkara ini permasalahannya terletak pada para pihak yang membuat akta dihadapan Notaris/PPAT telah terbukti melakukan wanprestasi atas kesepakatan yang dibuat bersama sebagaimana Pasal 1238 KUHP Perdata, sehingga meskipun dalam perkara sebagaimana Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn merupakan perkara perdata, namun tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban karena termasuk dalam perbuatan melawan hukum

**Kata Kunci: Notaris/PPAT, Pembatalan, Akta Perikatan Jual Beli, Wanprestasi**



**ABSTRACT**  
**LIABILITY OF THE NOTARY/PPAT ON THE CANCELLATION OF THEIR  
DEED BY THE COURT**

*(Study of Decision Number 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn)*

**By:**

**SYAIFUL HAKIM SIREGAR**

**158400197**

*The cancellation of a Notary deed can also be caused by an error or negligence of the parties who bind themselves to each other in the deed, thus causing a lawsuit from one of the parties.*

*The problem of this research is whether the factors that cause a Notary deed/PPAT can be canceled by the court, What is the form of responsibility of the Notary/PPAT on the deed which is canceled by the court based on Decision Number: 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn, Is it Notaries/PPAT in cases as referred to in Decision Number: 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn can be held accountable.*

*The type of research in this thesis is normative juridical with descriptive analysis. The approach method used is the statutory approach.*

*The factors that cause a Notary deed/PPAT to be canceled by the court are that in making the deed it has been proven to have fulfilled the elements of an unlawful act in Article 1365 of the Civil Code, falsified Article 264 of the Criminal Code, violated the obligations as referred to in Article 16 paragraph (1) letter i, Article 16 paragraph (1) letter k, Article 44, 48, 49, 50 and 51 UUJN. The form of responsibility of the Notary/PPAT against the deed canceled by the Court based on the Decision Number: 250/Pdt.G/2015/PN Mdn is that the Notary/PPAT can be held civilly responsible by means of one of the parties who feels aggrieved by filing a court lawsuit, can be held accountable imprisonment for a minimum of 6 (six) months and a maximum of 8 (eight) months, and administrative accountability can be requested as contained in Article 85 of the UUJN, namely 1) verbal reprimand; 2) written warning; 3) Temporary suspension; 4) Dismissal with honor; 5) Dismissal with disrespect. Notaries/PPATs cannot be held responsible for both Civil, Criminal, and Administrative, which is because in this case the problem lies with the parties who made the deed before the Notary/PPAT have been proven to have defaulted on the agreement made together as stated in Article 1238 of the Civil Code, so that even though in the case as stated in the Decision Number: 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn is a civil case, but cannot be held accountable because it is included in an unlawful act.*

*Keywords: Notary/PPAT, Cancellation, Deed of Sale and Purchase Agreement, Default*

## KATA PENGANTAR

Pertama sekali penulis ingin mengucapkan puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Kuasa yang telah memberikan kesehatan dan kesempatan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Skripsi ini berjudul **“Pertanggungjawaban Notaris/PPAT TERHADAP PEMBATALAN AKTANYA OLEH PENGADILAN (Studi Putusan Nomor 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn)”** yang mana skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Selama penyelesaian skripsi ini penulis telah banyak mendapat bimbingan, bantuan dan pengarahan dari berbagai pihak.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr.M. Citra Ramadhan, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area dan sekaligus selaku Dosen Pembimbing I yang telah dengan tulus dan ikhlas meluangkan waktu, memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini guna mendapat hasil yang terbaik.
3. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH, M.H, selaku ketua Bidang Jurusan Hukum Perdata Universitas Medan Area.
4. Bapak M. Yusrizal Adi Syaputra, S.H, M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah dengan tulus dan ikhlas meluangkan waktu, memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini guna mendapat hasil yang terbaik.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area, yang telah banyak memberikan ilmu dan bimbingan yang sangat bermanfaat kepada penulis selama proses belajar.
6. Seluruh staf pegawai pada Fakultas Hukum yang telah banyak membantu penulis.
7. Teman-teman seangkatan penulis terkhusus nya Kevin Aldarian Sitepu SH, Daniel Hartama Sirait, dan yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan informasi, motivasi dan semangat kepada penulis selama perkuliahan sampai dengan penyelesaian skripsi ini.

Terima kasih pula penulis ucapkan khusus kepada orang tua penulis ayahanda Abdul Karim Siregar, ibunda Mariani Sinulingga yang tiada henti memberikan kasih sayang, waktu, tenaga, motivasi, semangat, doa, pengorbanan serta dukungan moril dan materil kepada penulis selama menjalani perkuliahan sampai dengan penyusunan skripsi ini dengan memperoleh gelar Sarjana Hukum ini, akan menjadi hadiah istimewa untuk kedua orang tua penulis.

Akhir kata, penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan, tidak lain karena kemampuan penulis yang terbatas. Akan tetapi, penulis menaruh harapan skripsi ini dapat bermanfaat bukan hanya kepada penulis melainkan bermanfaat juga bagi banyak pihak.

Medan, April 2022

Penulis,

**Syaiful Hakim Siregar**





## DAFTAR ISI

### Halaman

**LEMBAR PENGESAHAN**

**LEMBAR PERNYATAAN**

**LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI**

**ABSTRAK**

**ABTRACT**

**KATA PENGANTAR .....i**

**DAFTAR ISI .....ii**

**BAB I PENDAHULUAN ..... 1**

A. Latar Belakang Masalah ..... 1

B. Rumusan Masalah ..... 9

C. Tujuan Penelitian ..... 9

D. Manfaat Penelitian ..... 10

E. Hipotesis Penelitian ..... 10

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA ..... 12**

**A. Tinjauan Umum Tentang Notaris/PPAT ..... 12**

1. Pengertian Notaris/PPAT ..... 12

2. Tugas dan Kewenangan Notaris/PPAT ..... 14

3. Tanggung Jawab Notaris/PPAT ..... 16

**B. Tinjauan Umum Tentang Akta ..... 18**

1. Pengertian Akta ..... 18

2. Akta Notaris/PPAT Sebagai Akta Otentik ..... 20

3. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik ..... 21

**C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian ..... 25**

1. Pengertian Perjanjian ..... 25

2. Syarat Sahnya Perjanjian ..... 25

3. Pengertian Perjanjian Jual Beli ..... 27

4. Subjek Perjanjian Jual Beli ..... 29

**BAB III METODE PENELITIAN ..... 32**

A. Lokasi Dan Waktu Penelitian .....	32
B. Metodologi Penelitian .....	32
1. Jenis Penelitian .....	32
2. Sifat Penelitian .....	33
3. Teknik Pengumpulan Data .....	33
4. Analisis Data .....	34
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>36</b>
A. Hasil Penelitian .....	36
1. Akta Notaris/PPAT Dapat Dibatalkan dan Batal Demi Hukum .....	36
2. Akta Notaris/PPAT Yang Dibatalkan Sendiri Oleh Para Pihak .....	44
B. Pembahasan .....	47
1. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan suatu akta Notaris/PPAT dapat dibatalakan oleh Pengadilan .....	47
a. Pembatalan Akibat Peristiwa Perdata .....	47
b. Pembatalan Akibat Peristiwa Pidana .....	52
c. Pembatalan Akibat Peristiwa Administratif .....	57
2. Bentuk tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang Dibatalakan oleh pengadilan berdasarkan Putusan Nomor 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn .....	60
a. Tanggung Jawab Secara Perdata .....	61
b. Tanggung Jawab Secara Pidana .....	63
c. Tanggung Jawab Secara Administratif .....	66
3. Notaris/PPAT Dalam Perkara Sebagaimana Dalam Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn Tidak Dapat Dimintakan Pertanggungjawaban .....	69
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>80</b>
A. Kesimpulan .....	80
B. Saran .....	81
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>82</b>

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Lembaga Notariat di Indonesia berasal dari negeri Belanda dan telah dikenal sejak Belanda menjajah Indonesia. Pada mulanya Lembaga Notariat ini terutama diperuntukkan bagi bangsa Belanda dan golongan Eropa lainnya serta golongan Bumi Putera yang karena Undang-undang maupun karena sesuatu ketentuan dinyatakan tunduk kepada hukum yang berlaku untuk golongan Eropa dalam bidang hukum Perdata atau menundukkan diri pada *Burgerlijk Wetboek* (B.W) atau umumnya disebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>1</sup>

Keberadaan lembaga Notaris/PPAT di Indonesia dikaitkan dengan keberadaan fakultas hukum, hal ini terbukti dari institusi yang menghasilkan Notaris/PPAT (sekarang ini) semuanya dari fakultas hukum dengan kekhususan (sebelumnya) Program Pendidikan Spesialis Notaris/PPAT atau sekarang ini Progra Magister Kenotariatan.<sup>2</sup>

Notaris/PPAT adalah seorang pejabat negara/pejabat umum yang dapat diangkat oleh negara untuk melakukan tugas-tugas negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan. Notaris/PPAT adalah suatu jabatan yang tidak digaji oleh pemerintah akan tetapi pegawai pemerintah yang berdiri

---

<sup>1</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, PT. Rajawali, Jakarta, 1982, hal.1.

<sup>2</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris/PPAT Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris/PPAT*, Refika Aditama, Bandung, 2018, hal.1.

sendiri dan mendapat honorarium dari orang-orang yang meminta jasanya.<sup>3</sup> Notaris/PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai tugas dan kewajiban untuk memberikan pelayanan dan konsultasi hukum kepada masyarakat. Bantuan hukum yang dapat diberikan oleh seorang Notaris/PPAT adalah dalam bentuk membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan autentik, yaitu berupa akta autentik ataupun kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam undang-undang.<sup>4</sup>

Alat bukti yang kuat dan sempurna untuk suatu perbuatan hukum adalah salah satu sarana untuk menjamin ketenangan bagi pelakunya. Dalam suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dengan melibatkan pihak ketiga untuk bertindak merumuskan perbuatan hukum itu dalam suatu rumusan yang dapat dipakai sebagai alat bukti, hanya negaralah yang dapat bertindak tidak memihak (dalam hal ini membuat alat bukti). Oleh karena itu Notaris/PPAT berdasarkan Pasal 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 juncto Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat dikatakan sebagai perpanjangan tangan dari negara, kewenangan Notaris/PPAT adalah kewenangan negara yang berdasarkan Undang-undang didelegasikan kepadanya.<sup>5</sup>

Pada hakikatnya, Akta otentik memuat kebenaran formal, sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak. Notaris/PPAT berkewajiban untuk memasukkan, bahwa apa yang termuat dalam akta itu sungguh-sungguh telah

---

<sup>3</sup> Desni Prianty Aff. Manik, *Analisis Kewenangan Majelis Pengawas Notaris/PPAT Dalam Pengawasan Notaris/PPAT Menurut Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris/PPAT*. Tesis, Medan : Universitas Sumatera Utara, 2009, hal 1.

<sup>4</sup> Ikhsan Lubis dan Siti Afrah Afifah, *Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Atas Keterangan Palsu Oleh Para Pihak*, Media Notaris/PPAT, 02 Mei 2021.

<sup>5</sup> Djoko Sukisno, *Pengambilan Foto Copi Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris/PPAT*, Mimbar Hukum Jurnal Berkala Fakultas Hukum UGM Volume 20, Nomor 1, Februari 2008, Yogyakarta, 2008, hal. 51-52.

dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan memperjelas isi dan membacakannya. Notaris/PPAT juga berkewajiban memberikan akses terhadap informasi mengenai peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Sehingga para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta yang akan ditandatanganinya.<sup>6</sup>

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, diantaranya dalam kehidupan berbisnis, kegiatan di bidang perbankan dan kegiatan pertanahan. Kebutuhan akan akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum. Notaris/PPAT dibebankan tanggung jawab yang besar atas setiap tindakan yang dilakukan berkaitan dengan pekerjaannya, dalam hal ini berkaitan dengan pembuatan akta otentik.

Sebagai konsekwensi logis, seiring dengan adanya tanggung jawab Notaris/PPAT kepada masyarakat, maka haruslah dijamin adanya pengawasan dan pembinaan yang terus menerus agar tugas Notaris/PPAT selalu sesuai dengan kaidah hukum yang mendasari kewenangannya dan dapat terhindar dari penyalahgunaan kewenangan atau kepercayaan yang diberikan.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris/PPAT*, Erlangga, Jakarta, 1999, hal 26.

<sup>7</sup> Winanto Wiryomartani, *Tugas dan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris/PPAT*, Makalah, disampaikan pada acara Kongres Ikatan Notaris/PPAT Indonesia, pada tanggal 13-16 Juli 2005 di Makassar, Sulawesi Selatan.



Seorang Notaris/PPAT perlu memperhatikan “perilaku jabatan” yang menunjukkan tingkat profesionalitas seseorang pada pekerjaannya. Perilaku idealnya yang harus dimiliki oleh seorang Notaris/PPAT, adalah sebagai berikut :<sup>8</sup>

1. Dalam menjalankan tugas profesinya. Seorang Notaris/PPAT harus mempunyai integritas moral yang mantap. Dalam hal ini, segala pertimbangan moral harus menjadi landasan dalam pelaksanaan tugas profesinya. Walaupun akan memperoleh imbalan jasa yang tinggi, namun sesuatu yang bertentangan dengan moral harus dihindarkan.
2. Seorang Notaris/PPAT harus jujur, tidak hanya pada kliennya, tetapi juga pada diri sendiri. Ia juga harus mengetahui akan batas-batas kemampuannya, tidak memberi janji-janji, sekedar untuk menyenangkan kliennya, atau agar si klien tetap mau memakai jasanya. Kesemuanya itu merupakan suatu ukuran tersendiri tentang kadar kejujuran intelektual seorang Notaris//PPAT.
3. Seorang Notaris/PPAT harus menyadari akan batas-batas kewenangannya. Ia harus mentaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, Tentang seberapa jauh Ia dapat bertindak dan apa yang boleh serta apa yang tidak boleh dilakukan. Adalah bertentangan dengan perilaku profesional, apabila seorang Notaris/PPAT ternyata berdomisili dan bertempat tinggal tidak ditempat kedudukannya sebagai Notaris/PPAT. Atau memasang papan dan mempunyai kantor di tempat kedudukannya, tetapi tempat tinggalnya dilain tempat. Seorang Notaris/PPAT juga dilarang untuk menjalankan jabatannya di luar

---

<sup>8</sup> Nico Winanto, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Selaku Pejabat Umum, Centre for Documentation and Studies of Busines Law (CDSBL)*, Yogyakarta, 2003, hal. 37-39.

daerah jabatannya. Apabila ketentuan tersebut dilanggar, maka akta yang bersangkutan akan kehilangan daya otentiknya.

4. Sekalipun keahliannya dapat dimanfaatkan sebagai upaya yang lugas untuk mendapatkan uang, Namun dalam menjalankan tugas profesinya seorang Notaris/PPAT harus dapat menciptakan alat bukti formal yang menjamin kepastian hukum tanpa mengesampingkan rasa keadilan yang didukung oleh pengetahuan dan pengalaman.

Menurut KUHPerdara, perjanjian jual beli adalah perjanjian konsensual, yaitu dengan adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup menimbulkan perjanjian jual beli. Namun perjanjian jual beli tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang sekarang berlaku, merupakan perjanjian riil, karena berdasarkan pada hukum adat yang bersifat tunai, riil dan terang.<sup>9</sup> Dalam melakukan perjanjian jual beli, peranan Notaris/PPAT di dalam membuat akta perjanjian jual beli yang diinginkan oleh para pihak diharapkan dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan disamping itu Notaris/PPAT diharapkan untuk mengingatkan para pihak terhadap hak dan kewajiban mereka yang timbul dari perjanjian jual beli yang telah dibuat.

Jual beli menurut KUHPerdara hanyalah perjanjian *obligatoir* saja, artinya perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak, dimana penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut

---

<sup>9</sup> J.satrio, *Hukum Perjanjian ,Perjanjian Pada Umumnya,* PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992, hal. 41-42.

pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut KUHPerdara belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya “*levering*” atau penyerahan.<sup>10</sup> Dengan demikian maka apabila perjanjian *obligatoir* tersebut batal atau dibatalkan, atau apabila orang yang menyerahkan barangnya tidak berhak memindah tangankan barang tersebut, maka pemindahan hak milik menjadi batal.<sup>11</sup>

Istilah pembatalan bersifat aktif, artinya meskipun syarat-syarat perjanjian telah dipenuhi, tapi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut berkehendak agar perjanjian yang dibuat tersebut tidak mengikat dirinya lagi dengan alasan tertentu, baik atas dasar kesepakatan atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum, misalnya para pihak telah sepakat untuk membatalkan akta yang pernah dibuatnya, atau diketahui ada aspek formal akta yang tidak dipenuhi, yang tidak diketahui sebelumnya, dan para pihak ingin membatalkannya.<sup>12</sup>

Apabila syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris/PPAT tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.<sup>13</sup> Jika dalam isi akta tidak memenuhi syarat objektif, maka akta

---

<sup>10</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian, Cetakan Kesebelas*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2014, hal.11

<sup>11</sup> R. Subekti, *Perbandingan Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985, hal. 34.

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> Akta Notaris/PPAT yang dapat dibatalkan berarti akta tersebut termasuk *ex nunc*, yang berarti perbuatan dan akibat dari akta tersebut dianggap ada sampai saat dilakukan pembatalan.

tersebut batal demi hukum.<sup>14</sup> Oleh karena Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN telah menentukan bahwa syarat subjektif dan syarat objektif bagian dari badan akta, maka timbul kerancuan, antara akta yang dapat dibatalkan dengan akta yang batal demi hukum, sehingga jika diajukan untuk membatalkan akta Notaris/PPAT karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka dianggap membatalkan seluruh badan akta, termasuk membatalkan syarat objektif. Syarat subjektif ditempatkan sebagai bagian dari awal akta, dengan alasan meskipun pembatalan dengan cara gugatan dari orang-orang tertentu, maka isi akta yang berisi syarat objektif tetap mengikat para pihak, hal ini berbeda jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka akta dianggap tidak pernah ada.

Pembatalan akta Notaris/PPAT melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Notaris/PPAT saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Notaris/PPAT juga dapat disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak. Di dalam proses perdata, tidak jarang seorang Notaris/PPAT berada pada kedudukan sebagai turut tergugat yang diberikan sebagai upaya yang dipaksakan, karena di dalam akta notariil yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, Notaris/PPAT tidak terlibat dan tidak mempunyai hubungan hukum secara langsung bahkan dilarang oleh Undang-Undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta notariil yang

---

<sup>14</sup> Akta Notaris/PPAT yang batal demi hukum berarti akta tersebut termasuk *ex tunc*, yang berarti perbuatan dan akibat dari akta tersebut dianggap tidak pernah ada (*inexistence*). *Ibid.*

diresmikannya. Keterlibatan Notaris/PPAT hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak ke dalam aktanya selanjutnya meresmikan akta tersebut.<sup>15</sup>

Dalam penelitian ini akan membahas sebuah kasus yang bersumber pada studi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn, dimana dalam kasus tersebut mengenai pembatalan dan dinyatakan tidak berkekuatan hukum akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 dan akta Kuasa Menjual Nomor 07, tanggal 04 Agustus 2010, yang dibuat dihadapan M.P. Manurung, S.H., selaku Notaris/PPAT di Medan, dikarenakan kedua akta tersebut cacat hukum.

Kasus ini bermula ketika para Penggugat hendak menjual sebidang tanah yang dimaksud dalam sertipikat Hak Milik nomor 151/Sei Sikambing C II dengan Tergugat telah meminta ijin secara lisan untuk mencarikan pembelinya. Ketika Tergugat sudah menemukan pembelinya, para Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mempersiapkan jual belinya tersebut dikarenakan para Penggugat sedang berpencar-pencar dengan berbagai urusan di beberapa daerah.

Setelah para Penggugat menandatangani akta Pengikatan Jual Beli nomor 04 dan 05 tanggal 04 Agustus 2010 dihadapan Notaris/PPAT, ternyata dengan bujuk rayu Tergugat para Penggugat turut menandatangani pula akta Pengikatan Jual Beli nomor 06 dan akta Kuasa Menjual nomor 07 tanggal 04 Agustus 2010, akan tetapi para Penggugat tidak dan belum pernah menerima uang penjualannya dari Tergugat. Sehingga dalam kasus tersebut terdapat unsur penipuan dari Tergugat, sehingga para penggugat menggugat Tergugat untuk membatalkan akta

---

<sup>15</sup> Habib adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris/PPAT*, Refika Aditama, Bandung, 2015, hal. 62.



Pengikatan Jual Beli nomor 06 dan akta Kuasa Menjual nomor 07 tanggal 04 Agustus 2010 tersebut, karena terdapat cacat hukum didalamnya.

Berdasarkan uraian diatas maka penulisan skripsi ini diberi judul **Pertanggungjawaban Hukum Notaris/PPAT Terhadap Pembatalan Akta Perikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Putusan Nomor 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn).**

## **B. Rumusan Masalah**

Untuk mempermudah pemahaman materi dan agar tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini, maka dalam penelitian ini perlu penyusunan permasalahan secara terperinci sebagai berikut :

1. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan suatu akta Notaris/PPAT dapat dibatalkan oleh pengadilan?
2. Bagaimana bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn ?
3. Apakah Notaris/PPAT dalam perkara sebagaimana Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn dapat dimintakan pertanggungjawaban?

