



PUTUSAN

Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

ROMMEL ROGANDI SIHOMBING, Umur 35 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat di Silangit Desa Parik Sambungan Kecamatan Siborong-borong Kabupaten Tapanuli Utara Provinsi Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Boy Raja Pangihutan Marpaung, S.H., M.H., Lehon Panggabean, S.H., Jasmin Muliady Hutabarat, S.H., dan Joko Herbert Tambunan, S.H., Para Advokat/Pengacara dan *Legal Consultant* pada Kantor Hukum “*Boy Raja P. Marpaung, S.H., M.H. & Partners attorney of law*” yang berkedudukan di Jalan Pematang Siantar Kilometer 2 Tampubolon Kecamatan Balige Kabupaten Toba Samosir Provinsi Sumatera Utara berdasarkan surat kuasa khusus Nomor 019/SK/BRPM/III/2022 tanggal 25 Maret 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung pada tanggal 6 April 2022 di bawah register Nomor 139/SK/2022/PN Trt, selanjutnya disebut sebagai.....**PENGGUGAT**;

Lawan:

KASMINA AGNES SITUMORANG, Umur 55 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Agama Katolik, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat di Jalan Setia Baru Nomor 55 Kelurahan Sei Agul Kecamatan Medan Barat Kota Medan Provinsi Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hotbin Simaremare, S.H., Jekson Ompusunggu, S.H., dan Togar Michael Ericson Sirait, S.H., M.H., Para Advokat yang berkantor pada *Law Office/Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “Hotbin Simaremare, S.H. & Partners”* yang beralamat di Jalan Baktiar Nomor 15-G Siborongborong Kabupaten Tapanuli Utara Provinsi Sumatera Utara berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 138/SK/HSP/IV/2022 tanggal 23 April 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung pada tanggal 27 April 2022 di bawah register Nomor 173/SK/2022/PN Trt, kemudian sebagaimana surat pernyataan pencabutan kuasa yang dibuat oleh Kasmina Agnes Situmorang tanggal 20 Juni 2022, Kasmina Agnes Situmorang

Halaman 1 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencabut kuasa atas surat kuasa khusus Nomor: 138/SK/HSP/IV/2022 tanggal 23 April 2022 dan memberikan kembali kuasa kepada Fernando Raja Sipahutar, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Hukum Fernando Raja Sipahutar & Rekan yang berkedudukan di Jalan Orde Baru Nomor 45A Kelurahan Sei Agul Kecamatan Medan Barat Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 176/SK/KH-FRS/VI/2022 tanggal 21 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung pada tanggal 27 Juni 2022 dalam register Nomor 229/SK/2022/PN Trt, selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT;**

KANTOR NOTARIS/PPAT TIUR IVO OCTAVIA HUTABARAT, S.H., M.Kn,

yang berkedudukan di Jalan Sisingamaraja Nomor 268 Kelurahan/Desa Pasar Siborongborong Kecamatan Siborongborong Kabupaten Tapanuli Utara Provinsi Sumatera Utara, sebagai.....**TURUT TERGUGAT;**

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Maret 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung pada tanggal 25 Maret 2022 dalam Register Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sebelumnya Klien kami Rommel Rogandi Sihombing (Penggugat) telah melakukan Akta Pengikatan Jual Beli dengan Sdri. Kasmin Agnes Situmorang (Tergugat) tertanggal 27 Maret 2021 di Kantor Notaris/PPAT Tiur Ivo Octavia Hutabarat, S.H.,M.Kn (Turut Tergugat) sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 antara sdri.Kasmin Agnes Situmorang Tergugat(Penjual) dengan klien kami Rommel Rogandi Sihombing Penggugat(Pembeli);
2. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 Penggugat yang merupakan Calon Pembeli dan Tergugat yang merupakan Calon Penjual mengikatkan diri sebelum dilaksanakannya jual-beli guna untuk Tergugat memenuhi semua persyaratan yang diperlukan untuk dilangsungkannya jual-beli;
3. Bahwa sebelum adanya Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 antara Penggugat dengan Tergugat, bahwa Sdr. Santoso