## **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian yang dilakukan ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui faktor yang menyebabkan suatu akta Notaris/PPAT dapat dibatalkan oleh pengadilan
2. Untuk mengetahui tanggung jawab Notaris/PPAT atas pembatalan akta yang dibuatnya sebagaimana Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn

3. Untuk mengetahui apakah Notaris/PPAT dalam perkara sebagaimana Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn dapat dimintakan pertanggungjawabannya

#### **D. Manfaat penelitian**

Melalui penelitian yang dilakukan ini, maka diharapkan dapat memberikan manfaat, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat dan cukup jelas bagi pengembangan disiplin ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata pada khususnya, terlebih mengenai pertanggungjawaban hukum Notaris/PPAT terhadap akta perikatan jual beli akibat wanprestasi.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan dan pengetahuan yang berguna bagi penulis khususnya dan bagi pembaca mengenai pertanggungjawaban hukum Notaris/PPAT terhadap akta perikatan jual beli akibat wanprestasi.

#### **E. Hipotesis Penelitian**

Hipotesis dapat diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah sementara waktu.<sup>16</sup>

Hipotesa berasal dari kata-kata *hypo* dan *thesis* yang masing-masing berarti sebelum dan dalil atau hukum atau pendapat dan kesimpulan. Hipotesa diartikan suatu yang berupa dugaan-dugaan atau perkiraan-perkiraan yang masih harus dibuktikan kebenaran atau kesalahannya, atau berupa pemecahan masalah untuk sementara waktu.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Samsul Arifin, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, Medan, 2012, hal.38.

<sup>17</sup> *Ibid.*

Hipotesis dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor yang menyebabkan suatu akta Notaris/PPAT dapat dibatalkan oleh pengadilan adalah adanya unsur perbuatan melawan hukum, membuat surat palsu yang dipalsukan dan menggunakan surat yang dipalsukan dalam pembuatan aktanya.
2. Bentuk Tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Putusan Nomor : 250 Pdt.G/2015/PN.Mdn menyangkut jaminan terhadap aspek formal saja, misalnya kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap yang tercantum pada bagian awal akta Notaris/PPAT, sebagai bukti bahwa para pihak benar-benar menghadap Notaris/PPAT pada saat pembuatan akta.
3. Notaris/PPAT dalam perkara sebagaimana Putusan Nomor : 250/Pdt.G/ tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara pidana maupun perdata atas pembatalan akta tersebut, terlebih lagi jika pembatalan tersebut disebabkan karena perbuatan melawan hukum.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Notaris/PPAT

##### 1. Pengertian Notaris/PPAT

Menurut beberapa pendapat, istilah Notaris/PPAT berasal dari kata "Notarius", yaitu nama yang pada jaman romawi diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Beberapa pendapat lain menyatakan bahwa nama Notarius itu berasal dari perkataan "nota literaria", yaitu yang menyatakan sesuatu perkataan.<sup>18</sup> Dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van Notaris/PPAT*.<sup>19</sup>

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT menyatakan "Notaris/PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya".

Jabatan Notaris/PPAT pada dasarnya merupakan jabatan profesi. Jabatan profesi merupakan suatu pekerjaan terhormat yang memerlukan keahlian khusus, sehingga tidak semua pekerjaan merupakan suatu profesi. Pekerjaan Notaris/PPAT merupakan suatu mulia (*officium nobile*). Menurut Abdulkadir

---

<sup>18</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hal. 13.

<sup>19</sup> Nur Aini, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Atas Keterangan Palsu Yang Disampaikan Penghadap Dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas*, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Vol. 5 No. 2, Agustus 2019 ISSN : 2407-4276 (Online), Fakultas Hukum, Universitas Surabaya.

Muhammad, agar suatu pekerjaan dapat disebut suatu profesi ada beberapa syarat yang harus dipenuhi, antara lain:<sup>20</sup>

- a. Adanya spesialisasi pekerjaan.
- b. Berdasarkan keahlian dan keterampilan.
- c. Bersifat tetap dan terus menerus.
- d. Lebih mendahulukan pelayanan daripada imbalan.
- e. Mempunyai rasa tanggung jawab yang tinggi.
- f. Terkelompok dalam suatu organisasi profesi.

Menurut Habib Adjie, Notaris/PPAT merupakan suatu jabatan publik yang mempunyai karakteristik:<sup>21</sup>

- a. Sebagai jabatan

Undang-Undang Jabatan Notaris/PPAT merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan Notaris/PPAT, sehingga Undang-Undang Jabatan Notaris/PPAT merupakan satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan Notaris/PPAT di Indonesia.

- b. Notaris/PPAT mempunyai kewenangan tertentu

Setiap wewenang yang diberikan harus dilandasi aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya.

- c. Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah

---

<sup>20</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hal. 58.

<sup>21</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris/PPAT Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, hal. 32-36.



Notaris/PPAT dalam melakukan tugasnya diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Walaupun Notaris/PPAT secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris/PPAT menjadi subordinatif (bawahan) dari pemerintah. Akan tetapi, Notaris/PPAT dalam menjalankan tugasnya harus bersifat mandiri (*autonomous*), tidak memihak siapapun (*impartial*), tidak tergantung kepada siapapun (*independent*).

- d. Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya.
- e. Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat.

Notaris/PPAT sebagai salah satu penegak hukum karena Notaris/PPAT membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian. Para ahli hukum berpendapat bahwa akta Notaris/PPAT dapat diterima dalam pengadilan sebagai bukti yang mutlak mengenai isinya, tetapi meskipun demikian dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh saksi-saksi, yang dapat membuktikan bahwa apa yang diterangkan oleh Notaris/PPAT dalam aktanya adalah benar.<sup>22</sup>

## 2. Tugas Dan Kewenangan Notaris/PPAT

Tugas pokok Notaris/PPAT diatur dalam Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT menyatakan bahwa Notaris/PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya. Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT tidak memberikan pengertian pasti mengenai

---

<sup>22</sup> Liliana Tedjosaputro, *Malpraktek Notaris/PPAT dan Hukum Pidana*, CV. Agung, Semarang, 1991, hal. 4.

tugas pokok Notaris/PPAT. Soegondo Notodisoerjo mengatakan bahwa tugas pokok Notaris/PPAT adalah mem/buat akta otentik.<sup>23</sup>

Menurut Setiawan, "Inti dari tugas Notaris/PPAT selaku pejabat umum ialah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara pihak yang secara manfaat meminta jasa Notaris/PPAT yang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberikan keadilan di antara para pihak yang bersengketa".<sup>24</sup>

Wewenang Notaris/PPAT adalah *Regel* atau bersifat umum, sedangkan pejabat lainnya adalah pengecualian.<sup>25</sup> Jadi wewenang pejabat lain untuk membuat akta hanya ada jika Undang-Undang mengatur secara tegas bahwa ada pihak tertentu yang mampu membuat akta.

Kewenangan Notaris/PPAT diatur dalam Bab III Bagian Pertama Pasal 15 Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT yang berbunyi :

- 1) Notaris/PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-Undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan kata, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
- 2) Notaris/PPAT berwenang pula untuk:
  - (a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar pada buku khusus;
  - (b) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

---

<sup>23</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Op. Cit*, hal. 8.

<sup>24</sup> Setiawan, *Hak Ingkar dari Notaris/PPAT dan Hubungannya dengan KUHP* (suatu kajian uraian yang disajikan dalam Kongres INI di Jakarta, 1995, hal. 2.

<sup>25</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris/PPAT*, Erlangga, Jakarta, 1983, hal. 38.

- (c) Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - (d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - (e) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - (f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - (g) Membuat akta risalah lelang.
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Notaris/PPAT mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan Perundang-Undangan.

### 3. Tanggung Jawab Notaris/PPAT

Berkaitan dengan tanggung jawab Notaris/PPAT, dapat dilihat dalam kewajiban dan larangan bagi Notaris/PPAT sebagaimana diatur dan dinyatakan dalam ketentuan Pasal 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT:

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris/PPAT berkewajiban:
- a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
  - b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris/PPAT.
  - c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta.
  - d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk Menolaknya.
  - e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.
  - f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
  - g. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
  - h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
  - i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.

- j. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan
  - k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan
  - l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris/PPAT.
  - m. menerima magang calon Notaris/PPAT.
- (2) Menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris/PPAT mengeluarkan akta dalam bentuk originali.
  - (3) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah akta:
    - a. pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun
    - b. penawaran pembayaran tunai
    - c. protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga
    - d. akta kuasa
    - e. keterangan kepemilikan atau
    - f. akta lainnya berdasarkan peraturan perundangundangan.
  - (4) Akta originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata "berlaku sebagai satu dan satu berlaku untuk semua".
  - (5) Akta originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
  - (6) Bentuk dan ukuran cap/stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
  - (7) Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris/PPAT.
  - (8) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
  - (9) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) tidak berlaku untuk pembuatan akta wasiat.

Seorang Notaris/PPAT dalam menjalankan kewenangannya, di samping memiliki kewajiban, juga tidak diperkenankan melakukan hal-hal yang dilarang oleh Undang-Undang Jabatan Notaris/PPAT. Disebutkan dalam ketentuan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT:

Notaris/PPAT dilarang:

## 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



- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah
- c. merangkap sebagai pegawai negeri
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara
- e. merangkap jabatan sebagai advokat
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris/PPAT
- h. menjadi Notaris/PPAT Pengganti
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris/PPAT.

Adapun kewajiban maupun larangan yang diatur dalam Pasal 16 dan Pasal 17 tersebut di atas merupakan bentuk dari tanggung jawab yang harus dipatuhi oleh seorang Notaris/PPAT. Di samping memiliki kewajiban dan larangan seorang Notaris/PPAT juga memiliki tanggung jawab untuk merahasiakan isi akta yang dibuatnya. Menurut A. Kohar, bahwa Notaris/PPAT berkewajiban untuk merahasiakan isi aktanya bahkan wajib merahasiakan semua pembicaraan-pembicaraan para langganannya pada waktu diadakan persiapan-persiapan untuk membuat akta.<sup>26</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Akta**

### **1. Pengertian Akta**

Pengertian Akta Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris/PPAT menyebutkan bahwa akta Notaris/PPAT yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris/PPAT menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Hal ini

---

<sup>26</sup> A. Kohar, *Notaris/PPAT Dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 1993, hal. 29.



tercantum dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris/PPAT.

A. Pitlo mengartikan akta itu sebagai berikut: “surat-surat yang ditandatangani dibuat untuk dipakai sebagai alat bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.”<sup>27</sup>

S.J. Fockema Andreae, menyebutkan dalam bukunya “*Rechts geleerd Handwoordenboek*”, kata akta itu berasal dari bahasa Latin “*acta*” yang berarti *geschrift*<sup>46</sup> atau surat sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam bukunya Kamus Hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa Latin yang berarti perbuatan-perbuatan.<sup>28</sup>

Menurut R. Subekti, kata akta dalam Pasal 108 KUH Perdata tersebut di atas bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata “*acta*” yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.<sup>29</sup>

Jadi dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan akta adalah:

- a. Perbuatan *handeling*/perbuatan hukum (*rechtshandeling*) itulah pengertian yang luas, dan;
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian sesuatu.

---

<sup>27</sup> M. Isa Arif, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermedia, Jakarta, 1978, hal. 52.

<sup>28</sup> R. Subekti, dan R. Tjitrosoedibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hal. 9.

<sup>29</sup> R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1980, hal. 29.

Demikian pula disebutkan dalam Pasal 109 KUH Perdata (Pasal 1115 BW *Nederland*) dan Pasal 1415 KUH Perdata (Pasal 1451 BW *Nederland*) kata akta dalam Pasal-Pasal ini bukan berarti surat melainkan perbuatan hukum.

## 2. Akta Notaris/PPAT sebagai Akta Otentik

Ada 3 (tiga) unsur *esenselia* agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu sebagai berikut:<sup>30</sup>

1. Didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;
2. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum;
3. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Kekuatan yang melekat pada akta otentik yaitu sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti akta otentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaanya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta. Sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.<sup>31</sup>

<sup>30</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2003, hal.148.

<sup>31</sup> Christin Sasauw, *Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris/PPAT*, Jurnal Lex Privatum, Vol. III/No. 1, 2015, hal. 100.

Apabila suatu akta merupakan akta otentik, maka akta tersebut akan mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu :<sup>32</sup>

1. sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

Berdasarkan hal tersebut maka apabila terjadi sengketa di mana salah satu pihak mengajukan akta otentik sebagai bukti di Pengadilan, maka:<sup>33</sup>

Pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta otentik, kecuali jika pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau bahwa hal tersebut bukanlah yang disetujui oleh para pihak.

Kesempurnaan akta Notaris/PPAT sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.<sup>34</sup>

### **3. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik**

Akta otentik selalu dianggap benar, kecuali jika dibuktikan sebaliknya dimuka pengadilan. Pembuktian diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata. Dalam

<sup>32</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak-Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal. 43

<sup>33</sup> *Ibid*, hal 43.

<sup>34</sup> Habib Adjie, *Op.Cit*, hal. 121.

hukum Acara perdata alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum terdiri dari:<sup>35</sup>

- a. bukti tulisan
- b. bukti dengan saksi-saksi
- c. persangkaan-persangkaan
- d. pengakuan
- e. sumpah

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan di bawah tangan. Tulisan-tulisan otentik berupa akta otentik yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan dalam Undang-Undang, dibuat dihadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat dimana akta tersebut dibuat.<sup>36</sup>

Pembuktian terhadap akta otentik harus dilakukan oleh para pihak dan siapa yang harus membuktikan atau yang disebut juga sebagai beban pembuktian berdasarkan pasal 163 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*) ditentukan bahwa barang siapa yang menyatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau ntuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu. Ini berarti dapat ditarik kesimpulan bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu maka ia yang harus membuktikan.

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hal.120.

<sup>36</sup> *Ibid*.

Akta Notaris/PPAT sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian:<sup>37</sup>

- a. *Lahiriah (Uitwendige Bewijskracht)*; Nilai pembuktian akta dari aspek lahiriah, bahwa akta tersebut harus dilihat apa adanya, bukan dilihat ada apanya. Secara lahiriah tidak perlu dipertentangkan dengan alat bukti yang lainnya. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta Notaris/PPAT tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik. Penyangkalan atau pengingkaran bahwa secara lahiriah akta Notaris/PPAT, bukan sebagai akta otentik, maka penilaian pembuktiannya harus didasarkan kepada syarat-syarat akta Notaris/PPAT sebagai akta otentik. Pembuktian semacam ini harus dilakukan melalui upaya gugatan ke pengadilan. Penggugat harus dapat membuktikan bahwa secara lahiriah akta yang menjadi objek gugatan bukan akta Notaris/PPAT.
- b. *Formal (Formele Bewijskracht)*; Aspek formal adalah bahwa akta Notaris/PPAT harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris/PPAT atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal, untuk membuktikan kebenaran, dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap, saksi dan Notaris/PPAT, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris/PPAT dan

---

<sup>37</sup> Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989, hlm.93-94



mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap pada akta pihak.

- c. Materil (*Materiele Bewijskracht*); Kepastian tentang materi suatu akta sangat penting, bahwa apa yang tersebut dalam akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta pejabat atau berita acara atau keterangan para pihak yang diberikan di hadapan Notaris/PPAT dan para pihak harus dinilai dengan benar. Jika akan membuktikan aspek materiil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris/PPAT tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah benar berkata di hadapan Notaris/PPAT menjadi tidak benar berkata, dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materiil dari akta Notaris/PPAT.

Kebenaran akta Notaris/PPAT merupakan kebenaran formal, artinya dasar pembuatan akta mengacu pada identitas komparan dan dokumen-dokumen formal sebagai pendukung untuk suatu perbuatan hukum. Sehingga akta yang dibuat Notaris/PPAT adalah bersifat kebenaran formal, disebut begitu karena Notaris/PPAT tidak melakukan penelusuran dan penelitian sampai ke lapangan tentang dokumen formal yang dilampirkan sehingga akta Notaris/PPAT bukan kebenaran materiil sebagaimana pencarian kebenaran dan keadilan dalam proses hukum di pengadilan.

## C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

### 1. Pengertian Perjanjian

Subekti mengemukakan bahwa, Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana 2 (dua) orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, yang dalam bentuknya perjanjian itu dapat dilakukan sebagai suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan secara lisan maupun tertulis.<sup>38</sup>

Sedangkan Salim H.S menyebutkan bahwa kontrak atau perjanjian merupakan hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.<sup>39</sup>

### 2. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan:

“Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan 4 (empat) syarat”:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subyek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir

<sup>38</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, 1994, Jakarta, hal.1.

<sup>39</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak (buku kesebelas)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hal. 26.

dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai obyek perjanjian.<sup>40</sup> Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.<sup>41</sup>

Syarat yang pertama yaitu, sepakat mereka yang mengikatkan diri. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.

Syarat yang kedua adalah cakap untuk membuat suatu perikatan, yaitu kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum.

Syarat yang ketiga adalah, suatu hal tertentu, yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Menurut Pasal 1234 KUH Perdata, Prestasi terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> Mariam Darul Badruljaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1981., hal. 73.

<sup>41</sup> Salim HS. *Hukum Kontrak (buku kesebelas)*, *Op.Cit*, hal. 34-35.

<sup>42</sup> *Ibid.*

Syarat keempat adalah suatu sebab yang halal. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian *orzaak* (causa yang halal). Di dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

### 3. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Perbuatan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.<sup>43</sup> Adapun Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu merupakan sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikat dirinya untuk menyerahkan hak atas kebendaan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual sesuai dengan harga yang telah disetujui.<sup>44</sup>

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu :<sup>45</sup>

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga yang dibeli kepada penjual.

Sedangkan yang dimaksud dengan menyerahkan barang adalah bahwa apa yang diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Sehingga apa yang harus dilakukan adalah “Penyerahan” atau “levering” secara yuridis, bukannya

---

<sup>43</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op. Cit*, hal. 25.

<sup>44</sup> R.Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1974, hal.13.

<sup>45</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hal. 181.

penyerahan *feiteljik*. Akan tetapi tentunya penyerahan secara nyata tetap harus dilakukan sebagai tindak lanjut dan perbuatan hukum jual beli tersebut.

Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian,<sup>46</sup> selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan dalam saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>47</sup> Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.<sup>48</sup>

Didalam praktek Notaris/PPAT, alasan dibuatnya akta perjanjian jual beli dapat disebabkan oleh banyak faktor. Misalnya, jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara angsuran, sertipikat tanah yang menjadi objek perjanjian masih

---

<sup>46</sup> R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1988, hal. 29.

<sup>47</sup> R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hal. 366.

<sup>48</sup> R. Subekti, *Ibid*, hal. 30



dalam permohonan hak, sertifikat tanahnya masih dalam proses pemecahan, pembayaran pajak BPHTB dan PPh belum dilakukan dan lain-lain.

Dengan adanya beberapa sebab tersebut, maka untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli dan kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan misalnya terjadi ingkar janji dari para pihak, diperlukan adanya suatu pegangan atau pedoman.

Perjanjian Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT merupakan perjanjian yang dibuat dari konsepsi KUHPerdara yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya, karena belum dipenuhinya syarat-syarat untuk melaksanakan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perjanjian Jual Beli biasanya dianggap sebagai perjanjian pendahuluan, yang memuat janji-janji piha calon penjual dan calon pembeli.

Perjanjian Jual Beli dapat digolongkan dalam suatu perikatan bersyarat tangguh sesuai Pasal 1253 KUHPerdara, dimana berdasarkan ini perjanjian jual beli hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam perjanjian tersebut ditangguhkan pelaksanaannya oleh para pihak.

#### **4. Subjek Perjanjian Jual Beli**

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur

dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.<sup>49</sup> Dalam jual beli yang menjadi kreditur adalah pembeli dan yang menjadi debitur adalah penjual. Ini tidak benar karena hanya menggambarkan sepihak saja, sedangkan jual beli adalah perjanjian timbal balik, baik penjual maupun pembeli sesuai dengan teori dan praktek hukum terdiri dari, yaitu:<sup>50</sup>

1). Individu sebagai *persoon* atau manusia tertentu;

a. *Natuurlijke persoon* atau manusia tertentu. Subjek jual beli berupa orang atau manusia harus memenuhi syarat tertentu untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah. Seseorang harus cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak lemah pikirannya, tidak berada dibawah pengampuan atau perwalian. Apabila anak belum dewasa, orang tua atau wali dari anak tersebut yang harus bertindak.

b. *Rechts persoon* atau badan hukum.

Subjek jual beli yang merupakan badan hukum, dapat berupa koperasi dan yayasan. Koperasi adalah suatu gabungan orang yang dalam pergaulan hukum bertindak bersama-sama sebagai satu subjek hukum tersendiri. Sedangkan yayasan adalah suatu badan hukum dilahirkan oleh suatu pernyataan untuk suatu tujuan tertentu. Dalam pergaulan hukum, yayasan bertindak pendukung hak dan kewajiban tersendiri.

2) *Persoon* yang dapat diganti.

---

<sup>49</sup> R. Setiawan, *Op. Cit*, hal. 5.

<sup>50</sup> M. Yahya Harahap, *Op.Cit*, hal. 16.

Mengenai *person* kreditur yang dapat diganti, berarti kreditur yang menjadi subjek semula telah ditetapkan dalam perjanjian, sewaktu-waktu dapat diganti kedudukannya dengan kreditur baru. Perjanjian yang dapat diganti ini dapat dijumpai dalam bentuk perjanjian "*aan order*" atau perjanjian atas nama.

Sedangkan Kedudukan Notaris/PPAT dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli adalah:<sup>51</sup>

- a. Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang berhubungan perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang dikehendaki para pihak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1), (2) UUJN.
- b. Notaris/PPAT menuangkan apa yang dikendaki oleh para pihak asal tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
- c. Notaris/PPAT memastikan apa yang menghambat tidak bisa ditandatangani akta jual beli harus selesai sebelum akta jual beli ditandatangani, misalnya: pembayaran harga transaksi jual beli belum lunas maka harus dilunasi saat ditandatangani akta jual beli.

---

<sup>51</sup> Aulia Gumilang Rosadi, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuatnya*, Jurnal Cendekia Hukum: Vol. 5, No 2, Maret 2020 e-ISSN: 2580-1678 dan ISSN: 2355-4657, Program Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Padang.

**BAB III**  
**METODE PENELITIAN**

**A. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan pada Pengadilan Negeri Medan, yaitu Studi Putusan Nomor 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn), dengan tidak menutup kemungkinan untuk melakukan riset wawancara di Pengadilan Negeri Medan.

Waktu penelitian ini direncanakan dalam waktu 4 (empat) bulan dengan tahapan yang dijabarkan dalam tabel di bawah ini:

Waktu Penelitian

No.	Kegiatan	Oktober 2020				Desember 2020				Juni 2021				April 2022			
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
1	Penyusunan Proposal	■															
2	Bimbingan Proposal		■														
3	Perbaikan			■													
4	Seminar				■												
5	Bimbingan dan Perbaikan sebelum seminar hasil					■	■	■	■	■	■	■					
6	Seminar Hasil penyempurnaan												■	■	■	■	
7	Sidang																■

**B. Metodologi Penelitian**

**1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif.

Penelitian didasarkan pada data primer dan data sekunder yang diperoleh dari

penelitian lapangan, dengan didukung oleh penelitian kepustakaan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti.<sup>52</sup>

Penelitian yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundangan-undangan, Selanjutnya menganalisa hukum tersebut, baik melalui buku-buku, melakukan pengkajian terhadap perundang-undangan yang berhubungan hukum dan pelaksanaannya.

## **2. Sifat Penelitian**

Sifat dari penelitian ini adalah bersifat deskriptif analisis, maksudnya dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang akan diteliti. Analisis yang dimaksudkan berdasarkan gambaran, fakta yang diperoleh akan dilakukan analisis yang cermat untuk menjawab permasalahan,<sup>53</sup> sehingga dapat menjawab pertanyaan sesuai dengan pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini.

## **3. Teknik Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

### **a. Studi pustaka (*Library Research*)**

Studi pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Kegiatan studi pustaka tersebut dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:

---

<sup>52</sup> Ronitijo Hanitjo Soemitro, *Methodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalatia Indonesia, Semarang, 1998, hal 11.

<sup>53</sup> Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal.122.



1. Penentuan sumber data sekunder (bahan hukum primer dan sekunder), berupa peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, catatan hukum dan literatur bidang ilmu pengetahuan hukum.
2. Identifikasi data sekunder (bahan hukum primer dan sekunder) yang diperlukan.
3. Inventarisasi data yang relevan dengan rumusan masalah dengan cara pengutipan atau pencatatan.
4. Pengkajian data yang sudah terkumpul guna menentukan relevansinya dengan kebutuhan dan rumusan masalah.

b. Studi Dokumen (*Document Research*)

Studi dokumen adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum, tetapi boleh diketahui oleh pihak tertentu.

Setelah semua data dikumpulkan dan diolah kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggambarkan atau menguraikan hasil penelitian dalam bentuk uraian kalimat secara sistematis, kemudian dilakukan pembahasan yang pada akhirnya dapat diambil suatu kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang diteliti.

#### 4. Analisis Data

Analisa data merupakan hal sangat penting dalam suatu penelitian dalam rangka memberikan jawaban terhadap masalah yang diteliti.<sup>54</sup> Pada penelitian ini analisis data dilakukan secara kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan bekerja dengan data, memilahnya menjadi satuan yang dapat

---

<sup>54</sup> Heru Irianto dan Burhan Bungin, *Pokok-Pokok Penting Tentang Wawancara dalam Metodologi Penelitian Kualitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hal.143.

dikelola, mencari dan menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan pada orang lain.<sup>55</sup> Selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus,<sup>56</sup> sehingga dapat menjawab permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini.



---

<sup>55</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2006, hal. 248.

<sup>56</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Methodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalatia Indonesia, Semarang, 1998, hal.57.

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Faktor-Faktor yang menyebabkan suatu akta Notaris/PPAT dapat dibatalkan oleh pengadilan terdiri dari : a) Perdata. Notaris/PPAT dalam pembuatan aktanya telah terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata. b) Pidana. Notaris/PPAT yang dalam pembuatan aktanya telah terbukti melakukan : 1) Membuat surat palsu yang dipalsukan dan menggunakan surat palsu yang dipalsukan (Pasal 263 ayat (1), (2) KUHP ; 2) Melakukan Pemalsuan ( Pasal 264 KUHP); 3) Menyuruh mencantumkan keterangan palsu dalam akta otentik (Pasal 266 KUHP); 4) Melakukan menyuruh untuk melakukan, turut serta melakukan ( Pasal 55 jo. Pasal 263 ayat (1) dan (2) atau 264 dan 266 KUHP, c) Administratif. Notaris/PPAT yang dalam menjalankan kewajibannya telah terbukti membuat akta dengan melanggar ketentuan UUJN, Peraturan PPAT dan kode etik profesinya, maka baik Notaris/PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf k, melanggar ketentuan Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50 dan Pasal 51 UUJN.
2. Bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan berdasarkan Putusan Nomor 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn terdiri dari : a). Perdata. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata

dengan cara salah satu pihak dalam akta Notaris/PPAT yang merasa dirugikan mengajukan gugatan ke pengadilan, b) Pidana. Notaris/PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana penjara minimal 6 (enam) tahun dan penjara maksimal 8 (delapan) tahun, c) Administratif. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban administratif sebagaimana yang termuat dalam Pasal 85 UUJN, yakni berupa ; 1) Teguran lisan; 2) Teguran tertulis ; 3) Pemberhentian sementara; 4) Pemberhentian dengan hormat; 5) Pemberhentian dengan tidak hormat.

3. Notaris/PPAT dalam perkara Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara perdata, pidana, maupun administratif. Hal mana dikarenakan dalam perkara ini permasalahannya terletak pada para pihak yang membuat dihadapan Notaris/PPAT telah terbukti melakukan wanprestasi atas kesepakatan yang dibuat Bersama sebagaimana Pasal 1238 KUHPperdata, sehingga meskipun dalam perkara sebagaimana Putusan Nomor : 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn merupakan perkara perdata, namun tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban karena termasuk dalam perbuatan melawan hukum.

## **B. Saran**

1. Banyak faktor yang dapat membatalkan suatu akta Notaris/PPAT diantaranya pembatalan akibat peristiwa perdata seperti wanprestasi, sehingga perlindungan hukum bagi pihak yang mengalami kerugian akibat perbuatan wanprestasi pihak lain dalam suatu perbuatan hukum yang

dituangkan dalam akta Notaris/PPAT sangat diperlukan guna menjamin hak-hak para pihak terpenuhi.

2. Ketika terdapat permasalahan diantara para pihak yang membuat akta, Notaris/PPAT juga akan turut mendapat imbas atas permasalahan tersebut apalagi jika masalah tersebut sampai ke pengadilan. Notaris/PPAT akan dijadikan sebagai turut tergugat dalam gugatan yang dibuat oleh pihak penggugat. Sehingga, jika perkara demikian bukan merupakan kesalahan Notaris/PPAT maka seorang Notaris/PPAT harus mendapat perlindungan hukum, karena kesalahan yang terjadi bukan merupakan tanggung jawabnya.
3. Akibat hukum terhadap pembatalan suatu akta oleh pengadilan adalah akta tersebut dianggap tidak pernah dibuat atau tidak pernah ada. Sehingga diharapkan bagi para pihak yang membuat suatu akta notariil harus pula diiringi dengan itikad baik, meskipun dalam perjalanannya terdapat masalah diantara para pihak, itikad baik para pihak tersebut sangat diperlukan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

Arifin, Samsul, *Metode Penulisan Karya Ilmiah dan Penelitian Hukum*, Medan Area University Press, Medan, 2012.

Arif, M. Isa, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermedia, Jakarta, 1978.

Badruljaman, Mariam Darul, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1981.

Fuady, Munir, *Pengantar Hukum Bisnis, Menata Bisnis Modern di Era Global*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017.

Habib Adjie, *Hukum Notaris/PPAT Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris/PPAT*, Refika Aditama, Bandung, 2018.

\_\_\_\_\_, *Sekilas Dunia Notaris/PPAT & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 2009.

\_\_\_\_\_, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris/PPAT*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2015.

\_\_\_\_\_, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris/PPAT Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008.

HS, Salim, *Hukum Kontrak-Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006.

Harahap, M. Yahya, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986.

Hartono, Sunaryati, *Penelitian Hukum Indonesia Pada Akhir Abad ke-20*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.

Irianto, Heru dan Burhan Bungin, *Pokok-Pokok Penting Tentang Wawancara dalam Metodologi Penelitian Kualitatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001.

Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014.

Kohar, A., *Notaris/PPAT Dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 1993.

Maleong, Lexy J., *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2006.

Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Depok, 2007.

Muhammad, Abdulkadir, *Etika Profesi Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, PT. Rajawali, Jakarta, 1982.

Prodjodikoro, R. Wiryono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1974.

Satrio, J, *Hukum Perjanjian ,Perjanjian Pada Umumnya*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992.

Sasauw, Christin, *Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris/PPAT*, Jurnal Lex Privatum, Vol. III/No. 1, 2015.

Setiawan, *Hak Ingkar dari Notaris/PPAT dan Hubungannya dengan KUHP* (suatu kajian uraian yang disajikan dalam Kongres INI di Jakarta, 1995).

Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, 2003.

Soemitro, Ronny Hanitjo, *Methodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalatia Indonesia, Semarang, 1998.

Subekti, R., *Aneka Perjanjian, Cetakan Kesebelas*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2014.

\_\_\_\_\_, *Perbandingan Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1985.

\_\_\_\_\_, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 1980.

\_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989

\_\_\_\_\_, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1988.

\_\_\_\_\_, dan R. Tjitrosoedibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.

Syarifin, Pipin, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, 1999.

Tedjosaputro, Liliana, *Malpraktek Notaris/PPAT dan Hukum Pidana*, CV. Agung, Semarang, 1991.

Tobing, G.H.S Lumban, *Peraturan Jabatan Notaris/PPAT*, Erlangga, Jakarta, 1999.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris/PPAT.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

## **A. Jurnal, Makalah dan Skripsi**

Aini, Nur, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Atas Keterangan Palsu Yang Disampaikan Penghadap Dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas*, Jurnal Komunikasi Hukum (JKH) Vol. 5 No. 2, Agustus 2019 ISSN : 2407-4276 (Online), Fakultas Hukum, Universitas Surabaya.

Amalia, Ifada Qurrata A'yun, *Jurnal Hukum, Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Nomor 1572K/Pdt/2015 Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara*, Vol.1, No.1, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2018.

Amalia, Rizki, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Yang Membatalkan Akta Atas Permintaan Penjual Secara Sepihak Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris/PPAT*, Jurnal Yuridis, Vol. 8 No. 1, Juni 2021: 102-119 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Angelica Natalie & Stanislaus Atalim, *Jurnal Hukum Adigama, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Contoh Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 523 K/PDT/2017)*, Universitas Tarumanegara.

Hendra, Rahmad, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya mempergunakan Identitas Palsu*, Jurnal Ilmu Hukum Vol. 2 No. 2 Februari 2012 188-200.

Kristanto, Yogi, *Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/PPAT/PPAT Terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal Interpretasi Hukum Vol. 1, No. 2 – September 2020, Hal. 197-202, Fakultas Hukum Universitas Marwadewa, Denpasar.

Lubis, Ikhsan dan Siti Afrah Afifah, *Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Atas Keterangan Palsu Oleh Para Pihak*, Media Notaris/PPAT, 02 Mei 2021.

Mala, Brainer Livingstone, *Aspek Yuridis Pembatalan Akta Notaris/PPAT Berdasarkan UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris/PPAT, Lex Administratum*, Vol. V/No. 1/Jan-Feb/2017.

Manik, Desni Prianty Aff, *Analisis Kewenangan Majelis Pengawas Notaris/PPAT Dalam Pengawasan Notaris/PPAT Menurut Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris/PPAT*. Tesis, Medan : Universitas Sumatera Utara, 2009.

Melinda, Sendy, Gunawan Djajaputra, *Pembuatan Akta Notaris/PPAT Di Luar Wilayah Jabatannya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris/PPAT*, Jurnal Ilmiah Indonesia, Vol. 6, No. 7, Juli 2021, ISSN: 2541-0849 e-ISSN: 2548-1398, Universitas Tarumanagara (UNTAR) Jakarta.

Mido, Muhammad Tiantanik Citra, *Tanggung Jawab Perdata Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibacakan oleh Staf Notaris/PPAT di Hadapan Penghadap, Lentera Hukum*, Volume 5 Issue 1 (2018), pp. 171-188 ISSN 2355-4673, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Mulyana, Dedy dan Rika Kurniasari Abdughani, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT/PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum*, Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora, Vol. 1 No. 1 Juni 2021: 106-118, Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung.



- Ningsih, Nur Rahmah Surya, Skripsi, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris/PPAT*, Universitas Negeri Islam Alauddin Makasar, 2015.
- Nurhidayati, Siti, *Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Bagi Hasil (Studi Putusan Nomor 873 PK/Pdt/2017)*, Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah Vol. 1 No. 2, Desember 2020, Universitas Sumatera Utara.
- Sasauw, Christin, *Tinjauan Yuridis Tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris/PPAT*, Jurnal Lex Privatum, Vol. III/No. 1, 2015.
- Pomantow, Vivien, *Akibat Hukum Terhadap Akta Otentik Yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPdata*, Artikel Skripsi. *Lex Privatum* Vol. VI/No. 7/Sept/2018, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado.
- Rosadi, Aulia Gumilang, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuatnya*, Jurnal Cendekia Hukum: Vol. 5, No 2, Maret 2020 e-ISSN: 2580-1678 dan ISSN: 2355-4657, Program Magister Kenotariatan, Universitas Andalas, Padang.
- Sukisno, Djoko, *Pengambilan Foto Copi Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris/PPAT*, Mimbar Hukum Jurnal Berkala Fakultas Hukum UGM Volume 20, Nomor 1, Februari 2008, Yogyakarta, 2008.
- Wardhani, Lidya Christina, Tesis, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*, Magister Kenotariatan Universitas Islam Negeri Yogyakarta, 2017.
- Winanto, Nico, Jurnal Hukum, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Selaku Pejabat Umum*, *Centre for Documentation and Studies of Business Law (CDSBL)*, Yogyakarta, 2003.
- Wiradiredja, Hilda Sophia, Jurnal Wawasan Hukum, *Pertanggungjawaban Pidana Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Akta Yang Didasarkan Pada Keterangan Palsu Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris/PPAT Jo Undng-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Dan KUHP*, Vol. 32, No. 1, Februari 2015.
- Wiryomartani, Winanto, *Tugas dan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris/PPAT*, Makalah, disampaikan pada acara Kongres Ikatan Notaris/PPAT Indonesia, pada tanggal 13-16 Juli 2005 di Makassar, Sulawesi Selatan.



**P U T U S A N**

**Nomor:250/Pdt.G/2015/PN MDN**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Partomuan Roga Parulian Lumbanraja**, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di

Jl. Pahlawan Revolusi, Kel. Pondok Bambu, Kec. Duren

Sawit, Jakarta Timur, disebut sebagai Penggugat I;

**Ny. Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja**, Pekerjaan PNS, beralamat

di Jl. Kapten Muslim Nomor 67, Kel.Dwikora, Kec. Medan

helvetia, Kota Medan, disebut Penggugat II;

**Ny. Machistina Irene Bernadotte Lumbanraja**, Pekerjaan Karyawan swasta,

beralamat di Jl. Budi Luhur Nomor 25, Kel. Sei Sikambang C

II, kec. Medan Helvetia, Kota Medan, disebut Penggugat III;

**Ny. Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja**, pekerjaan Ibu Rumah Tangga,

beralamat di Jl. Budi Luhur , Kel. Sei Sikambang C II, kec.

Medan Helvetia, Kota Medan, disebut Penggugat IV;

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

**Lawan**

**1 Ny. Triana**, umur 40 tahun, pemegang KTP No. 1271195012740005,

pekerjaan wiraswasta, beralamat di Kompleks Merbau Mas No. 115,

Kelurahan Sekip, Kecamatan Medan Petisah, Kota Medan, yang dalam hal

ini telah meberi kuasa kepada Jun Cai,SH.M.Hum, Daldari,SH,MH,

Denis,SH, Rivini Vadya N. Simanjuntak, SH, Christy Ananda Ginting, SH,

Robless A. Lumbantorian,SH, Eri Lukmanul

Hakim Pulungan,SH dan Muhammad Hafizt,SH para Advokat dan Konsultan

Hukum, berkantor di Jl. Brigjen katamso, Kompleks Istana Prima II, Blok F

Nomor 4-6 Medan baik secara bersama- sama maupun sendiri- sendiri





berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juni 2015, selanjutnya disebut **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

- 2 Notaris dan PPAT M.P. Rosdiana Manurung,SH, berkantor di Jl. Ayahanda No. 68 Kota Medan, yang dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Panangian Sinambela,SH, Parma Bintang, SH, Joniar Gulo,SH dan Ados Rewindo Sirait,SH,MH para Advokat dan Konsultan Hukum berkantor pada Kantor Hukum Panangian & Partners beralamat di Jl. Berantas Kompleks de Villa Nomor 8-D Medan baik secara bersama- sama maupun sendiri- sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 8 Juni 2015 yang selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
- 3 PT.Pusaka Bumi Mutiara, berkantor dan berkedudukan di Jl. Mampang Prapatan Raya Nomor 60 Jakarta Selatan, yang dalam hal ini telah memberi kuasa kepada Ketut Mulya Arsana,SH.M.Hum, Mahendra Ishartono,SH, Ida Djaka Mulyana,SH.MH dan Markus Ado, SH para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Mulya & Rekan , berkedudukan di Jl. EE Nomor 42 , Kelurahan Meteng Dalam, Kecamatan Tebet, Jakarta baik secara bersama- sama maupun sendiri- sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Juni 2015 yang untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

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

Bahwa gugatan ini diajukan atas dasar dan alasan sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat-Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang awalnya seluas ± 11.940 M<sup>2</sup> sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambing C II, Kec. Medan Sunggal, Medan, sebagaimana diuraikan dalam gambar PLL No : 959/1976/XI tertanggal 14-01-1976, **setempat dikenal dengan jalan Kapten Muslim No. 92 Medan**, sertifikat mana diterbitkan oleh kantor Agraria/Pertanahan Kota Medan tanggal 22 Februari 1978 tercatat atas nama Partomuan Roga Parulian Lumbanraja, Hotmartha Yosephine



Hasiholan boru Lumbanraja, Macistine Irene Bernadotte boru Lumbanraja dan Dewi Debora Sinta Marito boru Lumbanraja;

- 2 Bahwa objek tanah tersebut sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambing C-II, seluas ± 11.940 M<sup>2</sup>, telah mengalami pengurangan luas yaitu setelah dikurangi karena terkena proyek pelebaran jalan oleh pemerintah tahap pertama seluas 521 M<sup>2</sup> sesuai dengan Akte Pernyataan Penanggulan Hak No : 20/PH/PPT/SK-C-II/1992 tanggal 19-11-1992 dan terkena proyek pelebaran jalan oleh pemerintah tahap kedua seluas 572 M<sup>2</sup> sesuai dengan Akte Pernyataan Penanggulan Hak No : 66/PH/PPT/DTK/1993/1994 tanggal 24-3-1994 sehingga sisa luas tanah dalam sertifikat Hak Milik tersebut sudah berkurang yang didalamnya sudah termasuk parit, namun sisa tanah tersebut tidak pernah diukur oleh instansi resmi;
- 3 Bahwa objek tanah tersebut pada awalnya disewa oleh Triana/Tergugat sesuai Akte Sewa Menyewa No. 14 tanggal 29 Juli 2004 yang diperbuat dihadapan Notaris Rustam Effendi Rasyid, SH, mulai tahun 2005 s/d 2025 dengan cara pembayaran (vide Pasal 2), kami kutip selengkapnya dengan cetak miring, sebagai berikut :

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

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

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

- a sebesar Rp. 120.000.000,- (seratus duapuluh juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2007 (dua ribu tujuh).*
- b sebesar Rp. 135.000.000,- (seratus tigapuluh lima juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2009 (dua ribu sembilan).*
- c sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2011 (dua ribu sebelas).*



- d sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2013 (dua ribu tiga belas).
- e sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapanpuluh juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2015 (dua ribu lima belas).
- f sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapanpuluh juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2017 (dua ribu tujuh belas).
- g sebesar Rp. 195.000.000,- (seratus sembilan puluh lima juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2019 (dua ribu sembilan belas).
- h sebesar Rp. 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah) wajib dibayar selambat-lambatnya pada tanggal 15 (lima belas) Januari 2023 (dua ribu dua puluh tiga).