Halaman 2 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nadapdap bersama Robi Tampubolon datang menemui Bpk. Lindung Pitua Sihombing untuk menawarkan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No: 3/Silindo atas nama Sdri. Kasmia Agnes Sihombing (Tergugat);

4. Bahwa atas dasar tawaran dari Sdr. Santoso Nadapdap bersama Robi Tampubolon kepada Bpk.Lindung Pitua Sihombing dan dengan segala penjelasan yang baik terkait objek tanah tersebut, Bpk. Lindung Pitua Sihombing kemudian menawarkan tanah tersebut dengan rekan kerjanya yang sudah dianggap seperti keluarganya sendiri yaitu Penggugat;
5. Bahwa kemudian singkatnya, Penggugat setuju untuk membeli sebidang tanah yang di tawarkan dengan ukuran ± 8 Ha dengan harga Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah)sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No: 3/Silindo nama Sdri. Kasmia Agnes Sihombing (Tergugat);
6. Bahwa pada tanggal 27 Maret 2021 Penggugat/Calon Pembeli sepakat melakukan transaksi jual beli tanah dengan Tergugat/Calon Penjual dan sepakat melakukan transaksi jual beli tanah tersebut di Kantor Notaris/PPAT Tiur Ivo Octavia Hutabarat, S.H.,M.Kn (Turut Tergugat);
7. Bahwa sebelum dilakukannya Akta Jual Beli, Tergugat dan Pengugat sepakat membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 terlebih dahulu di karenakan adanya keharusan melakukan balik nama dan persetujuan seluruh ahli waris karena suami Tergugat/ Calon Penjual sudah meninggal dunia dan juga terlebih dahulu harus dilakukannya pengukuran ulang dan Cek bersih atas objek tanah dalam Sertifikat Hak Milik No: 3/Silindo;
8. Bahwa objek tanah yang di perjual belikan Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 pada Pasal 1 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 3/Silindo, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15 Desember 2000 Nomor: 3/Silindo/2000, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah(NIB): 02.15.17.25.0003, terdaftar atas nama Kasmia Agnes Situmorang (Tergugat) dengan luas tanah 80.708M² (delapan puluh ribu tujuh ratus delapan meter persegi) yang terletak di: Provinsi Sumatera Utara, Kab. Tapanuli Utara, Kec. Muara Desa Silindo;
9. Bahwa sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 pada Pasal 2 berbunyi “Harga Penjualan dan Pembelian tanah tersebut yang akan dilakukan jual belinya itu kelak dikemudian hari antara kedua belah pihak ditetapkan sekarang ini untuk kemudian hari oleh kedua

Halaman 3 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

Disclaimer

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



belah pihak sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) atau Rp50.000,00 (lima puluh ribu)/meter;