2.3. Setiap tahapan pembayaran sebagaimana dimaksud dalam angka 2.2 diatas harus dibayarkan dengan penyetoran melalui rekening Pihak Pertama yang telah ditentukan yaitu pada Bank Danamon Indonesia Medan-Tanjung Morawa dengan nomor rekening : 377 36881 atas nama MACISTINA IRENE BERNADETTE boru LUMBANRAJA. Apabila terjadi perubahan nomor rekening sebagaimana dimaksud diatas Pihak Pertama wajib memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sebelum jatuh tempo jadwal pembayaran uang sewa. Penyetoran melalui rekening Bank Pihak Pertama tersebut dianggap sebagai bukti pembayaran uang sewa dimaksud dalam akta ini.

2.4. Setiap hari keterlambatan pembayaran uang sewa sesuai dengan tahapan yang diatur dalam angka 2.2. maka Pihak Kedua dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) setiap bulan untuk setiap tahapan yang telah jatuh tempo untuk jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan.

2.5. Apabila setelah 6 bulan keterlambatan pembayaran uang ditambah denda sebagaimana dimaksud dalam angka 2.4 maka sewa menyewa ini libatalkan.

2.6. Nilai sewa menyewa demikian juga Angsuran pembayaran setiap tahapan sebagaimana yang tercantum dalam akta ini adalah bersifat tetap dan tidak berubah sampai berakhirnya perjanjian ini terkecuali terjadinya pemotongan uang karena peraturan perundang-undangan dan akan disesuaikan dengan persentase pemotongan nilai uang tersebut;

- 4 Bahwa oleh karena usaha Tergugat untuk usaha pendidikan kurang berkembang dan pembayaran sewanya juga tidak dapat dilakukan Tergugat kepada Penggugat-





Penggugat tepat sesuai jadwal hanya sebagian dan bertahap, namun kemudian sewa menyewa tersebut telah disepakati bersama antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat untuk diakhiri sesuai dengan Akte Pengakhiran Sewa Menyewa No: 02 tertanggal 04 Agustus 2010 yang diperbuat oleh dan dihadapan M.P. Rodiana Manurung, S.H., Notaris di Medan (Turut Tergugat I);-----

5 Bahwa selanjutnya setelah perjanjian sewa menyewa diakhiri Penggugat-Penggugat bermaksud untuk menjual objek tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambing C-II Medan setempat dikenal dengan Jalan Kapten Muslim No. 92 Medan, pertama sekali objek yang mau dijual tersebut ditawarkan kepada Ny. Triana (Tergugat) selaku bekas Penyewa, akan tetapi karena yang bersangkutan tidak mempunyai uang membeli tanah tersebut, namun Tergugat bersedia membantu mencari calon pembeli yang menurutnya adalah temannya/grupnya dan selanjutnya ditemukanlah calon pembeli yaitu Blue Bird Group (PT. Pusaka Bumi Mutiara/Turut Tergugat II) dan terakhir diketahui bahwa Blue Bird Group tersebut bukanlah grupnya Triana/Tergugat;

6 Bahwa setelah adanya calon pembeli yaitu PT. Pusaka Bumi Mutiara/Blue Bird Group/Turut Tergugat II, maka Triana (Tergugat) yang diberi tugas untuk mempersiapkan jual beli tersebut akhirnya menghubungi pihak pembeli dan pihak penjual/Penggugat-Penggugat yang pada saat itu sedang berpencar-pencar dengan berbagai urusan yang berada di beberapa daerah yaitu ada yang di Jakarta, ada yang di Surabaya, dan ada yang di Medan kemudian disepakati bahwa tanggal penandatanganan Akte Pengikatan Jual Beli tersebut adalah pada tanggal 04 Agustus 2010 di kantor Notaris M.P. Rosdiana Manurung, SH (Turut Tergugat I) di Medan dan aktenya telah disiapkan seluruhnya dan segala sesuatunya sudah beres dan sudah diatur Tergugat, nanti Penggugat-Penggugat tinggal tandatangan;-----

7. Bahwa dalam persiapan dan pelaksanaan pengikatan jual beli tersebut pada tanggal 04 Agustus 2010, maka oleh Tergugat meminta Penggugat-Penggugat untuk hadir langsung di Kantor Notaris pada pukul 10.00 wib serta penandatanganan Akte Pengikatan Jual Beli No. 04 dan Akte Pengikatan Jual Beli No. 05 di kantor Notaris/PPAT M.P. Rosdiana Manurung, S.H (Turut Tergugat I) antara Pihak Pertama/Penjual dengan Pihak Kedua/Pembeli adalah semuanya diatur dan ditentukan sendiri dan sepihak oleh Tergugat, dan Tergugat menyatakan kepada



Penggugat-Penggugat (Pihak Pertama/Penjual) bahwa semua sudah diatur, kalian tinggal teken saja;-----

8 Bahwa seiring perjalanan waktu dan komunikasi antara calon pembeli PT. Pusaka Bumi Mutiara/Blue Bird Group (Turut Tergugat II) dengan Triana (Tergugat), maka Tergugat atas ijin lisan (bukan dengan surat kuasa tertulis) dari Penggugat-Penggugat untuk menjual objek tanah dan bangunan tersebut, kemudian akhirnya telah bersepakat dengan Blue Bird Group, dimana Blue Bird Group menegaskan bersedia untuk membeli objek tanah tersebut yang ada tanahnya/real tanahnya, tidak mau membeli tanah yang termasuk parit didalamnya, dengan total harga Rp. 25.160.000.000,- (dua puluh lima milyar seratus enam puluh juta rupiah), dan kesemua uang hasil penjualan tersebut telah diterima oleh Tergugat yang ditransfer oleh Blue Bird Group (PT. Pusaka Bumi Mutiara/Turut Tergugat II) ke rekening Tergugat di Bank BCA kantor Cabang Utama Medan dengan nomor rekening AC : 0221877712 sebagaimana tertera dalam surat pernyataan bermaterai secukupnya yang diperbuat dan ditandatangani oleh Tergugat;--

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

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

- Ke rekening Tuan Partomuan Roga Parulian Lumbanraja (Penggugat I) sebesar Rp. 5.070.000.000,-;-----
- Ke rekening Ny. Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja (Penggugat II) sebesar Rp. 5.070.000.000,-;-----





- Ke rekening Ny. Machistina Irene Bernadotte Lumbanraja (Penggugat III) sebesar Rp. 5.070.000.000,- sebelumnya telah diterima dari Triana panjar sebesar Rp. 20.000.000,- lalu sisanya ditransfer ke rekening di BCA sebanyak Rp. 5.050.000.000,-;-----
- Ke rekening Ny. Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja (Penggugat IV) sebesar Rp. 5.070.000.000,-;-----

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

11 Bahwa dari bagian dan hak Penggugat-Penggugat dari hasil penjualan tanah dan bangunan tersebut yang seharusnya Rp. 21.000.000.000,- ternyata diterima oleh Penggugat-Penggugat total seluruhnya hanya sebesar Rp.20.280.000.000,- sementara Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dipotong langsung oleh Triana (Tergugat) dan tidak diserahkan/tidak ditransfer kepada Penggugat-Penggugat dengan alasan bahwa biaya Rp. 720.000.000,- tersebut adalah **untuk pembayaran pajak-pajak**, padahal akhirnya diketahui bahwa biaya pajak-pajak seluruhnya, baik pajak Penjual maupun pajak Pembeli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku adalah dibayar oleh Pembeli/PT. Pusaka Bumi Mutiara (Blue Bird Group)/Turut Tergugat II, sebagaimana disebutkan dalam **Pasal 8** Akte Pengikatan Jual Beli No. 04 dan No. 05, yang berbunyi : "*Penyerahan tanah tersebut telah terjadi pada hari ini, oleh pihak pertama kepada pihak kedua dalam keadaan kosong seluruhnya sedangkan segala pajak termasuk Pajak Bumi dan Bangunan serta beban-beban lainnya atas tanah tersebut sampai dengan hari ini seluruhnya tetap menjadi tanggungan dan pembayaran pihak pertama dan sesudah hari ini menjadi tanggungan dan pembayaran pihak kedua*";---

12 Bahwa potongan uang sebesar Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) yang menurut Tergugat untuk pembayaran pajak sampai hari ini tidak dibayarkan, tidak disetorkan oleh Tergugat kepada Kantor Pajak, yang tentunya hal ini dapat diduga sebagai "penggelapan pajak uang negara";----

13 Bahwa Penggugat-Penggugat menjual tanah dan bangunan tersebut adalah keseluruhan kepada pihak Pembeli yang telah membayar harganya dan tidak pernah dibicarakan dan tidak pernah tanah tersebut akan dipisah dari tanah yang diatasnya ada parit dan lagipula disepakati serta disetujui **hanya dijual** kepada PT. Pusaka Bumi Mutiara (Blue Bird Group)/Turut Tergugat II;-----



14 Bahwa jika benar objek tanah tersebut di atasnya masih ada parit, maka Penggugat-Penggugat sebagai warga negara Indonesia yang baik akan menyerahkan tanah tersebut yang di atasnya ada parit kepada Pemerintah untuk menjadi fasilitas umum sehingga parit tersebut dapat menjadi parit bersama dengan masyarakat sekitar yang dapat dipergunakan untuk mencegah banjir di lingkungan sekitar;-----

15 Bahwa selanjutnya, adapun proses jual beli tanah milik Penggugat-Penggugat tersebut adalah bahwa objek tanah dan bangunan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambing C-II Medan akhirnya dijual dan dipecah menjadi 2 (dua) bagian/persil, persil pertama bagian depan adalah seluas ± 4.900 M<sup>2</sup> sesuai dengan Akte Pengikatan Jual-Beli No. 04 tanggal 04 Agustus 2010 pada hari Rabu **pukul 10.00 wib yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT M.P.**

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

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



17 Bahwa tiba-tiba tanpa hujan tanpa angin akan tetapi karena sudah sangat percayanya Penggugat-Penggugat kepada Tergugat, akhirnya Penggugat-Penggugat diminta oleh Tergugat pada tanggal 04 Agustus 2010 pada hari Rabu **pukul11.00** wib agar menandatangani Akte Pengikatan Jual Beli No. 06 antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat yaitu Akte Pengikatan Jual Beli terhadap tanah sisa yang tanpa pengukuran resmi dan berada/terletak di posisi parit/bagian selatan objek, tanah mana diduga dan tanpa diukur seluas  $\pm 764 \text{ M}^2$ , Akte mana ditandatangani bersama antara Penggugat-Penggugat dengan Tergugat (atas bujuk rayu Tergugat kepada Penggugat-Penggugat) di Kantor Notaris/PPAT M. P. Rosdiana Manurung, SH (Turut Tergugat I) dan didalam akte tersebut tertera harga penjualan tanah tersebut adalah sebesar Rp. 460.000.000,- yang harus dibayarkan oleh Tergugat/Pembeli kepada Penggugat-Penggugat/Penjual;-----

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

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

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

19 Bahwa selanjutnya Penggugat-Penggugat juga terkesima dengan omongan dan perkataan dari Tergugat dimana akhirnya Penggugat-Penggugat menandatangani Akte Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 04 Agustus 2010 yang diperbuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT M.P. Rosdiana Manurung, SH (Turut Tergugat I) yang ternyata isinya adalah bahwa Penggugat-Penggugat **memberikan kuasa** kepada Tergugat untuk menjual objek tanah yang diduga seluas  $\pm 764 \text{ M}^2$  kepada pihak lain, akan tetapi kenyataannya bahwa objek tanah tersebut belum dijual oleh Penerima Kuasa/





Tergugat kepada pihak lain dan lagipula sampai hari ini laporan hasil realisasi Akte Kuasa Menjual tersebut belum pernah dilaporkan oleh Tergugat sebagai Penerima Kuasa kepada Penggugat-Penggugat selaku Pemberi Kuasa dan belum menyerahkan uang hasil penjualan tanah tersebut sebagaimana diamanatkan oleh Akte Kuasa Menjual tersebut;-----

20 Bahwa dengan tidak dijualnya tanah yang diduga seluas ± 764 M<sup>2</sup> kepada pihak lain karena tidak ada pembayaran harga jual beli tanah tersebut dan Tergugat tidak ada memberitahukan laporan hasil realisasi Akte Kuasa Menjual tersebut kepada Penggugat-Penggugat sampai saat ini, dan tidak benar tanah tersebut telah menjadi milik Tergugat, maka oleh karena itu Tergugat **tidakberhak** memohon blokir atau surat apapun yang berkaitan dengan tanah tersebut yang bukan tanah miliknya kepada Kantor Pertanahan (BPN);-----

21 Bahwa dengan mengamati dan mempelajari serta menyikapi Akte Pengikatan Jual Beli No. 06 dan Akta Kuasa Menjual No. 07 tertanggal 04

Agustus 2010 yang diperbuat oleh Notaris Rosdiana Manurung, S.H, adalah dibuat secara bujuk rayu, akal-akalan, direkayasa dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka **harus dibatalkan**, hal ini sesuai dengan **Pasal 1328 KUHPerdara** yang menyatakan :

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

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

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

22 Bahwa Akte Kuasa Menjual No.07 adalah dibuat dengan akal-akalan dari Tergugat, -quad non- jika benar Akta Pengikatan Jual Beli No. 06 telah dilaksanakan



dengan sempurna oleh Tergugat, maka tanah tersebut sudah menjadi milik Tergugat tidak perlu lagi dibuat Akte Kuasa Menjual, tetapi kalau kuasa menjual masih dibuat maka hal itu membuktikan bahwa tanah objek tersebut masih milik Penggugat-Penggugat dan kepada Tergugat **hanyasebatas** diberikan kuasa untuk menjualnya dan segera melaporkan hasil penjualannya kepada Pemberi Kuasa;-----

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

- Bahwa Akte Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Agustus 2010 yang pada Pasal 2 (dua) nya menyatakan : bahwa Tergugat selaku Pembeli membayarkan kepada Penggugat-Penggugat selaku Penjual harga penjualan tanah tersebut sebesar Rp. 460.000.000,- akan tetapi kenyataannya Penggugat-Penggugat **belumpernahtidakpernah menerima uang tersebut dari Tergugat** baik secara tunai/cash maupun dengan cara transfer ataupun dengan menyerahkan bilyet giro atau cek kontan, atau dengan cara apapun juga;-----
- Bahwa penyerahan uang oleh Tergugat kepada Penggugat-Penggugat untuk pembayaran tanah yang akan dibeli oleh Tergugat tersebut juga tidak ada diserahkan di depan Notaris dan Notaris pun tidak pernah melihat pembayaran tersebut;-----
- Bahwa luas tanah yang disebutkan dalam Akte Pengikatan Jual Beli No. 06 yang diduga seluas ± 764 M<sup>2</sup> adalah berada di atas parit/posisi di bagian selatan dari objek, dan sisa tanah tersebut tidak pernah dilakukan pengukuran secara resmi oleh lembaga resmi yang ditunjuk oleh Undang-Undang yaitu Kantor Pertanahan (BPN);-----
- Bahwa Akte Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Agustus 2010 dan Akte Kuasa Menjual No. 07 tanggal 04 Agustus 2010 dibuat terburu-buru dan tergesa-gesa serta akal-akalan dan ditandatangani oleh Penggugat-Penggugat karena dipengaruhi dan diminta oleh Tergugat dengan menyatakan sudah teken saja;-----





- Bahwa suami Penggugat IV Tuan Michiel Adriaan Gijsbers (warga negara Belanda) yang tidak mengerti bahasa Indonesia dan tidak memahami isi Akte-akte tersebut (yang seharusnya disediakan translater/Penerjemah akan tetapi tidak disediakan menurut ketentuan hukum) juga diminta untuk ikut menandatangani kedua akte tersebut yaitu Akte Pengikatan Jual Beli No. 06 dan Akte Kuasa Menjual No. 07 dimana kedua akte tersebut dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris/PPAT M.P. Rosdiana Manurung, SH sehingga bertentangan dengan ketentuan yang berlaku;-----

- Bertentangan dengan **Pasal 1328 KUHPerdota** yang menyatakan : *“Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu-muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat tersebut”*, dan

**Pasal 1321 KUHPerdota** yang menyatakan :

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

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

Kerugian material :

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



Kerugian Immaterial :

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

1 Karena Penggugat-Penggugat adalah dari Keluarga terpandang di Sumatera Utara dan terhormat serta jujur;-----

2 Karena objek tersebut sampai hari ini dari Keluarga Lumbanraja belum sempurna penjualannya kepada Pembeli/PT. Pusaka Bumi Mutiara (Turut Tergugat II) akibat perbuatan Tergugat, sehingga Penggugat-Penggugat merasa tidak enak hati;-----

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

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

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

27. Bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat-Penggugat dalam perkara ini adalah merupakan bukti otentik yang tak terbantahkan, maka Penggugat-Penggugat mohon agar Yth. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang akan memeriksa dan mengadili perkara ini dengan memberikan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij vorraad*) meskipun ada upaya perlawanan, verzet, banding maupun kasasi;-----

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

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat - Penggugat untuk seluruhnya;--



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

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

⇒ Harga penjualan tanah seluas ± 764 M<sup>2</sup> yang belum dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat-Penggugat sebesar Rp. 460.000.000,- ;-

⇒ Hak dari Penggugat-Penggugat dari hasil penjualan tanah dan bangunan sesuai Akte Pengikatan Jual Beli No. 04 dan No. 05 dari PT. Pusaka Bumi Mutiara/Turut Tergugat II (Blue BirD Group) yang dipotong oleh Tergugat dan belum diserahkan kepada Penggugat-Penggugat sebesar Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah);-----

⇒ Sehingga total kerugian Penggugat-Penggugat akibat perbuatan Tergugat adalah sebesar Rp. 460.000.000,- + Rp. 720.000.000,- = Rp. 1.180.000.000,- ditambah dengan bunga selama 55 bulan (sejak tanggal 04 Agustus 2010 sampai gugatan ini didaftarkan) @ 2% per bulan sehingga berjumlah total : Rp. 1.180.000.000,- + Rp. 1.298.000.000,- = Rp. 2.478.000.000,- (dua milyar empat ratus tujuh puluh delapan juta rupiah);-----

Kerugian Immaterial :

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

1 Karena Penggugat-Penggugat adalah dari Keluarga terpadang di Sumatera Utara dan terhormat serta jujur;-----





2 Karena objek tersebut sampai hari ini dari Keluarga Lumbanraja belum sempurna penjualannya kepada Pembeli/PT. Pusaka Bumi Mutiara (Turut Tergugat II) akibat perbuatan Tergugat, sehingga Penggugat-Penggugat merasa tidak enak hati;-----  
 -----

4 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakkan dalam perkara ini yaitu terhadap barang tidak bergerak milik kepunyaan Tergugat yaitu 1 (satu) rumah toko yang terletak di Kompleks Merbau Mas, Rumah Toko No. 115, Kel. Sekip, Kec. Medan Petisah, Kota Medan dan 1 (satu) unit Apartemen di Apartemen Mediterania Palace Residences, Ruko c/or/ m Kemayoran, Jakarta Pusat;-----

5 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perhari kepada Penggugat- Penggugat terhitung sejak gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) sampai dengan terlaksananya eksekusi dalam perkara ini;-----  
 -----

6 Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan tunduk pada putusan hukum dalam perkara ini;-----

7 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voerraad) meskipun ada upaya hukum banding, perlawanan, maupun kasasi;-----

8 Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

Atau :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Serliwaty,SH.MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Medan , sebagai Mediator;





Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Agustus 2015, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

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

**I. Jawaban Tergugat**

**DALAMEKSEPSI**

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

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

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

- Bahwa Para Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Triana selaku Tergugat terkait penjualan tanah objek perkara yang terletak di Kelurahan Sei Sikambing, C II, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang pada saat ini



dikenal dengan Jl. Kapten Muslim No. 92 Medan sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 151;

- Bahwa secara hukum gugatan Para Penggugat kurang pihak, karena seharusnya Para Penggugat juga menggugat dan/atau mengikutsertakan Ny. **DR. Sri Adriyani Lestari Priawan Djokosoetono** sebagai Para Pihak dalam perkara a quo dikarenakan Ny. **DR. Sri Adriyani Lestari Priawan Djokosoetono** dan **Krisna Priawan Djokosoetono** tersebut juga merupakan pembeli atas sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 151 seluas 10.892 M2 yang telah dialihkan dengan membuat 3 (tiga) Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat secara bersamaan dihadapan M. P. Rosdiana Manurung, S.H., Notaris di Medan sebagai berikut :

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

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

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

- Bahwa Para Penggugat telah mengikutsertakan **PT. Pusaka Bumi Mutiara** selaku **Turut Tergugat II**, terkait pembeli atas sebidang tanah seluas 10.892 M2



yang terletak di Kelurahan Sei Kambing, C II, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan yang pada saat ini dikenal dengan Jl. Kapten Muslim No. 92 Medan sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 151;

- Bahwa gugatan Para Penggugat tersebut telah keliru dan salah alamat ditujukan kepada **PT. Pusaka Bumi Mutiara**, karena **PT. Pusaka Bumi Mutiara selaku Turut Tergugat II** tidak ada kaitannya dalam Penjualan maupun Pembelian atas sebidang tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa perlu Tergugat pertegas bahwa PT. Pusaka Bumi Mutiara tidak memiliki hubungan hukum dan/atau kepentingan hukum secara jelas dengan para pihak dalam perkara a quo dan tidak pernah terlibat dalam perjanjian-perjanjian yang telah diperbuat antara Para Penggugat dan Tergugat pada tahun 2010 saat transaksi jual beli atas tanah objek perkara, sehingga sangat jelas tidak ada memiliki hubungan hukum dalam perkara a quo;
- Bahwa oleh karenanya gugatan Para Penggugat mengandung *error in persona*, sehingga sudah seharusnya gugatan dalam perkara a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### IV. Tentang Kontradiksi Dalil Gugatan Para Penggugat

- Bahwa dalam dalil-dalil gugatan Para Penggugat telah terdapat pertentangan/perbedaan (kontradiksi) satu dengan lainnya yang tidak dibenarkan dalam hukum acara, yakni antara dalil gugatan point 2 dengan dalil gugatan point 13 dan point 14;
- Bahwa dalam dalil gugatan **Point 2** pada intinya menyatakan : Bahwa sebidang tanah seluas 11.940 M2 telah berkurang karena proyek pelebaran jalan oleh pemerintah yang pada tahan pertama seluas 521 M2 pada tahap kedua seluas 527 M2, sehingga sisa luas tanah dalam Sertifikat Hak Milik tersebut sudah berkurang **yang didalamnyasudahtermasukparit**;
- Bahwa pada dalil **Point 13** Para Penggugat menyebutkan, **“Bahwa Penggugat-Penggugat menjual tanah dan bangunan tersebut adalah keseluruhan kepada pihak Pembeli yang telah membayar harganya dan tidak pernah dibicarakan dan tidak pernah tanah tersebut akan dipisah dari tanah yang diatasnya adaparit dan lagi pula disepakati serta disetujui hanya dijual kepada PT. Pusaka Bumi Mutiara (Blue Bird Group)/Turut Tergugat II.”**;





- Bahwa sedangkan pada **Point 14** justru Para Penggugat menyebutkan, “**Bahwa jika benar objek tanah tersebut di atasnya masih ada parit, maka Para Penggugat akan menyerahkan tanah tersebut yang di atasnya ada parit kepada Pemerintah untuk menjadi fasilitas umum**”;
- Bahwa selain itu juga terdapat konflik pada **Point 13** gugatan Para Penggugat mendalilkan menjual keseluruhan kepada PT. Pusaka Bumi Mutiara (ic. Turut Tergugat II), akan tetapi pada **Point 18** Para Penggugat menyatakan telah menjual lahan tanah seluas 764 M2 kepada Tergugat yang kemudian muncul gugatan a quo;
- Bahwa dari beberapa surat jawaban atas somasi dari Para Penggugat justru menegaskan telah menjual keseluruhan lahan tanah kepada sdr Sri Adriyani Lestari, Kresna Priawan Djokosoetono dan Triana (Tergugat) pada tanggal 4 Agustus 2010 yang ditegaskan melalui jawaban Somasi No. 222/BS&R/Kel.L.Raja/2011 tertanggal 7 Juni 2011 dan Surat Somasi No. 023/BS&R/Kel.L.Raja-Blue Bird/2015 tanggal 12 Januari 2015;
- Bahwa oleh karenanya dari hal tersebut diatas, sangat jelas terlihat dalil-dalil gugatan Para Penggugat memiliki kontradiksi satu dengan lainnya, oleh karenanya sudah seharusnya gugatan dalam perkara a quo dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

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

- Bahwa mengenai gugatan Para Penggugat a quo tidak jelas dan kabur, dapat Tergugat kemukakan sebagai berikut :
  - Tentang ketidakjelasan dan kekaburan gugatan berkatian petitum Penggugat. Dalam hal ini dalam petitum gugatan tidak ada satu perbuatanpun yang dilakukan oleh Tergugat untuk dituntut dan dikualifikasikan sebagai perbuatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;
  - Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya pada Posita (*Fundamentum Petendi*), tidak menjelaskan **DASAR HUKUM (*RECHTS GROND*)** sebagaimana tersebut diatas menyebabkan gugatan menjadi kabur sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1145 K/Pdt/1984**





tentang “Posita atau Fundamentum Petendi yang tidak menjelaskan dasar hukum dalam dalil gugatan dikualifikasikan sebagai gugatan kabur (*Obscur Libel*)”;

- Bahwa selain itu dalam petitum gugatan Para Penggugat juga tidak memenuhi SYARAT FORMIL dari suatu gugatan, karena tidak ada kesesuaian antara posita dengan petitum yang menyebabkan gugatan menjadi kabur. Dalam hal ini bahwasanya gugatan Para Penggugat hanya mengemukakan hubungan hukum perjanjian, namun dalam petitum gugatan Para Penggugat tidak ada meminta tentang Perbuatan Tergugat dinyatakan sebagai Perbuatan Wanprestasi sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 67 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 tentang “Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak ada kesesuaian antara posita dengan petitum”**;
- Bahwa yang lebih fatal lagi, dalam gugatan Para Penggugat tidak ada menjelaskan dan menyebutkan tentang batas-batas tanah objek sengketa, padahal gugatan Para Penggugat sangat berkaitan erat dengan objek perkara berupa tanah, sehingga gugatan Penggugat sangat kabur atau tidak jelas (*obscure libel*) sesuai dengan **Putusan Mahkamah Agung RI No. 1367 K/Pdt/1984 tanggal 27 Februari 1986** bahwa suatu gugatan perdata harus dilandasi kepentingan hukum.
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka sudah seharusnya gugatan dalam perkara a quo dinyatakan **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*)**.

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

#### **DALAMPOKOKPERKARA**

- 1 Bahwa hal-hal yang telah Tergugat kemukakan dalam bagian eksepsi diatas, secara mutatis mutandis sepanjang terdapat korelasi hukumnya



dianggap menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan, sehingga tidak perlu diulangi lagi;

2 Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam gugatannya tidak berdasarkan kejadian atau fakta hukum yang terjadi, sehingga bertentangan dengan akta-akta otentik, fakta kejadian yang sebenarnya terjadi;

3 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Para Penggugat sebagaimana dalam gugatan, kecuali terhadap apa yang diakui dan dinyatakan secara tegas;

4 Bahwa awalnya Para Penggugat merupakan pemilik atas sebidang tanah seluas 10.892 M2 (awalnya seluas 11.940 M2) sebagaimana terdapat dalam Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambing C II, Kecamatan Medan Sunggal, Medan yang dikenal dengan Jalan Kapten Muslim No. 92 Medan yang tercatat atas nama Para Penggugat;

5 Bahwa sebelum Tergugat membeli tanah objek perkara a quo, Tergugat pernah menyewa dari Para Penggugat sebagaimana dimaksud dalam **Akta Sewa Menyewa Nomor : 14, tanggal 29 Juli 2004** yang dibuat dihadapan **Notaris & PPAT H. Rustam Effendi, S.H.**, Notaris di Medan. Selanjutnya Para Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut sebagaimana dimaksud dalam **Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Nomor : 02, tanggal 04 Agustus 2010** yang dibuat dihadapan **M. P. Rosdiana Manurung, S.H.**, Notaris di Medan (Turut Tergugat I);

6 Bahwa tidak benar dan sangat mengada-ada dalil gugatan Para Penggugat pada halaman 4 point 5 yang menyebutkan :

*Bahwa selanjutnya setelah perjanjian sewa menyewa diakhiri Penggugat-Penggugat bermaksud untuk menjual objek tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Kambing C-II Medan setempat dikenal dengan Jalan Kapten Muslim No. 92 Medan, Pertama sekali objek yang mau dijual tersebut ditawarkan kepada Ny. Triana (Tergugat) selaku*



bekas penyewa, akan tetapi karena yang bersangkutan **tidak mempunyai uang membeli tanah tersebut**, namun Tergugat bersedia membantu mencari calon pembeli yang menurutnya adalah temannya/Groupnya dan **selanjutnya ditemukanlah calon pembeli yaitu Blue Bird Group (PT. Pusaka Bumi Mutiara/Turut Tergugat II)** dan terakhir diketahui bahwa Blue Bird Group tersebut bukanlah grupnya Triana/Tergugat”;

7 Bahwa dalam hal ini perlu ditegaskan, sebelum berakhirnya sewa menyewa antara Para Penggugat dengan Tergugat, Para Penggugat bermaksud menjual keseluruhan tanah dan menyampaikannya kepada Tergugat, sehingga Tergugat memberikan Uang Panjar/Tanda Jadi atas Kesepakatan Jual Beli sebidang tanah kosong sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat, dan oleh karenanya Para Penggugat menyerahkan Asli Sertifikat Hak Milik No. 151 kepada Notaris untuk terlebih dahulu dilakukan check bersih oleh Badan Pertanahan Kota Medan;

8 Bahwa selanjutnya Para Penggugat telah setuju untuk menjual utuh keseluruhan tanah tersebut kepada 3 (tiga) pihak pembeli secara bersama-sama yaitu Ny. **DR. Sri Adriyani Lestari, Tuan kresna Priawan Djokosoetono dan Ny. Triana/Tergugat** yang bertindak untuk dan **atas nama diri sendiri-sendiri dan bukan bertindak untuk dan atas nama Perseroan** seperti yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya;

9 Bahwa jual beli atas tanah tersebut diawali dengan kesepakatan letak tanah yang akan dibeli masing-masing yang dituangkan dalam “Gambar Situasi Tanah Sementara” yang ditanda tangani oleh Para Penggugat selaku Penjual dan Para Pembeli. Akhirnya atas kesepakatan untuk pengalihan sebidang tanah seluas **10.892 M2** tersebut dilakukanlah 3 (tiga) Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I yang telah ditandatangani secara sempurna yakni :

- a Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 04, tertanggal 04 Agustus 2010 dengan luas tanah sebesar 4.900 M2 (empat ribu sembilan ratus meter persegi) atas nama Tuan Kresna Priawan Djokosoetono qq Ny. Dr. Sri Adriyani Lestari.
- b Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 05 tertanggal 04 Agustus 2010 dengan luas tanah sebesar 5.228 M2 (lima ribu dua ratus dua puluh





delapan meter persegi) atas nama Tuan Kresna Priawan Djokosoetono;

c Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010 dengan luas tanah sebesar 764 M2 (tujuh ratus enam puluh empat meter persegi) atas nama Tergugat.

10 Bahwa dalam hal ini PT. Pusaka Bumi Mutiara (Turut Tergugat II) tidak pernah membuat kesepakatan apapun kepada Para Penggugat dalam hal pengalihan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam SHM No. 151. Selain itu selama ini Tergugat juga tidak kenal dengan Turut Tergugat II serta tidak pernah ada transfer uang atau hubungan lainnya dengan Tergugat;

11 Bahwa adapun tata cara pembayaran pembelian atas sebidang tanah berdasarkan SHM No. 151 yang dilakukan dengan mentransfer ke rekening Bank BCA milik Para Penggugat dengan perincian sebagai berikut :

- a Rekening yang terdaftar atas nama Penggugat I (Tuan Partomuan Roga Parulian Lumbanraja) sebesar Rp. 5.070.000.000,- (lima milyar tujuh puluh juta rupiah);
- b Rekening yang terdaftar atas nama Penggugat II (Ny. Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja) sebesar Rp. 5.070.000.000,- (lima milyar tujuh puluh juta rupiah);
- c Rekening yang terdaftar atas nama Penggugat III (Ny. Macistina Irene Bernadotte Lumbanraja) sebesar Rp. 5.070.000.000,- (lima milyar tujuh puluh juta rupiah);
- d Rekening yang terdaftar atas nama Penggugat IV (Ny. Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja) sebesar Rp. 5.070.000.000,- (lima milyar tujuh puluh juta rupiah).

12 Bahwa sebagai tanda bukti pembayaran yang sah, para pihak telah sepakat dipernyatakan dalam akta PJB pada pasal 2 yang berbunyi “.....akta ini juga berlaku sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah”;

13 Bahwa setelah Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 04. Akta No. 05 dan Akta No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010 tersebut selesai ditanda tangani dengan sempurna, kemudian Turut Tergugat I mengeluarkan salinan yang sesuai aslinya kepada **Tergugat, Tuan Kresna Priawan Djokosoetono qq**





Ny. DR. Sri Adriyani Lestari dan Tuan Kresna Priawan Djokosoetono serta melakukan legalisir / *waarmerking* terhadap surat pernyataan tentang pembayaran pajak PPH dan BPHTB antara lain :

- Surat Legalisir/*waarmerking* No. 356/L/MPR/VIII/2010 tanggal 04 Agustus 2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembeli “Ny. DR. Sri Adriyani Lestari akan membayarkan pajak PPH dan BPHTB atas tanah seluas 4.900 m<sup>2</sup> sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 04”;
- Surat Legalisir/*waarmeking* No. 357/L/MPR/VIII/2010 tanggal 04 Agustus 2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembeli “Tuan Kresna Priawan Djokosoetono akan membayarkan pajak PPH dan BPHTB atas tanah seluas 5.228 m<sup>2</sup> sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 05”;
- Surat Legalisir/*waarmeking* No. 358/L/MPR/VIII/2010 tanggal 04 Agustus 2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pembeli “Penggugat d.R (Triana) akan membayarkan pajak PPH dan BPHTB atas tanah seluas 764 m<sup>2</sup> sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 06”;

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

**DR. Sri Adriyani Lestari dan Tuan Kresna Priawan Djokosoetono;**

15. Bahwa Penggugat juga telah melakukan proses pembayaran secara tunai dan langsung kepada Turut Tergugat I atas biaya jasanya selaku notaris yaitu sebesar Rp. 11.250.000,- ( Sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah ) dalam hal pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli ( PJB) No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010 dan juga biaya pemecahan sertipikat atas tanah seluas 764 m<sup>2</sup>, sebagaimana sesuai Akta No. 06 ;
16. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 04, tanggal 04 Agustus 2010 yang dibuat hadapan Turut Tergugat I terlihat jelas bahwa Tuan Kresna Priawan Djokosoetono bertindak untuk dan atas nama DR. Sri Adriyani Lestari sebagaimana Surat Kuasa yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai



cukup tertanggal 03 Agustus 2010 dan bukan bertindak untuk dan atas nama PT. Pusaka Bumi Mutiara (Turut Tergugat II) berdasarkan Surat Kuasa bermaterai secukupnya dari PT. Pusaka Bumi Mutiara tertanggal 03 Agustus 2010 sebagaimana yang didalilkan Para Penggugat dalam gugatannya ;

17. Bahwa selanjutnya, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 05, tanggal 04 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I terlihat jelas bahwa Tuan Kresna Priawan Djokosoetono bertindak untuk dan atas namanya sendiri bukan bertindak untuk dan atas nama PT. Pusaka Bumi mutiara ( Turut Tergugat II ) berdasarkan Surat Kuasa bermaterai secukupnya dari PT. Pusaka Bumi Mutiara tertanggal 03 agustus 2010 sebgaimana yang didalilkan Para penggugat dalam gugatannya;
18. Bahwa lebih tegasnya lagi terhadap tidak danya keterlibatan PT. Pusaka Bumi Mutiara (Turut Tergugat II) dapat dilihat dari jawaban somasi No. 222/BS&R/Kel.L.Raja/VI/2011 tanggal 7 Juni 2011 dan jawaban somasi No. 223/BS&R/Kel.L.Raja/I/2015 tanggal 20 Januari 2015;
19. Bahwa dalam jawaban somasi 222/BS&R/Kel.L.Raja/VI/2011 tanggal 7 Juni 2011 pada point 12,13,14,15 dan 16 secara tegas dinyatakan bahwa tanggal 04 Agustus 2010 pembeli atas lahan tanah dalam perkara a quo adalah Sri Adriyani Lestari, Kresna Priawan Djokosoetono dan Triana( Tergugat ) sesuai Akte PJB No. 04, PJB No. 05 dan PJB No. 06. ( Bukan PT. Pusaka Bumi Mutiara/ Turut Tergugat II dan bukan juga Blue Bird Group);
20. Bahwa demikian juga dalam jawaban somasi No. 223/BS&R/Kel.L.Raja/I/2015 tanggal 20 Januari 2015 pada point 6,7,8 dan 9 dinyatakan bahwa tanggal 04 Agustus 2010 pembeli atas lahan tanah dalm perkara a quo adalah Sri Adriyani Lestari, Kresna Priawan Djokosoetono dan Triana( Tergugat ) sesuai Akte PJB No. 04, PJB No. 05 dan PJB No. 06. (Bukan PT. Pusaka Bumi Mutiara/ Turut Tergugat II dan bukan juga Blue Bird Group);
21. Bahwa Para Penggugat telah keliru mengenai waktu penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli No.05,tanggal 04 Agustus 2010 bukannya pukul 10.00 Wib, melainkan pukul : 10.30 Wib. Yang mana masing-masing akta tersebut berselisih 30 menit lamanya;
22. Bahwa perlu Tergugat pertegas, bahwasannya dalam penjualan tanah perkara a quo, dibuat Akte Kuasa Menjual No. 07 tersebut diperbuat bertujuan untuk mempermudah Turut Tergugat I untuk melakukan pemecahan Sertipikat Hak Milik No. 151/Kel. Sei Sikambing C – II Medan dan melakukan Akta Jual



Beli, karena Pengikatan Jual Beli yang terjadi antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah Pengikatan Jual Beli Lunas sehingga memerlukan Akte Kuasa Menjual untuk meakukan pemindahtanganan dan pemecahan terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut dan/atau dokumen lain yang iperlukan untuk itu ;

23. Bahwa selain daripada itu, diketahui lagi oleh Tergugat terhadap objek tanah yang terletak di Jalan Kapten Muslim No. 92 Medan, Kecamatan Medan Sunggal, Kelurahan Sei Sikambang C- II tersebut telah dilakukan peralihan dan dikuasai sepenuhnya oleh **PT. BLUE BIRD, TBK** termasuk didalamnya objek tanah milik Tergugat;
24. Bahwa Tergugat juga telah meminta **PT. BLUE BIRD, TBK** untuk mengosongkan tana seluas 764 m<sup>2</sup> yang terletak disebelah Utara dari keseluruhan objek tanah tersebut namun **PT. BLUE BIRD, TBK** merasakeberatan dan justru menunjukan bahwa tanah yang dimiliki oleh Penggugat hanya seluas 300 m<sup>2</sup> yang berupa parit dari tanah tersebut ;
25. Bahwa oleh karenanya dalil gugatan Para penggugat adalah tidak beralasan hukum dan tidak berdasarkan sehingga sangat beralasan hukum pula segala tuntutan Para Pengugat a quo termasuk tuntutan kerugian yang dialami Para Penggugat secara hukum harus ditolak;

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

**DALAMREKONPENSI**

- 1 Bahwa Para Tergugat d.R/ Para Penggugat d.K merupakan pemilik awal atas sebidang tanah seluas 10.892 m<sup>2</sup> ( sepuluh ribu delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi ) yang terletak di Jalan Kapten Muslim No. 92 – Medan , Kecamatan Medan sunggal, Kelurahan Sei Sikambang C-II, sebagaimana sesuai dengan Sertipikat Hak Mili ( SHM ) No. 151/ Sei Sikambang C- II yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan pada tanggal 22 Februari 1978;
- 2 Bahwa benar Penggugat d.R/Tergugat d.K pernah menyewa sebidang tanah tersebut kepada Para Tergugat d.R sebagaimana dimaksud dalam





Akta Sewa Menyewa Nomor : 14 tanggal 29 Juli 2004 yang dibuat dihadapan Notaris & PPAT H. Rustam Effendi, S.H Notaris di Medan untuk jangka waktu 20 ( dua puluh) tahun terhitung sejak tanggal 15 Januari 2005 s/d 1 Januari 2025. Sehingga lahan tanah tersebut masih berada dalam status terikat kontrak sewa saat Para Tergugat d. R berkeinginan untuk menjualnya;

3 Bahwa untuk dapat memenuhi penjualan lahan tanah tanpa ikatan sewa menyewa, Para Tergugat d.R dan Penggugat d.R sepakat untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut melalui suatu perjanjian pengikatan bersyarat yang dituangkan dalam Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Nomor : 02, tanggal 04 Agustus 2010 yang dibuat dihadapan M.P. Rosdiana Manurung, S.H Notaris di Medan (Turut Tergugat I d,R);

4 Bahwa syarat dan ketentuan untuk mencapai persetujuan pengakhiran sewa menyewa tersebut adalah kesepakatan adanya pengembalian sisa uang sewa yang belum terpakai dan ganti rugi dari Para Tergugat d.R kepada Penggugat d.R sebesar Rp. 5.360.000.000,- (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) serta syarat pengembalian lahan tanah kosong. Dengan kutipan akta Sbb :

*“Para penghadap menerangkan telah setuju dan mufakat membuat suatu perjanjian dengan akta ini dengan memakai syarat dan ketentuan sebagai berikut:*

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

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

*sewa milik Tergugat yang belum dijalani ....., biaya potensi pendapatan .....,”*

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

5 Bahwa Penggugat d.R/ Tergugat d.K adalah penyewa yang mewakili sekolah yang telah membangun fasilitas sekolah , infrastruktur, bangunan dan barang bergerak yang dibangun dengan memakai uang sumbangan





pembangunan siswa, sehingga aset sekolah harus dijual oleh Penggugat d.R untuk dikembalikan kepada siswa sebelum dikeluarkan;