10. Bahwa sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 dan dihadapan Notaris Penggugat telah memberikan uang sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) sebagai tanda jadi sebelum dibuatnya Akta Jual beli dan sisa yang akan dibayarkan klien kami sebesar Rp3.200.000.000,00 (tiga milyar dua ratus juta rupiah) setelah cek bersih dan pengukuran ulang oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional);
11. Bahwa dalam proses pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional ternyata ditemukan masalah, dimana sebagian objek tanah dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 tersebut sebagian besar dikuasai orang lain diluar Penggugat dan Tergugat. Hal ini diketahui dari Deson Simamora yang merupakan saksi dari Tergugat dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 yang disampaikan langsung kepada Bpk. Lindung Pitua Sihombing;
12. Bahwa kemudian Tergugat berjanji akan menyelesaikan persoalan tanah tersebut agar dapat di ukur ulang oleh BPN, namun alih-alih berhasil, ternyata kemudian Tergugat mengatakan yang hanya dapat di ukur adalah seluas 3 Ha saja;
13. Bahwa karena Penggugat telah membayar sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), Penggugat merasa tidak masalah jikaalaupun tanah yang akan dilakukan jual-beli adalah seluas 3 Ha, maka Penggugat bersedia untuk membayar sisanya yaitu sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) untuk menggenapi sesuai dengan nilai objek tanah seluas 3 Ha tersebut;
14. Bahwa kemudian berjalannya waktu, ternyata Tergugat menyampaikan lagi kepada Penggugat, bahwa tanah yang dapat di ukur hanya \pm 1 Ha saja, hal ini disampaikan melalui Bpk. Lindung Pitua Sihombing, yang membuat Penggugat akhirnya menjadi kurang percaya kepada Tergugat dan menyampaikan kepada Tergugat bahwa hal tersebut sudah sangat jauh dari kesepakatan awal, belum lagi Tergugat menyampaikan bahwa Tergugat sudah di gugat di Pengadilan Negeri Tarutung;
15. Bahwa kemudian Penggugat memeriksa melalui SIIP Pengadilan Negeri Tarutung, ternyata objek tanah telah menjadi objek gugatan sejak tanggal 26 November 2021 dengan nomor perkara: 89/Pdt.G/2021/PN.Trt;
16. Bahwa singkatnya, Penggugat melalui Bpk. Lindung Pitua Sihombing, dan Tergugat akhirnya sepakat untuk membatalkan pengikatan secara lisan,

Halaman 4 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak adanya solusi lain, dan hal tersebut disetujui oleh kedua belah pihak;

17. Bahwa kemudian Penggugat melalui Bpk. Lindung Pitua Sihombing yang terus komunikasi dengan Tergugat sampai bulan November 2021 agar Tergugat mengembalikan uang milik Penggugat, namun Tergugat hanya beralasan yang tidak jelas dan tidak memiliki kepastian untuk mengembalikan uang milik Penggugat;
18. Bahwa hingga akhirnya pada tanggal 01 Desember 2021 Tergugat bersama Sdr. Deson Simamora bertemu dengan kami Penasehat Hukum Penggugat di Balige, dimana dalam pertemuan tersebut pihak Tergugat menegaskan kembali bahwa Tergugat dan Penggugat sudah sepakat untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021, dengan tegas juga, Tergugat sudah tidak dapat lagi menyanggupi rencana Jual-Beli dengan Penggugat, karena saat ini objek tanah Sertifikat Hak Milik No: 3/Silindo kini telah menjadi objek gugatan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Tarutung;
19. Bahwa dalam pertemuan 01 Desember 2021, kemudian Kami Penasehat Hukum Penggugat meminta agar uang Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) milik Penggugat dikembalikan, namun sangat disayangkan Tergugat tidak menyanggupinya dan malah menawarkan sebuah rumah milik Pendeta sebagai gantinya;
20. Bahwa tentu Penggugat tidak setuju dengan sebuah rencana yang dikatakan oleh Tergugat, apalagi dengan memberikan sebuah rumah yang tidak tahu berapa nilai nya secara apresial dan juga bukan milik Tergugat, hal ini dinilai Penggugat bahwa Tergugat ingin membawa Penggugat ke persoalan lain;
21. Bahwa dengan itikad baik pada tanggal 07 Desember 2021 kemudian melalui kami Penasehat Hukumnya Penggugat secara resmi melayangkan surat permohonan pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 kepada Turut Tergugat, berharap agar Tergugat hadir di Kantor Turut Tergugat untuk menandatangani akta pembatalan pengikatan dan menyelesaikan permasalahan ini tanpa melalui pengadilan;
22. Bahwa ternyata setelah kami layangkan surat permohonan pembatalan pengikatan tertanggal 07 Desember 2021 tersebut, kami mengkonfirmasi kepada Turut Tergugat pada tanggal 13 Desember 2021, yang intinya Tergugat tidak mau membuat akta pembatalan pengikatan;