6 Bahwa seluruh aset sekolah adalah sah masih milik Penggugat d.R/ Tergugat d.K dan tidak pernah menjadi milik Para Tergugat d.R dengan adanya pengakhiran sewa menyewa karena lahan tanah telah dijual;

7 Bahwa sesuai kesepakatan pengakhiran sewa menyewa, dengan syarat lahan tanah dikembalikan dalam kondisi kosong, Penggugat d.R/ Tergugat d.J telah menjual aset sekolah seperti tersebut diatas berupa fasilitas sekolah ,infrastruktur,gedung sekolah, barang bergerak berupa AC, generator, brankas, perabot dan sebagainya kepada PT. Blue Bird pada tanggal 04 Agustus 2010;

8 Bahwa pada tanggal 04 Agustus 2010, atas tanah seluas 10.892 m<sup>2</sup> 9 sepuluh ribu delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi ) tersebut dijual oleh Para Tergugat d.R kepada **Penggugat d.R/Tergugat d.K Tuan Kresna Priawan Djokosoetono qq Ny.DR. Sri Adriyani Lestari dan Tuan Kresna priawan Djokosoetono yang didahului dengan kesepakatan pembagian letak posisi tanah dengan arsiran pada “ Gambar Situasi Tanahh Sementara”**

9 Bahwa atas objek tanah yang dijual oleh Tergugat d.R seluas 10.892 m<sup>2</sup> 9 sepuluh ribu delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi ) tersebut dilakukan melalui proses pengikatan jual beli yang mana jual beli tersebut dibagi atas 3 ( tiga) akta pengikatan Jual Beli ( PJB ) antara **Penggugat d.R/Tergugat d.K Tuan Kresna Priawan Djokosoetono qq Ny.DR. Sri Adriyani Lestari dan Tuan Kresna priawan Djokosoetono** dan Akta tersebut dibuat dihadapan Notaris M. P. Rosdiana Manurung, SH Notaris di medan ( Turut Tergugat I d.R ) yaitu :

a Akta Pengikatan Jual Beli ( PJB ) No.04, tertanggal 04 Agustus 2010 dengan luas tanah sebesar 4.900 m<sup>2</sup> ( empat ribu sembilan ratus meter persegi) atas nama **Tuan Kresna Priawan Djokosoetono qq Ny.DR. Sri Adriyani;**

b Akta Pengikatan Jual Beli ( PJB ) No. 05, tertanggal 04 Agustus 2010 dengan luas tanah sebesar 5.228 m<sup>2</sup> ( lima ribu dua ratus dua puluh delapan meter persegi) atas nama **Tuan Kresna Priawan Djokosoetono;**



c Akta Pengikatan Jual Beli ( PJB ) No. 06, tertanggal 04 Agustus 2010 dengan luas tanah sebesar 764 m<sup>2</sup> ( tujuh ratus enam puluh empat meter persegi) atas nama **TRIANA ( Penggugat d.R/ Tergugat d.K)**;

**10** Bahwa setelah Akta pengikatan Jual Beli ( PJB ) No. 04, akta No. 05 dan Akta No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010 tersebut selesai ditanda tangani dengan sempurna, kemudian Turut Tergugat I d.R membuat surat legalisir/waarmeking terhadap pernyataan tentang pembayaran pajak PPH dan BPHTB antara lain :

- Surat Legalisir/waarmeking No. 356/L/MPR/VIII/2010 tanggal 04 Agustus 2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pembeli “ Ny. DR. Sri Adriyani Lestari
- Surat Legalisir/waarmeking No. 357/L/MPR/VIII/2010 tanggal 04 Agustus 2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pembeli “Tuan Kresna Priawan Djokosoetono akan membayarkan pajak PPH dan BPHTB atas tanah seluas 5.228 m<sup>2</sup> sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli ( PJB ) No. 05 “;
- Surat Legalisir/waarmeking No. 358/L/MPR/VIII/2010 tanggal 04 Agustus 2010 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Pembeli “ Penggugat d.R ( Triana ) akan membayarkan pajak PPH dan BPHTB atas tanah seluas 764 m<sup>2</sup> sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli ( PJB ) No. 06”;

**11** Bahwa kemudian asli Sertifikat Hak Milik ( SHM ) No.151/ Sei Sikambing C- II juga telah ditimggalkan kepada Turut Tergugat I d.R dengan maksud untuk dilakukan proses pemecahan dan penerbitan sertifikat yang baru terhadap masing – masing objek tanah yang telah dibeli oleh Penggugat d.R Sri Adriyani Lestari dan Kresna Priawan Djokosoetono;

**12** Bahwa selanjutnya Penggugat d.K selaku pemilik aset sekolah melakukan transaksi jual beli aset sekolah berupa bangunan dan barang bergerak diatasnya dengan PT. Blue Bird yang menjadi penyewa atas lahan tanah tersebut. Bahwa selanjutnya pembeli lahan tanah seluas 10.128 m<sup>2</sup> sesuai PJB No. 04 Sri Adriyani Lestari dan PJB No. 05 atas nama Kresna Priawan Djokosoetono juga menitipkan pembayarannya melalui PT. Blue Bird ;

**13** Bahwa kemudian Penggugat d.R/ Tergugat d.K melakukan Pembayaran atas Objek tanah Tersebut yaitu atas transaksi PJB No.06 milik Penggugat d.R sebesar Rp. 460.000.000,- (empat ratus enam puluh juta



rupiah) dan dengan adanya tambahan titipan pembayaran dari PT. Blue Bird sehingga seluruhnya sebesar Rp. 20.280.000.000,- (dua puluh milyar dua ratus delapan puluh juta rupiah) yang dilakukan dengan cara membayar melalui Transfer ke rekening bank BCA milik Para Tergugat d.R/ Para Penggugat d.K dengan perincian sebagai berikut :

- a** Rekening yang terdaftar atas nama Tergugat I d.R/ Penggugat I d.K (Tuan Partomuan Roga Parulian Lumbanraja) sebesar Rp. 5.070.000.000,- (lima milyar tujuh puluh juta rupiah) ;
- b** Rekening yang terdaftar atas nam Tergugat II d.R/ Penggugat II d.J (Ny. Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja) sebesar 5.070.000.000,- (lima milyar tujuh puluh juta rupiah) ;
- c** Rekening yang terdaftar atas nam Tergugat III d.R/ Penggugat III d.K (Ny. Macistina Irene Bernadotte Lumbanraja) sebesar Rp. 5.050.000.000,- (lima milyar lima puluh juta Rupiah) yang sebelumnya telah menerima Rp. 20.000.000,-(dua Puluh Juta Rupiah);
- d** Rekening yang terdaftar atas nama Tergugat IV d.R/Penggugat Iv d.K (Ny. Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja) sebesar Rp. 5.070.000.000,-(lima milyar tujuh puluh juta rupiah) ;

**14** Bahwa setela Para Tergugat d.R/ Penggugat d.K memberitahukan kepada Turut Tergugat I d.R/Turut Tergugat I d.K bahwa seluruh pembayaran telah diterima dengan sempurna, maka Turut Tergugat I d.R mengeluarkan “ Salinan Resmi “ yang diterbitkan sama seperti aslinya atas PJB No.04, PJB No. 05, dan PJB No. 06 kepada Para Pembeli ;

**15** Bahwa Penggugat d.R/Tergugat d.K juga telah melakukan proses pembayaran secara tunai dan langsung kepada Turut Tergugat I d.R atas jasanya selaku notaris yaitu sebesar Rp. 11.250.000,- ( sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah )dalam hal pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) No. 06 tertanggal 04 Agustus 2010 dan juga biaya pemecahan sertipikat atas tanah seluas 764 m<sup>2</sup>, sebagaimana sesuai dengan Akta PJB No. 06 ;

**16** Bahwa sangat tidak benar Para Tergugat d.R/ Penggugat d.K melalui surat jawaban somasi No. 222/BS&R/Kel.Lraja/VI/2011 tertanggal 7 Juni 2011 mendalikan Penggugat d.R/Tergugat d.K telah menerima ganti rugi





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

17 Bahwa faktanya selanjutnya para Tergugat d.R/ Penggugat d.K tidak pernah membayar pengembalian sisa uang sewa dan ganti rugi sesuai kesepakatan akta No. 02 tertanggal 04 agustus 2010 “Pengakhiran Sewa Menyewa” sebesar Rp. 5.360.000.000,- ( lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) kepada Penggugat d.R dengan dalil menganggap uang hasil penjualan aset sekolah kepada PT. Blue Bird tersebut adalah pemilik para Tergugat d.R/Penggugat d.K kemudian dianggap telah dipotong oleh Penggugat d.R;

18 Bahwa kemudian pada tahun 2015, tiba-tiba Para Tergugat d.R/ Penggugat d.K juga mendalikan bahwa uang hasil penjualan aset sekolah milik Penggugat d.K kemudian dianggap telah dipotong oleh Penggugat d.R;

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

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

a Kerugian Material ;

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

b Kerugian Immaterial :

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





- 21 Bahwa Penggugat d.R / Tergugat d.K sangat meragukan itikad baik Para Tergugat d.R/ Para Penggugat d.K, untuk itu sangat beralasan hukum apabila Para Tergugat d.R/ Para Penggugat d.K dihukum untuk uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan hingga Para Tergugat d.R/ Para Penggugat d.K melaksanakan putusan ini;
- 22 Bahwa untuk menjamin agar gugatan Pengugat d,R tidak hampa, maka sangat berlasan menurut hukum agar diletakan sita jaminan terhadap harta bergerak maupun tidak bergerak milik Para Tergugat d.R;
- 23 Bahwa oleh karena gugatan Rekonpensi Penggugat d.R/Tergugat d.K didasarkan atas bukti-bukti dan surat-surat yang akurat dan otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg, maka sangat beralasan hukum agar putusan perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaarr bij vorrad*) meskipun terdapat Perlawanan, banding maupun kasasi.

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

#### **DALAMEKSEPSI**

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

#### **DALAMPOKOKPERKARA**

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

#### **DALAMREKONPENSI**

- 1 *Mengabulkan gugatan Rekonpensi untuk seluruhnya;*



**2 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang telah diletakkan dalam perkara ini;**

**3 Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Pengikatan Jual Beli No. 06 tanggal 04 Agustus 2010 yang diperbuat dihadapan Notaris M.P. Rosdiana Manurung, S.H/Turut Tergugat I d.R;**

**4 Menyatakan asset sekolah berupa barang tidak bergerak dan barang bergerak di atas lahan tanah yang disewa adalah sah milik Penggugat d.R/Tergugat d.K dan tidak pernah menjadi milik Para Tergugat d.R;**

**5 Menyatakan Penggugat d.R telah mengalami kerugian dengan perincian sebagai berikut :**

**a. Kerugian Materil :**

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

**b. Kerugian Immateril :**

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

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

**a. Kerugian Materil :**

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

**b. Kerugian Immateril :**

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



**7 Menghukum Para Tergugat d.R untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Para Tergugat d.R lalai melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan hingga Para Tergugat d.R/Para Penggugat d.K melaksanakan isi putusan ini;**

**8 Menghukum Para Tergugat d.R, Turut Tergugat I d.R dan Turut Tergugat II d.R, untuk mematuhi putusan ini;**

**9 Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vorraad) meskipun terdapat perlawanan, banding maupun kasasi;**

**10 Menghukum Para Tergugat d.R, Turut Tergugat I d.R dan Turut Tergugat II d.R secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini**

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

## **II. Jawaban Turut Tergugat I**

1 Bahwa benar Para Penggugat merupakan Pemilik dari sebidang tanah seluas 11.940 M2 yang terletak di Jalan Kapten Muslim, kelurahan Sikambing C-II, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana di maksud Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 151/ Sikambing C-II yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) kota Medan, pada tanggal 22 Februari 1978 tercatat atas nama Para Penggugat;

2 Bahwa adapun keberadaan Turut Tergugat I pada point 6 dan 7 dalam gugatan Para Penggugat tersebut di atas adalah sebagai Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) No. 04 tertanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010, dimana Para Penggugat sebagai Penjual dengan Turut Tergugat II sebagai Pembeli dan untuk Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 Agustus 2010, dimana Para Pengggugat sebagai pihak Penjual dan Tergugat (in casu Ny. Triana) sebagai Pihak Pembeli yang diperbuat di hadapan Turut Tergugat I dan Akta Kuasa Jual Nomor 07 tertanggal 04 Agustus 2010, dimana Para Penggugat sebagai Pemberi kuasa dan Tergugat sebagai Penerima Kuasa, semua para pihak dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual tersebut para pihak hadir, sepakat, menyetujui dan membubuhkan tanda tangannya, disaksikan serta ditandatangani oleh saksi-saksi;





3 Bahwa adapun tanah dan bangunan beserta segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atasnya telah dialihkan dengan transaksi jual beli atas tanah *a quo*, yaitu:

a Transaksi jual beli tanah antara Para Penggugat sebagai Penjual dengan Turut Tergugat II (*in casu* diwakili oleh Tuan KRESNA

PRIAWAN DJOKO SOETONO, MBM berdasarkan “surat kuasa” tanggal 03-08-2010 dari PT. Pusaka Bumi Mutiara) sebagai Pembeli seluas 4.900 M<sup>2</sup> sebahagian dari tanah dari yang dimaksud dalam SHM No.151/Sikambang C-II dengan Nilai Rp. 6.938.400.000.- (enam miliar sembilan ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) dengan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2010;

b Transaksi jual beli tanah antara Para Penggugat sebagai Penjual dengan Turut Tergugat II (*in casu* diwakili oleh Tuan KRESNA PRIAWAN DJOKO SOETONO, MBM berdasarkan “surat kuasa” tanggal 03-08-2010 dari PT. Pusaka Bumi Mutiara) sebagai Pembeli seluas 5.228 M<sup>2</sup> sebahagian dari tanah dari yang dimaksud dalam SHM No.151/Sikambang C-II dengan Nilai Rp. 7.402.848.000.- (tujuh miliar empat ratus dua juta delapan ratus empat puluh delapan ribu rupiah) dengan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010;

c Transaksi jual beli tanah antara Para Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat (*in casu* NY.TRIANA) sebagai Pembeli seluas 764 M<sup>2</sup> sebahagian dari tanah dari yang dimaksud dalam SHM No.151/Sikambang C-II dengan Nilai Rp. 460.000.000.- (empat ratus enam puluh juta rupiah) dengan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010.

d Kuasa Jual antara Para Penggugat sebagai Pemberi kuasa dengan Tergugat (*in casu* NY.TRIANA) sebagai Penerima kuasa yaitu akta Kuasa Menjual Nomor 07 tanggal 04 Agustus 2010, pada pokoknya KHUSUS untuk dan atas nama serta bertindak sepenuhnya untuk mewakili pemberi kuasa dimana saja dan terhadap siapapun juga guna menjual/memindah tangankan serta menyerahkan seluruh hak-hak yang dimiliki dan/atau dapat dilakukan oleh penerima kuasa kepada siapa saja maupun kepada penerima kuasa sendiri dengan memakai harga dan syarat-syarat serta perjanjian-perjanjian yang dipandang baik oleh penerima kuasa dan diperkenankan oleh Undang-undang yaitu atas sebidang tanah hak Milik seluas 764 M<sup>2</sup> sebahagian dari tanah dari yang dimaksud dalam SHM No.151/Sikambang C-II yang terletak di Jalan Kapten Muslim, kelurahan





Sikambang C-II, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, sebagaimana di maksud Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 151/ Sikambang C-II yang diterbitkan oleh Kantor

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

- 4 Bahwa pembuatan dan penandatanganan atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010, dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 dan Akta Kuasa Jual nomor 07 tanggal 04 Agustus 2010, dilakukan di hadapan Turut Tergugat I sebagai Pejabat Umum dan isi (*materil*) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2010, Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 dan Kuasa Jual Nomor 07 tanggal 04 Agustus 2010;
- 5 Bahwa Para Penggugat dan Tergugat I dan Turut Tergugat II pada saat pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 dan Akta Kuasa Jual Nomor 07 tanggal 04 Agustus 2010, para pihak tersebut hadir di hadapan Notaris (*in casu* Turut Tergugat I) dan sebelum ditandatangani akta tersebut terlebih dahulu dibacakan sebagaimana mestinya kepada para pihak, selanjutnya mengerti dan memahami isi, menyetujui dan para pihak menandatangani akta tersebut dan turut disaksikan dan ditandatangani oleh dua orang saksi, **akan tetapi tidak ada penyerahan uang dilakukan oleh Tergugat kepada Para Penggugat pada saat penandatanganan;**
- 6 Bahwa Turut Tergugat I sebagai Notaris hanya membingkainya/memformulasikan dalam bentuk Akta Notarill sesuai dengan Undang-undang Jabatan Notaris. Pembuatan Akta tersebut merupakan aspek Formal yang dimana akta dibuat secara formil sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
- 7 Bahwa Turut Tergugat I telah memberikan dan atau menyerahkan salinan dari akta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010 kepada Turut Tergugat II ,dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 dan Kuasa Jual Nomor 07 tanggal 04 Agustus 2010, kepada Tergugat sebagai pihak Pembeli/Penerima Kuasa dan Para Penggugat sebagai pihak Penjual dengan baik, sesuai dengan minuta yang disimpan oleh Turut Tergugat I ;
- 8 Bahwa yang menjadi objek jual beli adalah *tanah yang terletak di bagian Selatan terbentang dari arah Barat hingga Timur, seluas ± 764 M<sup>2</sup>* antara Para Penggugat



sebagai Pihak Penjual dan Tergugat sebagai pihak Pembeli adalah hasil kesepakatan dan persetujuan oleh kedua belah pihak sebagaimana terlihat dalam APJB Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010;

- 9 Bahwa berdasarkan lampiran APJB Nomor 06 tanggal 10 Agustus 2010, atas tanah seluas 764 M<sup>2</sup> dan Tergugat sebelumnya sebagai penyewa tanah dan bangunan yang dimaksud kepada Para Penggugat sesuai Akta Sewa Menyewa Nomor:14 tanggal 29 Juli 2004 yang dibuat oleh H. Rustam Effendi Rasyid, S.H, Notaris di Medan, dimana sejak tanggal 15 Januari 2005, Tergugat telah melakukan kegiatan usaha di atas tanah tersebut, sampai diakhiri sewa menyewa oleh Tergugat dan Para Penggugat pada tanggal 04 Agustus 2010 sebagaimana tertuang dalam Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Nomor 2 tanggal 04 Agustus 2010 yang di buat dihadapan Turut Tergugat II (*in casu* M.P Rosdiana Manurung, S,H Notaris/PPAT wilayah Kota Medan), sehingga sebenarnya Tergugat telah sejak lama sadar dan mengetahui dengan baik dan benar serta secara pasti segala situasi, letak dan lokasi, fisik yang menjadi objek yang dibeli oleh Tergugat;
- 10 Bahwa tanah yang merupakan objek adalah *tanah yang terletak di bagian Selatan terbentang dari arah Barat hingga Timur, ternyata telah menjadi parit untuk kepentingan umum* merupakan resiko atau kelalaian Tergugat sendiri, sehingga sejak awal Tergugat harusnya sudah tahu situasi lokasi tanah secara utuh bahwa sesuai ukuran luas dan lebar yang ada dalam SHM nomor :151/Sei Sekambing C-II, apabila tanah yang dimaksud telah menjadi parit untuk kepentingan umum, maka hal itu menjadi resiko Tergugat sendiri;
- 11 Bahwa Turut Tergugat I dengan tegas mengakui bahwa pada waktu penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 dihadapan Turut Tergugat I dan harga tanah seluas ± 764 M2 seharga Rp. 460.000.000. (enam ratus empat puluh juta rupiah) **tidak ada/tidak melihat Penyerahan uang sebagai pembayaran harga tanah** dari Tergugat sebagai pihak Pembeli kepada Para Penggugat sebagai pihak Penjual;
- 12 Bahwa selanjutnya pada pasal 5 pada APJB Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010, dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 menyatakan bahwa **Pihak kedua menerangkan bahwa pihak kedua telah mengetahui akan hal dan keadaan fisik daripada tanah tersebut dan mengenai hal itu pihak kedua tidak akan mengajukan tuntutan berupa apapun terhadap pihak pertama dikemudian hari.** Dalam hal ini Tergugat telah mengetahui dengan benar, sadar keadaan dan posisi objek jual beli dan tidak akan



mengajukan tuntutan apapun terhadap kepada pihak-pihak Pertama dan pihak manapun;

13 Bahwa dengan demikian Turut Tergugat I hanya **memformulasikan** kehendak dan kesepakatan para pihak yaitu Para Penggugat sebagai pihak Penjual dan Tergugat dan Turut Tergugat I sebagai pembeli dan dalam bentuk **Akta Notariil** yaitu Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tanggal 04 Agustus 2010, Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tanggal 04 Agustus 2010, dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 dan Kuasa Jual Nomor 07 tanggal 04 Agustus 2010 sebagaimana yang ada dalam minuta yang di simpan oleh Turut Tergugat I;

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

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

**SUBSIDAIR :**

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

**III. Jawaban Turut Tergugat II**

I **Proses Pembelian Tanah oleh TURUT TERGUGAT II : SHM No. 151 / Desa Sei Sikambing C-II dari PARA PENGGUGAT melalui TERGUGAT** selaku Perantara Yang Kemudian Diketahui Bahwa TERGUGAT Mendapatkan Keuntungan Yang Fantastis Dari Transaksi Tersebut Dengan Cara Yang Curang – Tidak Wajar Dan Merugikan Pihak Penjual maupun Pembeli.

1 Bahwa pertama-tama TURUT TERGUGAT II (PT. PUSAKA BUMI MUTIARA) perlu tegaskan bahwa keseluruhan dalil gugatan PARA PENGGUGAT sesungguhnya benar adanya karena sesuai dengan fakta yang riil terjadi terkait proses transaksi Pengikatan Jual Beli atas tanah tersebut.

2 Bahwa kami TURUT TERGUGAT II (PT. PUSAKA BUMI MUTIARA) juga perlu sampaikan bahwa walaupun dalam perkara ini posisi kami hanya sebagai TURUT TERGUGAT II, namun kami menganggap perlu untuk mengungkapkan fakta-fakta dan peristiwa yang riil terjadi sehingga kebenaran, keadilan dan kepastian hukum dapat terwujud.

3 Bahwa TURUT TERGUGAT II (PT. PUSAKA BUMI MUTIARA) adalah perusahaan yang bergerak di bidang pengadaan tanah dan properti, seperti





pengadaan lahan untuk pool taksi dan kantor Blue Bird Group di seluruh Indonesia.

- 4 Bahwa sekitar bulan Juli tahun 2010 Blue Bird Grup yang diwakili kepentingannya oleh TURUT TERGUGAT II mencari tanah di Medan untuk keperluan pool taksi Blue Bird Cabang Medan. Dalam upaya tersebut, ada Iklan di Koran yang menawarkan tanah dijual yang terletak di Jl. Kapten Muslim, Medan. Dalam iklan tersebut disebutkan yang berminat supaya menghubungi Sdr. TRIANA ( TERGUGAT ) sebagai pemasang iklan. Sesuai informasi dalam iklan tersebut TURUT TERGUGAT II mengutus salah seorang Managementnya yang berwenang menangani pengadaan tanah/properti untuk menghubungi TERGUGAT dan selanjutnya datang dan bertemu dengan TERGUGAT di Medan untuk melakukan negoisasi harga dan tanah yang akan dibeli.
- 5 Bahwa pada saat itu TERGUGAT mengaku sebagai pemilik yayasan pendidikan dan selaku PENYEWA TANAH menyatakan dirinya mewakili dan atau selaku kuasa dari Penjual/Pemilik tanah, sesuai dengan Akta Sewa Menyewa No. 14 Tanggal 29 Juli 2004 dibuat dihadapan H. Rustam Effendi Rasyid, S.H. Dalam Akta Sewa Menyewa tersebut bertindak : antara Nyonya HOTMARTHA JOSEPHINE HASIHOLAN bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari PARULIAN LUMBANRAJA, Nyonya MACISTINA IRENE BERNADETTE boru LUMBANRAJA, dan Nyonya DEWI DEBORAH SINTA MARITO boru LUMBANRAJA sebagai PEMILIK TANAH dengan Sdr. PONIRIN JOHAN dan Nyonya TRIANA selaku PENYEWA atas sebidang tanah seluas 11.940 m<sup>2</sup>, gambar PLL No. 959/1976/XI, SHM No. 151/Sei Sikambang C II, Kecamatan Medan Sunggal, Medan setempat dikenal dengan Jalan Kapten Muslim, Medan.
- 6 Bahwa dalam pertemuan terjadi Negosiasi harga antara TURUT TERGUGAT II dengan TERGUGAT dan disepakati harga per meter tanah tersebut sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)/ m<sup>2</sup> sesuai dengan luas yang akan diukur di lapangan (saat pertemuan ini belum dilakukan pengukuran lapangan).
- 7 Bahwa TURUT TERGUGAT II meminta dilakukan pengukuran terlebih dahulu dan menyampaikan bahwa Blue Bird Grup membeli tanah TIDAK TERMASUK PARIT, karena merupakan fasilitas umum dan tidak dapat dimanfaatkan. Sehingga luasan parit diminta dikeluarkan dari luas yang akan dibeli oleh TURUT TERGUGAT II. Hal ini menjadi kesepakatan selesai/final untuk dilaksanakan.
- 8 Bahwa setelah dilakukan pengukuran dilapangan untuk kepentingan jual beli tanah yang diperjual belikan adalah **SEBAGIAN TANAH :**





--SHM No.151/ Desa Sei Sikambing C-II dengan luas keseluruhan 11.940 m2 dikurangi luas 521 m2 (proyek I) + luas 527 m2 (Proyek II). Sehingga luas tanah sisa adalah seluas : 10.892 m2 (termasuk didalamnya luas Parit).  
*(“selanjutnya disebut SHM No. 151/Sei Sikambing”)*

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

9 Bahwa sebelum dilakukan transaksi dan pembayaran, TERGUGAT membuat Surat Pernyataan yang intinya telah menerima kesepakatan jual beli sebesar Rp.25.160.000.000,- (dua puluh lima milyar seratus enam puluh juta rupiah) dan menyatakan tanah dalam kondisi bersih tidak ada masalah. TERGUGAT juga telah mengetahui dan setuju bahwa pembelian tanah seluas 10.128 m2 tersebut tidak termasuk parit.

10 Bahwa setelah tercapainya kesepakatan antara TURUT TERGUGAT II dengan TERGUGAT maka pada tanggal 30 Juli 2010 TURUT TERGUGAT II melakukan pembayaran tanda jadi sebesar Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah) melalui Giro BCA Jakarta, kepada dan diterima dengan baik oleh TERGUGAT. Kemudian sisa pembayaran yang harus dilakukan adalah sebesar 25 Milyar setelah penandatanganan Akte Pengikatan Jual Beli di Notaris yang ditunjuk.

11 Bahwa setelah pembayaran tanda jadi dan diterima oleh TERGUGAT, Notaris yang ditunjuk menangani transaksi jual beli ini yaitu NOTARIS M.P. ROSDIANA MANURUNG, SH, Notaris di Kota Medan, (TURUT TERGUGAT I) membuat surat persetujuan tertanggal 4 Agustus 2010 antara Keluarga Lumbanraja Cs (pemilik tanah yang tertera namanya pada SHM No. 151/ Desa Sei Sikambing C-II) dengan Triana

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

12 Patut diduga bahwa surat persetujuan tertanggal 4 Agustus 2010 sebagaimana dimaksud pada butir 10 di atas yang intinya menegaskan bahwa pembayaran atas



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

13 Bahwa kepercayaan yang begitu besar yang diberikan oleh PARA PENGGUGAT kepada TERGUGAT ternyata dimanfaatkan TERGUGAT untuk mengambil keuntungan yang fantastis dan tidak wajar hanya dengan bermodalkan iklan penjualan tanah melalui Koran dan Perjanjian Sewa Menyewa yang juga sangat tidak adil (telaah Perjanjian Sewa dan pengakhirannya).

14 Bahwa pada tanggal 4 Agustus 2010 dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I antara PEMILIK TANAH : Nyonya HOTMARTHA JOSEPHINE HASIROLAN, PARULIAN LUMBANRAJA, Nyonya MACISTINA IRENE BERNADETTE boru LUMBANRAJA, Nyonya DEWI DEBORAH SINTA MARITO boru LUMBANRAJA (PARA PENGGUGAT) dengan TURUT TERGUGAT II selaku PEMBELI TANAH menandatangani : **(1). Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) No 04 seluas 4.900 m<sup>2</sup>; dan (2). Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) No 05 seluas 5.228 m<sup>2</sup>. (“selanjutnya disebut APJB No. 04 dan No. 05”)**, dengan total luas yang diperjualbelikan sesuai kedua akta tersebut dengan total luas : 10.128 m<sup>2</sup>. Batas tanah kering tersebut berupa tembok benteng yang sudah dari awal sebelum tanah dijual sudah ada dan kokoh berdiri.

15 Bahwa dari luas keseluruhan tanah yang dibeli oleh TURUT TERGUGAT II yang seluruhnya merupakan tanah kering, masih tersisa luas tanah yang TIDAK IKUT DIBELI berupa PARIT seluas +/- 764 m<sup>2</sup>. Posisi Parit diluar tembok benteng yang sudah dari awal sebelum tanah dijual sudah ada dan kokoh berdiri.

16 Bahwa sebagai pelunasan kewajiban dari pembelian tanah tersebut, TURUT TERGUGAT II pada tanggal 4 Agustus 2010 melakukan pembayaran lunas sebesar Rp. 24.880.000.000,- (dua puluh empat milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) via Giro Bank Bukopin Jakarta kepada PEMILIK TANAH



melalui rekening TERGUGAT. Adapun sisa Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) sebagai retensi yang telah disepakati dicadangkan untuk pembayaran tunggakan PBB, listrik, telepon dan air.

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

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

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

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

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

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





20 Bahwa oleh karena pemecahan dan balik nama sertifikat SHM No. 151/Sei Sikambing tidak bisa dilaksanakan oleh TURUT TERGUGAT I dan tidak ada jawaban yang pasti, maka pernah sekitar bulan Maret/April 2014 TURUT TERGUGAT II mohon bantuan Notaris Dicki Sebayang, SH, Notaris di Kota Medan untuk melakukan proses pemecahan sertipikat dan mengurus balik nama di BPN Kota Medan atas sertifikat tersebut, namun ternyata menurut keterangan tanah tersebut telah di bebankan blokir atas permintaan TERGUGAT. Ternyata blokir tersebut telah dilakukan setelah penandatanganan APJB No. 04 dan No. 05 tanpa sepengetahuan dari TURUT TERGUGAT II.

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

21 Bahwa terakhir baru diketahui alasan tidak bisa dipecah dan dibaliknama sertifikat SHM No. 151/Sei Sikambing oleh BPN Medan selain karena blokir, juga karena sisa tanah seluas 764 m<sup>2</sup> yang berupa parit tersebut harus dilepaskan kepada negara untuk kepentingan umum. Ternyata kepemilikan tanah sisa 764 m<sup>2</sup> tersebut mengkaitkan TERGUGAT (Informasi yang kami ketahui TERGUGAT telah membeli sisa tanah yang berupa parit seluas 764 m<sup>2</sup> dari PEMILIK TANAH/PARA PENGGUGAT sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli No. 6 tanggal 4 Agustus 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT I) dan TERGUGAT tidak bersedia untuk melepaskannya kepada negara.

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

1 Tanggal 29 Januari 2015 TERGUGAT melaporkan Notaris MP. Rosdiana Manurung, SH (TURUT TERGUGAT I) sebagaimana Laporan Polisi dengan No : LP/224/K/1/2015/SPKT Resta Medan tentang dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan sebagaimana dimaksud dalam psl. 378 jo. Psl 372 KUH Pidana.

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





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

MAKA,

Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah diuraikan tersebut di atas, maka dengan ini TURUT TERGGAT II mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar demi keadilan dan kepastian hukum kiranya berkenan memutus sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;



Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II pihak Penggugat mengajukan Repliknya pada tanggal 25 November 2015 yang isinya pada pokoknya tetap dengan bunyi gugatan semula yang selengkapnya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan ini;

Menimbang, bahwa atas Replik tersebut Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan Dupliknya pada tanggal 10 Desember 2015 yang tetap mempertahankan dalilnya masing- masing sedangkan Turut Tergugat I tidak mengajukan Dupliknya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan konvensi dan membantah dalil- dalil rekonsensinya Penggugat Konvensi telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

- 1 Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kel.Sei Sikambang C II, Kec.Medan Sunggal tertanggal 22 Februari 1978 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan atas nama Partomuan Roga Parulian Lumbanraja, Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja, Machistina Irene Bernadotte Lumbanraja dan Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja, telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti P-1;
- 2 Fotokopi Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 4 Agustus 2010 antara Partomuan Roga Parulian Lumbanraja, Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja, Machistina Irene Bernadotte Lumbanraja dan Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja dengan PT.Pusaka Bumi Mutiara yang dibuat di hadapan M.P. Rosdiana Manurung ,SH, Notaris /PPAT sebagian tanah para penggugat yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 151 /Kel. Sei Sikambang C II, Kec.Sunggal,Medan tertanggal 22 Februari 1978 seluas kurang-lebih 4.900 M<sup>2</sup>, telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti P-2;
- 3 Fotokopi Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tertanggal 4 Agustus 2010 antara Partomuan Roga Parulian Lumbanraja, Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja, Machistina Irene Bernadotte Lumbanraja dan Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja dengan PT.Pusaka Bumi Mutiara yang dibuat di hadapan M.P. Rosdiana Manurung ,SH, Notaris /PPAT sebagian tanah para penggugat yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 151 /Kel. Sei Sikambang C II, Kec.Sunggal,Medan tertanggal 22 Februari 1978 seluas kurang-lebih 5.228 M<sup>2</sup>, telah



dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti P-3;

- 4 Fotokopi Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal 4 Agustus 2010 antara Partomuan Roga Parulian Lumbanraja, Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja, Machistina Irene Bernadotte Lumbanraja dan Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja dengan Ny. Triana yang dibuat di hadapan M.P. Rosdiana Manurung ,SH, Notaris /PPAT sebagian tanah para penggugat yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 151 / Kel. Sei Sikaming C II, Kec.Sunggal,Medan tertanggal 22 Februari 1978 seluas kurang-lebih 764 M<sup>2</sup>, telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti P-3;
- 5 Fotokopi Akte Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal 4 Agustus 2010 antara Partomuan Roga Parulian Lumbanraja, Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja, Machistina Irene Bernadotte Lumbanraja dan Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja dengan Ny. Triana yang dibuat di hadapan M.P. Rosdiana Manurung ,SH, Notaris /PPAT atas sebagian tanah para penggugat yang tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 151 /Kel. Sei Sikaming C II, Kec.Sunggal,Medan tertanggal 22 Februari 1978 seluas kurang-lebih 764 M<sup>2</sup>, telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti P-5;
- 6 Fotokopi Akte Sewa- Menyewa Nomor 14 tertanggal 29 Juli 2004 antara Ny. Hotmartha J.H. br. Lumbanraja, Ny. Machistina I.B. br Lumbanraja dan Dewi Deborah S.M br Lumbanraja dengan Ny. Triana dan Ponirin Johan yang dibuat di hadapan H.Rustam Effendi Rasyid,SH, Notaris atas tanah tersebut dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 151 /Kel. Sei Sikaming C II, Kec.Sunggal,Medan tertanggal 22 Februari 1978 , telah dinazegelen tetapi tanpa dapat memperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti P-6;
- 7 Fotokopi Akte Pengakhiran Sewa Menyewa Nomor 2 tertanggal 4 Agustus 2010 antara Partomuan Roga Parulian Lumbanraja, Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja, Machistina Irene Bernadotte Lumbanraja dan Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja dengan Ny. Triana yang dibuat di hadapan M.P. Rosdiana Manurung ,SH, Notaris /PPAT yang telah dinazegelen





dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti P-7;

- 8 Fotokopi Slip Pemindehan dana Antar Rekening BCA dari Rekening Triana kepada Rekening Partomuan Roga Parulian Lumbanraja tertanggal 4 Agustus 2010, sebesar Rp. 5.070.000.000,00 ( lima milyar tujuh puluh juta rupiah), yang telah dinazegelen tetapi tanpa dapat memperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti P-8;
- 9 Fotokopi Slip Pemindehan dana Antar Rekening BCA dari Rekening Triana kepada Rekening Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja tertanggal 4 Agustus 2010, sebesar Rp. 5.070.000.000,00 ( lima milyar tujuh puluh juta rupiah), yang telah dinazegelen tetapi tanpa dapat memperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti P-9;
- 10 Fotokopi Slip Pemindehan dana Antar Rekening BCA dari Rekening Triana kepada Rekening Macistina Irene Bernadet tertanggal 4 Agustus 2010, sebesar Rp. 5.050.000.000,00 ( lima milyar lima puluh juta rupiah), yang telah dinazegelen dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti P-10;
- 11 Fotokopi Slip Pemindehan dana Antar Rekening BCA dari Rekening Triana kepada Rekening Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja tertanggal 4 Agustus 2010, sebesar Rp. 5.070.000.000,00 ( lima milyar tujuh puluh juta rupiah), yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti P- 11;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan saksi- saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menyangkal dalil- dalil gugatan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

- 1 Fotokopi Salinan Resmi Pengikatan Jual-Beli Nomor 6 tanggal 4 Agustus 2010 yang dibuat oleh M.P. Rosdiana Notaris/PPAT Kota Medan yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- T-1;
- 2 Fotokopi Salinan Resmi Kuasa Menjual Nomor 7 tanggal 4 Agustus 2010 yang dibuat oleh M.P. Rosdiana Notaris/PPAT Kota Medan yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- T-2;





- 3 Fotokopi Slip Pemindahan Dana Antarrekening BCA yang dilakukan oleh Triana kepada Lumbanraja bersaudara,yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- T-3 (a,b,c,dan d)
- 4 Fotokopi Kuitansi Pembayaran Biaya Honor Akta PJB, Kuasa, Pemutusan sewa Pemecahan dan Pernyataan Pembayaran Pajak sebesar Rp. 11.250.000,00 (sebelas juta dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dilakukan oleh Triana kepada M.P. Rosdiana,SH Notaris di Medan ,yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- T-4;
- 5 Fotokopi Akta Sewa Menyewa Nomor 14 tanggal 29 Juli 2004 antara Lumbanraja bersaudara dengan Triana yang dibuat di hadapan Rustam Effendi Rasyid,SH Notaris di Medan dengan harga sewa Rp. 1.650.000.000,00 (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupaih), yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- T-5;
- 6 Fotokopi Salinan Resmi Akta Pengakhiran Sewa Menyewa Nomor 2 tertanggal 4 Agustus 2010 yang dibuat oleh M.P Rosdiana Manurung,SH Notaris di Medan, yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- T-6;
- 7 Fotokopi Legalisasi/Waarmerking Nomor 358/L/MPR/VII/2010 tertanggal 4 Agustus 2010, yang dibuat oleh M.P Rosdiana Manurung,SH Notaris di Medan, yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- T-7;
- 8 Fotokopi Jawaban Somasi Nomor 222/BS & R/Kel.L.Raja/VI/2011 tertanggal 7 Juni 2011 oleh Kantor Hukum Burhan Sidabariba & Rekan yang telah dinazegelen tetapi tanpa memperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti T -8;
- 9 Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 151 tanggal 22 Februari 1978, yang telah dinazegelen dan telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti T-9;
- 10 Fotokopi Salinan Resmi Pengikatan Jual- Beli Nomor 4 tertanggal 4 Agustus 2010 yang dibuat oleh M.P Rosdiana Manurung,SH Notaris di Medan, yang telah dinazegelen tetapi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- T-10;
- 11 Fotokopi Salinan Resmi Pengikatan Jual-Beli Nomor 5 tanggal 4 Agustus 2010 yang dibuat oleh M.P. Rosdiana Notaris/PPAT Kota Medan yang telah dinazegelen tetapi tanpa diperlihatkan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- T-11;
- 12 Fotokopi Legalisasi/Waarmerking Nomor 356/L/MPR/VII/2010 tertanggal 4 Agustus 2010, yang dibuat oleh M.P Rosdiana Manurung,SH Notaris di Medan,



yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- T-12;

- 13 Fotokopi Legalisasi/Waarmerking Nomor 357/L/MPR/VII/2010 tertanggal 4 Agustus 2010, yang dibuat oleh M.P Rosdiana Manurung,SH Notaris di Medan, yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- T-13;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di dalam perkara ini tidak mengajukan saksi- saksi;

Menimbang, bahwa untuk membela kepentingan hukumnya Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

- 1 Fotokopi Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 04 tertanggal 4 Agustus 2010 antara Partomuan Roga Lumanraja, Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja, Machistina Irene Berdanotte Lumbanraja, Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja dengan PT.Pusaka Bumi Mutiara yang dibuat di hadapan MP. Rosdiana Manurung,SH, yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti –TT.I.1;
- 2 Fotokopi Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 05 tertanggal 4 Agustus 2010 antara Partomuan Roga Lumanraja, Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja, Machistina Irene Berdanotte Lumbanraja, Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja dengan PT.Pusaka Bumi Mutiara yang dibuat di hadapan MP. Rosdiana Manurung,SH, yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti –TT.I.2;
- 3 Fotokopi Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal 4 Agustus 2010 antara Partomuan Roga Lumanraja, Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja, Machistina Irene Berdanotte Lumbanraja, Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja dengan PT.Pusaka Bumi Mutiara yang dibuat di hadapan MP. Rosdiana Manurung,SH, yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti –TT.I.3;
- 4 Fotokopi Akte Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal 4 Agustus 2010 antara Partomuan Roga Lumanraja, Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja, Machistina Irene Berdanotte Lumbanraja, Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja dengan Nyonya Triana yang dibuat di hadapan MP. Rosdiana Manurung,SH, yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti –TT.I.4;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I di dalam perkara ini tidak mengajukan saksi- saksi;



Menimbang, bahwa untuk membela kepentingan hukumnya Turut Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

- 1 Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 151/Kel.Sei Sikambang C II, Kec.Medan Sunggal tertanggal 22 Februari 1978 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Medan atas nama Partomuan Roga Parulian Lumbanraja, Yosephine Hotmartha Hasiholan Lumbanraja, Machistina Irene Bernadotte Lumbanraja dan Dewi Debora Sinta Marito Lumbanraja, telah dinazegelen tetapi tanpa disesuaikan dengan aslinya di persidangan, (asli berada pada Turut Tergugat I) diberi tanda bukti –TT.II-1;
- 2 Fotokopi Surat Pernyataan Nomor 092/Dir/BBG/VII/2010 tanggal 22 Juli 2010 yang dibuat dan ditandatangani oleh Handang Agusni Atas Nama Blue Bird Group, yang telah dinazegelen tetapi tanpa disesuaikan dengan aslinya di persidangan ( asli berada pada Tergugat) , diberi tanda bukti TT.II-2;
- 3 Fotokopi Bilyet Giro Nomor AC 591011 Bank Central Asia KCP Kemang II, tanggal 29 Juli 2010, sebesar Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) untuk rekening Nomor 0221877712 Atas Nama Triana pada Bank BCA, yang telah dinazegelen tetapi tanpa disesuaikan dengan aslinya (asli berada pada Triana/Tergugat), diber tanda bukti TT.II-3;
- 4 Fotokopi Bilyet Giro Nomor AC 591612 Bank Central Asia KCP Kemang II, tanggal 4 Agustus 2010, sebesar Rp. 24.880.000.000,00 (dua puluh empat milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) untuk rekening Nomor 0221877712 Atas Nama Triana pada Bank BCA, yang telah dinazegelen tetapi tanpa disesuaikan dengan aslinya (asli berada pada Triana/Tergugat) , diber tanda bukti TT.II-4;
- 5 Fotokopi Rekening Koran Atas Nama PT.Blue Bird Nomor Rekening 6220308331 Periode 30-06- 10 s/d 31-07-10.Tarikan pada tanggal 30 Juli 2010 sebesar Rp. 160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah), yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- TT.II-5;
- 6 Fotokopi Rekening Koran Atas Nama PT.Blue Bird Nomor Rekening 6220308331 Periode 31-07-10 s/d 31-08-10.Tarikan pada tanggal 4 Agustus 2010, sebesar Rp. 24.880.000.000,00 (dua puluh empat milyar delapan ratus delapan puluh juta rupiah) yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- TT.II-6;
- 7 Fotokopi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan, tanggal pembayaran 20/08/2010, NOP : 127506100400601510 tahun 2008 atas nama wajib pajak Partomuan RP LB Raja ,Cs Kelurahan Dwikora dengan jumlah pembayaran Rp.