Halaman 5 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa kemudian pada tanggal 14 Januari 2022 Penggugat melayangkan somasi dengan nomor 08/BRPM/SOM/I/2022) kepada Tergugat agar melakukan pembatalan pengikatan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 dan mengembalikan uang Penggugat selambat-lambatnya 5x 24 jam (lima hari);
24. Bahwa kemudian Tergugat melalui kuasanya Law Office Hotbin Simaremare, SH & Partners menanggapi Somasi Penggugat pada tanggal 02 Februari 2022 yang intinya Tergugat meminta agar Penggugat menunggu sampai terbukti dimuka pengadilan bahwa objek tanah tersebut adalah benar milik Tergugat, artinya Penggugat harus menunggu sampai putusan berkekuatan hukum tetap;
25. Bahwa tentu Penggugat yang merupakan Calon Pembeli yang beritikad baik tidak ingin terlibat dengan pertikaian antara Tergugat dan Pihak lain, serta tidak mungkin Penggugat harus menunggu lebih lama lagi sampai putusan berkekuatan hukum tetap yang tidak tahu kapan putusan ini berkekuatan hukum tetap dan siapa yang akan menang dalam gugatan tersebut. Sehingga, melalui kami penasehat hukum Penggugat kembali melayangkan somasi ke dua pada tanggal 07 Februari 2022 dengan Nomor : 15/BRPM/SOM/II/2022 kepada Tergugat dimana pada intinya kami tidak setuju dengan tanggapan Tergugat dan tetap ingin dilakukannya pembatalan pengikatan dan pengembalian uang Penggugat selambat-lambatnya 3 x 24 jam (tiga hari);
26. Bahwa sampai pada gugatan ini kami daftarkan ke pengadilan Negeri Tarutung, somasi ke dua pada tanggal 07 Februari 2022 dengan Nomor : 15/BRPM/SOM/II/2022 tidak ditanggapi oleh Tergugat;
27. Bahwa atas Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat, meskipun Penggugat telah memberikan uang panjar sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), Penggugat sama sekali tidak memegang apapun jaminan dari Tergugat, baik itu Sertifikat Hak Milik Nomor: 3/Silindo ataupun benda bergerak dan tidak bergerak lainnya;
28. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 juga Penggugat melihat adanya kekeliruan yang dilakukan oleh Turut Tergugat ataupun kebohongan yang dilakukan oleh Tergugat, dimana dalam Pasal 1 poin pertama berbunyi “....Sertifikat Hak Milik Nomor: 3/Silindo, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 15 Desember 2000 Nomor: 3/Silindo/2000, dengan Nomor

Halaman 6 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Identifikasi Bidang Tanah(NIB): 02.15.17.25.0003, terdaftar atas nama Kasmira Agnes Situmorang... . Namun, dalam gugatan di Pengadilan Negeri Tarutung dengan nomor perkara : 89/Pdt.G/2021/PN.Trt, Penggugat melihat bahwa objek gugatan sama dengan objek pengikatan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 yakni *Sertifikat Hak Milik Nomor: 3/Silindo namun atas nama Ronald Simanjuntak*;

Bahwa hal ini tentu akan membuat Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 menjadi *error in persona* ataupun *error in objecto*, sehingga Penggugat seakan-akan melakukan pengikatan dengan objek dan orang yang salah, sehingga sudah seharusnya Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 dibatalkan;

29. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 Pasal 1 poin 2 berbunyi *“berikut segala sesuatu yang terkait dengan hak atas tanah tersebut yang ada dan/atau akan didirikan dan tumbuh di atas tanah tersebut yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut”*;

Bahwa ternyata Tergugat tidak mengetahui kondisi objek tanah dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021, dimana jika mengikuti keterangan Tergugat sendiri bahwa \pm 7 Ha dari objek tanah tersebut telah dikuasai dan diusahai oleh orang lain, termasuk pihak Penggugat dalam perkara 89/Pdt.G/2021/PN.Trt yang sedang berlangsung di Pengadilan Negeri Tarutung;