- 38.634.305,00, + Rp. 35.977.162,00 + Rp. 29.013.840,00 yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- TT.II-7;
- 8 Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 04 tanggal 4 Agustus 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Maria Rosdiana Pintauli Manurung,SH, Notaris di Medan, ) yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- TT.II-8;
- 9 Fotokopi Salinan Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 05 tanggal 4 Agustus 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Maria Rosdiana Manurung,SH, Notaris di Medan, ) yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- TT.II-9;
- 10 Fotokopi Salinan Akta Pernyataan dan Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 02 tanggal 2 April 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Maria Pintauli Rosdiana Manurung,SH, Notaris di Medan, ) yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- TT.II-10;
- 11 Fotokopi Salinan Akta Pernyataan dan Akta Pengikatan Jual-Beli Nomor 03 tanggal 2 April 2010 yang dibuat oleh dan di hadapan Maria Pintauli Rosdiana Manurung,SH, Notaris di Medan, ) yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- TT.II-11;
- 12 Fotokopi Surat Pernyataan Triana yang dibuat di Medan pada tanggal 29 Juli 2010, telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti TT.II-12;
- 13 Fotokopi Surat Legalisasi/Waarmerking Nomor 359/L/MPR/VIII/2010 tertanggal 04 Agustus 2010, yang dibuat oleh dan di hadapan Maria Pintauli Rosdiana Manurung,SH Notaris di Medan, yang telah dinazegelen dan disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti- TT.II-13;
- 14 Fotokopi Bukti Tagihan Listrik tanggal 16 September 2010 dengan Nomor 120120132271 Atas Nama Pelanggan PT.Peta Mas Jl. Kapten Muslim Nomor 92 Medan, yang telah dinazegelen tetapi tanpa disesuaikan dengan aslinya di persidangan, diberi tanda bukti TT.II-14;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II di dalam perkara ini tidak mengajukan saksi- saksi;

Menimbang, bahwa untuk memastikan obyek sengketa tentang ukuran dan batas- batasnya telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat ( *gerechtelijk plaatsopneming, check on the spot, descente* ) pada tanggal 2 februari 2016 yang selengkapnya sebagaimana yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan ini;

Menimbang, bahwa para pihak Penggugat, Tergugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing- masing telah mengajukan Kesimpulannya di persidangan pada tanggal 10 Februari 2016;





Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

#### DALAM KONVENSI

##### Dalam Eksepsi

- 1 Gugatan Para Penggugat tidak memiliki kapasitas Hukum/ Legal Standing dalam mengajukan Gugatan ( Exceptio Non Adimpleti Contractus)
- 2 Gugatan para Penggugat Kurang Pihak ( Plurium Litis Consortium)
- 3 Gugatan Para Penggugat Keliru dan Salah Alamat ( Error In Persona)
- 4 Gugatan para Penggugat mengandung dalil Kontradiksi
- 5 Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur ( exceptio obscur libel)

Menimbang, bahwa eksepsi pertama tentang gugatan para pihak tidak memiliki kapasita hukum/ legal standing (*exceptio non adimpleti contractus*) akan dipertimbangkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada bagian ini tidak beralasan hukum karena dasar hukum gugatan Penggugat adalah cidra janji (wanprestasi) atas tidak dilaksanakn akte perikatan jual beli dan kuasa menjual sebagian tanah yang terdapat dalam Sertifikat Nomor 151 tanggal 22 Februari 1978 oleh karena itu eksepsi ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi tentang kurang pihak (*plurium litis consortium*) akan diperimbangkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa eksepsi pada bagian ini pada prinsipnya sudah memasuki materi perkaranya karena untuk mengetahui hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*) antara para pihak haruslah terlebih dahulu melihat alat- alat bukti dari para pihak yang berperkara;

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi tentang gugatan salah alamat (*error in persona*) akan dipertimbangkan sebagai berikut ini;

Menimbang, bahwa eksepsi pada bagian ini juga pada prinsipnya sudah memasuki materi perkaranya karena untuk melihat hubungan hukum tersebut harus melihat materi perkaranya dan dihubungkan dengan alat- alat bukti para pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi Tergugat pada angka (3) juga haruslah ditolak;



Menimbang, bahwa eksepsi pada angka (4) akan dipertimbangkan sebagai berikut ini;

Menimbang, bahwa menyimak akan gugatan, jawaban, replik dan duplik para pihak bahwa semula tanah yang dimaksud dalam Sertifikat Nomor 151/Kel.Sei Sikambang C-II tersebut dalam Akte Nomor 04 tanggal 4 Agustus 2010 dan Akte Nomor 05 tanggal 4 Agustus 2010 dan jika ada sisanya 764 M<sup>2</sup> di atas parit akan diserahkan kepada Pemerintah untuk fasilitas umum;

Menimbang, bahwa adapun terbitnya akte Nomor 06 tanggal 4 Agustus 2010 dan Akte Nomor 07 tanggal 4 Agustus 2010 merupakan perkembangan perjanjian sebelumnya antara Para penggugat dan Tergugat oleh karenanya tidak ada dalil gugatan yang kontradiksi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu eksepsi Tergugat pada bagian ini juga tidak berdasar hulkum oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa eksepsi kelima Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*exceptio obscur libel*) akan dipertimbangkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa dengan mencermati gugatan penggugat bahwa telah memenuhi syarat formal dan adanya keselarasan antara posita dan petitum gugatan oleh karenanya eksepsi ini juga tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas karena seluruh eksepsi Tergugat tidak beralasan hukum maka eksepsi tersebut haruslah ditolak seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi pada pokoknya agar pengadilan :

- 1.Membatalkan akte Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal 4 Agustus 2010 (P- 4) dan Akte Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal 4 Agustus 2010 yang ditandatangani Penggugat- Penggugat dengan Tergugat (P- 5) karena Tergugat tidak melaksanakan perjanjian walaupun sudah ditegur oleh para Penggugat;
- 2 Menghukum Tergugat agar membayar kepada Penggugat ganti kerugian material sebesar Rp. 720.000.000 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) karena tidak menyerahkan sebagian uang pembayaran tanah kepada para penggugat;
- 3.Menghukum Tergugat agar membayar kepada para Penggugat sebesar Rp.460.000.000,00 (empat ratus enam puluh juta rupiah) karena tergugat tidak membayar harga tanah seluas 764 M<sup>2</sup> ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal berikut :



- 1 Para penggugat dan Tergugat telah menandatangani akte Pengikatan Jual Beli Nomor 06 pada tanggal 4 Agustus 2010 atas tanah seluas 764 M<sup>2</sup> dan menandatangani Surat Kuasa Jual untuk dijual kepada orang lain atau dapat dibeli sendiri oleh tergugat;
- 2 Tergugat semula adalah berkedudukan sebagai penyewa tanah yang disebutkan dalam Sertifikat Nomor 151 tanggal 22 Februari 1978 secara keseluruhan;
- 3 Antara Para penggugat dan Tergugat telah terjadi pengakhiran sewa- menyewa tanah yang tersebut dalam Sertifikat Nomor 151 tanggal 22 Februari 1978;
- 4 Para Penggugat dan Tergugat sepakat secara lisan untuk mencarikan calon pembeli tanah yang akan membeli tanah yang tersebut dalam Sertifikat Nomor 151 tanggal 22 Februari 1978 tidak termasuk obyek sengketa melalui Tergugat;
- 5 Tergugat telah menerima uang harga tanah dari Blue Bird Group untuk pembayaran tanah tersebut dalam Sertifikat Nomor 151 / Kelurahan Sei Sikambng C-.II, Kecamatan Medan Sunggal, Medan untuk diserahkan kepada Para Penggugat;
- 6 Adanya Teguran Para penggugat kepada Tergugat agar Tergugat memenuhi isi perjanjian yakni supaya membayar harga tanah seluas 764 M<sup>2</sup> namun Tergugat tetap tidak membayarnya;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi Pokok permasalahan antara kedua belah pihak adalah:

- 1 Siapakah yang berhak atas tanah sengketa seluas kurang- lebih 764 M<sup>2</sup> sebagaimana yang disebutkan dalam bukti P.4/ T.1 ?
- 2 Apakah para Penggugat berhak atas sisa uang PT.Pusaka Bumi Mutiara yang diserahkan oleh Blue Bird Group kepada Tergugat sebesar Rp. 720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana yang didalilkan para penggugat ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg/163 HIR Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P- 11 dan tanpa mengajukan saksi- saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T- 13 tanpa mengajukan saksi- saksi di persidangan;





Menimbang, bahwa untuk membela kepentingan hukumnya Turut Tergugat I telah mengajukan bukti TT.I.1 sampai dengan TT. I.4 dan Turut Tergugat II telah mengajukan bukti TT.II.1 sampai dengan TT.II.14;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok permasalahan pertama mengenai siapakah yang berhak atas tanah sengketa seluas kurang- lebih 764 M<sup>2</sup> sebagaimana yang disebutkan dalam bukti P.4/ T.1 di bawah ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Akte Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tanggal 4 Agustus 2010 yang dibuat dan ditandatangani oleh Maria Pintauli Rosdiana Manurung, SH, Notaris di Medan (Turut Tergugat I) menerangkan bahwa para penggugat dan Tergugat akan mengadakan jual beli tanah seluas 764 M<sup>2</sup> apabila syarat-syarat lanjutan akan dipenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P- 5 berupa Akte Nomor 07 tanggal 4 Agustus 2010 pada Pukul 11.30 WIB tentang Kuasa Menjual atas tanah tersebut dalam bukti P- 4 tanah seluas 764 M<sup>2</sup> untuk menjual kepada orang lain atau kepada penerima kuasa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P- 4 dan bukti P- 5 tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa Tergugat mempunyai kewajiban untuk menjual atau membeli untuk dirinya sendiri atas tanah seluas 764 M<sup>2</sup> yang merupakan tanah sisa yang tersebut dalam bukti P-1 yang terdapat dalam Sertifikat Nomor 151 /Kelurahan Sei Sikambang C II, Kecamatan Medan Sunggal, Medan tanggal 22 Februari 1978;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 sama dengan bukti T.1 tanah sisa yang akan dijual kepada Tergugat berada pada posisi selatan bukan di bagian utara dan hal ini bersesuaian dengan hasil Pemeriksaan Setempat pada tanggal 2 Februari 2016;

Menimbang, bahwa akan tetapi setelah diberikan waktu yang cukup dan telah diberi tegoran oleh para Penggugat namun Tergugat tidak juga melaksanakan kewajibannya tersebut;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti- bukti dari Tergugat seperti yang terdapat dalam bukti T.1 sampai dengan T.13 tidak ditemukan bukti bahwa tergugat telah membayar harga tanah yang dimaksud dalam bukti P-4 seluas 764 M<sup>2</sup> tersebut;

Menimbang, selanjutnya akan dipertimbangkan pokok permasalahan kedua yaitu tentang apakah para Penggugat berhak atas sisa uang PT.Pusaka Bumi Mutiara yang diserahkan oleh Blue Bird Group kepada Tergugat sebesar Rp. 720.000.000,00 (tujuh ratus dua puluh juta rupiah) sebagaimana yang didalilkan para penggugat dipertimbangkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa para Penggugat mendalilkan bahwa jumlah uang yang telah disepakati antara para Penggugat dengan Tergugat atas penjualan tanah yang tersebut dalam Akte Nomor 4 tanggal 4 Agustus 2010 dan Akte Nomor 5 tanggal 4 Agustus







3 Peralihan risiko;

4 Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan doktrina tersebut di atas dan ketentuan Pasal 1267 KUH Perdata menentukan bahwa pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi dapat menuntut pembatalan perjanjian yang selengkapny Pasal 1267 KUH Perdata berbunyi : “ Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih yaitu memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan atau *menuntut pembatalan persetujuan* dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”;

Menimbang, bahwa oleh karena itu dalam hal perjanjian dinyatakan wanprestasi seperti dalam perkara *a quo* maka pihak lawan berhak menuntut untuk membatalkan suatu perjanjian yang telah diingkari tersebut oleh karena itu petitum kedua dapat dikabulkan sehingga berbunyi : “ Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat- Penggugat dengan Tergugat di hadapan M.P Manurung,SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan serta menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 07 tertanggal 04 Agustus 2010 yang ditandatangani oleh Penggugat- Penggugat dengan Tergugat di hadapan M.P Manurung,SH, Notaris/PPAT (Turut Tergugat I) di Medan karena kedua akta tersebut cacat hukum;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kerugian materil selebihnya karena tidak berdasar hukum maka tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan kerugian imateril karena tidak ada relevansinya maka tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum keempat tentang sita jaminan (*conservatoir beslag*) karena tidak diajukan secara resmi dengan bukti- bukti maka tidak dikabulkan;

Menimbang, bahwa guna efektifitas putusan ini maka petitum kelima mengenai uang paksa adalah wajar apabila dikabulkan sebagian sehingga petitumnya berbunyi : “ Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah ) per hari kepada para Penggugat terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sampai dengan terlaksananya eksekusi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dijadikan sebagai Tergugat tetapi sebagai Turut Tergugat yang ikut terlibat dalam perkara ini maka dihukum untuk patuh atas putusan ini sehingga petitum keenam dapat



dikabulkan sehingga berbunyi : “ Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan tunduk pada putusan hukum dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa petitum ketujuh tentang putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 191 RBg/ Pasal 181 HIR maka tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan- pertimbangan di atas gugatan para penggugat dapat dikabulkan sebagian dan menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada pokoknya:

- 1 Agar Pengadilan Negeri Medan menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Pengikatan Jual beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 yang diperbuat di hadapan Notaris M.P. Rosdiana manurung,SH/Turut Tergugat I Rekonvensi/ Turut Tergugat I Konvesi;
- 2 Agar Pengadilan Negeri Medan menyatakan Penggugat dr mengalami kerugian materil atas kesepakatan pengakhiran Sewa Menyewa sesuai dengan Akta Nmor 02 tertanggal 04 Agustus 2010 dengan ganti rugi sebesar Rp. 5.360.000.000,00 (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan 283 RBg/Pasal 163 HIR Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil- dalil gugatannya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mengajukan alat bukti berupa bukti T.1 dk /P.1 dr s/d T.13 dk/P.13 dr sebagaimana yang disebutkan pada bagian konvensi di atas;

Menimbang, bahwa pokok gugatan pertama tentang Surat Pengikatan Jual beli Nomor 06 tanggal 04 Agustus 2010 yang diperbuat di hadapan Notaris M.P. Rosdiana (Turut Tergugat I) telah dipertimbangkan dalam bagian konvensi dan telah dikabulkan bagi kepentingan para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka oleh karenanya secara *a contrario* gugatan rekonvensi pada bagian ini haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa pokok gugatan kedua tentang tuntutan ganti rugi Rp. 5.360.1.1 ,00 (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah ) akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tuntutan Rp. 5.360.000.000,00 (lima milyar tiga ratus enam puluh juta rupiah) dengan rincian ,yaitu :





- 1 Pengembalian uang sewa tanah sebesar Rp.. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah)
- 2 Biaya ganti rugi akibat pemutusan sewa tanah sebesar Rp. 1.650.000.000,00 (satu milyar enam ratus lima puluh juta rupiah);
- 3 Biaya potensi pendapatan sebesar Rp. 3.680.000.000,00 (tiga milyar enam ratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan mencermati bukti T.6 dk/P.6 dk yang sama dengan bukti P. 7 dk/T.7 dr khususnya pada Pasal 2 menyatakan bahwa “*kedua belah pihak telah mengadakan penyelesaian perhitungan dan pertanggungjawaban dan demikian juga pada pasal 3 menegaskan bahwa ... “ kedua belah pihak yang satu terhadap yang lainnya tidak mempunyai sangkut paut lagi dan saling memberikan pelunasan dan pembebasan”*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas bahwa karena terdapat kata keterangan “telah” dalam bentuk lewat maka dapat diartikan bahwa para pihak telah mengadakan penyelesaian pembayaran satu sama lainnya termasuk uang Rp. 5.360.000.000,00 yang didalilkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi karena para pihak sudah saling melunasi hak dan kewajibannya ; ;

Menimbang, bahwa perlu dipertimbangkan pula bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam rangka mencari calon pembeli tanah tersebut dalam Sertifikat Nomor 151 tanggal 22 Februari 1978/Kelurahan Sei Sikambang C II Medan Sunggal, Medan yaitu PT. Pusaka Bumi Mutiara ( Blue Bird Group) telah memperoleh uang sebesar Rp. 4.866.750.000,00 (empat milyar delapan ratus enam puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dengan perhitungan harga tanah sebesar Rp. . 25.160.000.000 (dua puluh lima milyar seratus enam puluh juta rupiah) dikurangi dengan yang diserahkan kepada para Tergugat Rekonvensi/para Penggugat Konvensi sebesar Rp. 20.282.000.000,00 (dua puluh milyar dua ratus delapan puluh dua juta rupiah) dan dikurangi lagi dengan pembayaran biaya akta PJB, Kuasa, Pemutusan sewa, pecah dan pernyataan pembayaran pajak sebesar Rp. 11.250.000,00 (sebelas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana yang disebutkan oleh bukti P.4 dr/T.4. dk;

Menimbang, bahwa mengenai petitum keempat tentang asset sekolah karena tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi maka tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum kerugian materil dan imateril berhubung karena Penggugat Rekonvensi tidak dapat membuktikan dalil- dalil gugatannya maka haruslah ditolak;





Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan bahwa oleh karena dua pokok permasalahan gugatan Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak terbukti dan petitumnya ditolak maka petitum ikutan selebihnya haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan rekonvensi ditolak sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 157 RBg/ Pasal 132a HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**DALAM KONVENSI**

**Dalam Eksepsi**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

**Dalam Pokok Perkara:**

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



- 3 Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,00 (seratus ribu rupiah ) per hari kepada para Penggugat terhitung sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) sampai dengan terlaksananya eksekusi dalam perkara ini;
- 4 Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mematuhi dan tunduk pada putusan hukum dalam perkara ini;
- 5 Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**DALAM REKONVENSI**

- Menolak seluruh gugatan Penggugat Rekonvensi;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari **KAMIS tanggal 17 MARET 2016**, oleh kami, **FAHREN,SH.MHum .**, sebagai Hakim Ketua, **H.MIRDIN ALAMSYAH, SH.MH** dan **PARLINDUNGAN SINAGA, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **SENIN tanggal 21 MARET 2016** , diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **SRI AFNI, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan dihadiri oleh Kuasa Penggugat , Kuasa Turut Tergugat – I , tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat – II ; ,.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,



d.t.o

d.t.o

H.MIRDIN ALAMSYAH, SH.MH

FAHREN,SH.Mhum

d.t.o

PARLINDUNGAN SINAGA, SH

Panitera Pengganti,

d.t.o

Sri Afni,SH

Perincianbiaya :

1 Panggilan .....	Rp.1.485.000,- ;
2 Proses .....	Rp : 50.000,- ;
3 Pemeriksaan Setempat.....	Rp. 500.000,-;
4 Materai redaksi.....	Rp. 11.000,- ;
5 Pdf.....	Rp. 30.000,-;
6 Leges.....	Rp. 3.000,- ;
Jumlah .....	Rp. 2.079.000 ;
(dua juta tujuh puluh sembilan ribu rupiah) ;	