Maka jika mengikuti klausul Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 Pasal 1 poin 2, maka Tergugat tidak dapat lagi memenuhi apa yang sudah diperjanjikan kepada Penggugat;

30. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 Pasal 3 berbunyi *“Pihak pertama harus dan wajib menyediakan segala persyaratan yang harus dipenuhi dalam pengurusan sertifikat hak milik tersebut dan juga untuk menandatangani seluruh surat-surat termasuk surat akta jual beli yang diperlukan”*;

Bahwa dengan adanya penguasaan fisik oleh pihak lain diluar Tergugat dan + 7 Ha, maka sudah jelas Tergugat tidak akan dapat menyediakan segala persyaratan yang harus dipenuhi dalam pengurusan sertifikat hak milik tersebut termasuk pengukuran ulang BPN, apalagi untuk menandatangani surat akta jual beli yang diperlukan Penggugat. Maka sudah jelas bahwa Tergugat tidak dapat memenuhi prestasinya dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 ini, maka sudah seharusnya yang

Halaman 7 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mulia Majelis Hakim untuk membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021;

31. Bahwa pada Pasal 4 Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 poin a berbunyi *“Pihak Pertama menjamin Pihak Kedua, bahwa baik sekarang maupun dikemudian hari, Pihak kedua tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas tanah tersebut dengan membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan dari pihak lain mengenai hal-hal tersebut”* dan poin b berbunyi *“Pihak Pertama mengenai Pihak kedua, bahwa tanah tersebut tidak dikenakan suatu sitaan, bebas dari gadai dan beban-beban lainnya yang bersifat apapun, dengan membebaskan Pihak kedua dari segala tuntutan dan/atau tagihan dari pihak-pihak lain yang didasarkan atas hal-hal tersebut”*;

Bahwa dalam poin a dan b ini memang benar ada klausul yang mengatakan terkait bebasnya Pihak Kedua yang merupakan Penggugat dalam gugatan ini dari tuntutan apapun dari pihak lain, namun dalam poin b sangat jelas dikatakan *“bahwa tanah tersebut tidak dikenakan suatu sitaan, bebas dari gadai dan beban-beban lainnya yang bersifat apapun.....”*, yang artinya Tergugat memahami dan mengenali objek tanah dalam pengikatan ini dengan baik. Namun kenyataannya objek tanah tersebut telah dikuasai dan diusahai oleh orang lain diluar pihak Tergugat dan Penggugat sehingga tidak dapat di ukur oleh BPN untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik. Sehingga dapat dikatakan bahwa Tergugat tidak dapat menyanggupi klausul *“bebas daribeban-beban lainnya yang bersifat apapun”* bahkan status objek tanah tersebut menjadi status quo karena menjadi objek gugatan dalam perkara 89/Pdt.G/2021/PN.Trt;

32. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 Turut Tergugat juga tidak mencantumkan waktu atau lamanya pengikatan ini berlaku, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum kepada Penggugat;
33. Bahwa dengan adanya prestasi yang tidak dapat dipenuhi oleh Tergugat, maka sangat jelas bahwa telah terjadinya wanprestasi pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021, sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan dibatalkannya Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021, sehingga akta ini tidak berlaku lagi dikemudian hari, sesuai dengan pasal 1338 Perjanjian tertentu bisa batal atau dibatalkan oleh salah satu pihak dalam perjanjian, kalau *“undang-undang menyatakan ada cukup alasan*

Halaman 8 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

Disclaimer

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



untuk itu" (uit hoofde der redenen welke de wet daartoe voldoende verklaart);

34. Bahwa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat telah menimbulkan kerugian materil yang sangat besar bagi Penggugat, kerugian tersebut dapat dirinci sebagai berikut:

- Uang panjar jual beli tanah yang telah diterima oleh Tergugat dari Penggugat sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa karena Penggugat adalah pengusaha, dan mengingat uang sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) dapat digunakan untuk perputaran modal Penggugat, maka sudah seharusnya Tergugat dikenakan biaya bunga sebesar atas penggunaan uang Tergugat tersebut terhitung dari tanggal Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 perbulannya sebesar 5 % dari pokoknya, sehingga jika di hitung yakni: $5\% \times \text{Rp}800.000.000,00 = \text{Rp}40.000.000,00/\text{bulannya}$. Sehingga jika dihitung per 27 Maret 2021 sampai gugatan ini diajukan, maka bunga yang harus dibayar Tergugat kepada penggugat adalah: $12\text{bulan} \times \text{Rp}40.000.000,00 = \text{Rp}480.000.000,00$;

35. Bahwa untuk menghindari agar gugatan ini tidak illusoir (hampa), dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tarutung c/q Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar dapat meletakkan sita jaminan (*conversatoir baslag*) atas rumah tinggal milik Tergugat beralamat di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kec. Medan Barat, Kelurahan Sei Agul, Jl. Setia Baru No.55,, dimana atas pengakuan Tergugat sendiri kepada Bpk. Lindung Pitua Sihombing dan Robi Tampubolon, bahwa rumah tersebut miliknya atau benda-benda lain milik Tergugat semua dengan nilai kerugian yang dialami oleh Penggugat;

36. Bahwa agar Tergugat taat hukum, dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Tarutung agar menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap (*incracht*);

37. Bahwa demi kepastian hukum bagi Penggugat, karena telah terbukti Tergugat melakukan wanprestasi, dan dibatalkannya Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021, maka sudah sepatutnya Ketua Pengadilan Negeri Tarutung c/q Majelis Hakim memerintahkan paling lama 10 (sepuluh) hari kepada Tergugat untuk mengembalikan uang milik



Penggugat seluruhnya beserta bunganya sesuai poin 34 dalam gugatan ini terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

38. Bahwa gugatan ini diajukan dengan didasari bukti-bukti yang tidak dapat dibantah oleh para Tergugat. Oleh karenanya, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tarutung c/q Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar dapat menjalankan putusan meskipun ada upaya banding, kasasi, peninjauan kembali maupun *verzet (uit voebaar bij voorrad)*;
39. Bahwa oleh karena Tergugat adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, adalah layak dan pantas dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan apa yang telah terurai diatas, kiranya Ketua Pengadilan Negeri Tarutung c/q Majelis Hakim berkenan memanggil kedua belah pihak yang berperkara kepersidangan pada waktu yang dipersiapkan untuk itu supaya memberi putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat secara keseluruhan;
2. Menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 telah dibatalkan demi hukum karena Tergugat melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan rumah tinggal milik Tergugat beralamat di Provinsi Sumatera Utara, Kota Medan, Kec. Medan Barat, Kelurahan Sei Agul, Jl. Setia Baru No.55;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil yang terdiri dari uang panjar sebesar Rp. 800.000.000 (*delapan ratus juta rupiah*) beserta bunganya sebesar Rp. 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) paling lama 10 hari;
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun *verzet*;

Subsidiar:

Jika Pengadilan Negeri Tarutung berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir Kuasanya menghadap ke muka persidangan sedangkan Turut Tergugat hadir sendiri di persidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Esther Wita Simanjutak, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tarutung, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang mana Penggugat di persidangan ada mengajukan perbaikan gugatan sebagai berikut:

1. Pada halaman pertama sebelumnya berbunyi *“yang bertanda tangan di bawah ini Boy Raja P. Marpaung, S.H., M.H., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum Boy Raja P. Marpaung S.H., M.H. & Rekan, yang beralamat di JL. Pematang Siantar-KM 2 Tampubolon, Kec. Balige Toba Samosir, yang dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 November 2022, bertindak untuk dan atas nama klien kami ROMMEL ROGANDI SIHOMBING”*, sekarang berbunyi:
 - yang bertanda tangan di bawah ini Boy Raja P. Marpaung, S.H., M.H., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum Boy Raja P. Marpaung S.H., M.H. & Rekan, yang beralamat di yang beralamat di JL. Pematang Siantar-KM 2 Tampubolon, Kec. Balige Toba Samosir, yang dalam hal ini bertindak berdasarkan *Surat Kuasa Khusus No: 019/SK/BRPM/III/2022 tertanggal 25 Maret 2022*, bertindak untuk dan atas nama klien kami ROMMEL ROGANDI SIHOMBING;
2. Pada halaman pertama sebelumnya berbunyi *“Kantor Notaris/PPAT, Tiur Ivo Octaviani Hutabarat, S.H., M.Kn, Alamat Jln. Sisingamangaraja No. 268, Kelurahan/ Desa Pasar Siborongborong, Kec. Siborongborong Tarutung, Kab. Tapanuli Utara, Sumatera Utara”*, sekarang berbunyi:
 - Kantor Notaris/PPAT, Tiur Ivo Octavia Hutabarat, S.H., M.Kn, Alamat Jln. Sisingamangaraja No. 268, Kelurahan/ Desa Pasar Siborongborong, Kec. Siborongborong Tarutung, Kab. Tapanuli Utara, Sumatera Utara;
3. Pada halaman pertama ke 1 (kesatu) pada poin pertama sebelumnya berbunyi *“Bahwa sebelumnya Klien kami Rommel Rogandi Sihombing (Penggugat) telah melakukan Akta Pengikatan Jual Beli dengan Sdri. Kasmin Agnes Situmorang (Tergugat) tertanggal 27 Maret 2021 di Kantor*

Halaman 11 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt



~~Notaris/PPAT Tiur Ivo Octaviani Hutabarat, S.H.,M.Kn~~ (Turut Tergugat) sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 antara sdri.Kasmin Agnes Situmorang Tergugat(Penjual) dengan klien kami Rommel Rogandi Sihombing Penggugat(Pembeli)”, sekarang berbunyi:

- Bahwa sebelumnya Klien kami Rommel Rogandi Sihombing (Penggugat) telah melakukan Akta Pengikatan Jual Beli dengan Sdri. Kasmin Agnes Situmorang (Tergugat) tertanggal 27 Maret 2021 di *Kantor Notaris/PPAT Tiur Ivo Octavia Hutabarat, S.H.,M.Kn* (Turut Tergugat) sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 26 tertanggal 27 Maret 2021 antara sdri.Kasmin Agnes Situmorang Tergugat (Penjual) dengan klien kami Rommel Rogandi Sihombing Penggugat (Pembeli);

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

A. DALAM EKSEPSI

1. Tentang Pengadilan Negeri Tarutung tidak berwenang dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo* (*Relative competency*);

Bahwa Gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung, tertanggal 25 Maret 2022, dengan Registrasi Perkara No.32/Pdt.G/2022/PN.TRT, *adalah Gugatan yang mana Pengadilan Negeri Tarutung tidak berwenang dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo;*

Bahwa apabila membaca secara cermat dan teliti Gugatan Penggugat maka secara jelas dan terang dapat terlihat dimana Penggugat menyatakan yang menjadi alamat domisili ataupun tempat tinggal dari Tergugat adalah berada di Jalan Setia Baru No.55, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, *maka dengan demikian Penggugat sangat tahu betul domisili ataupun tempat tinggal dari Tergugat;*

Bahwa domisili ataupun tempat tinggal dari Tergugat tersebut, yaitu Jalan Setia Baru No.55, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, Propinsi Sumatera Utara, *adalah masuk di dalam wilayah hukum ataupun yurisdiksi Pengadilan Negeri Medan, bukan menjadi bagian dari wilayah hukum ataupun yurisdiksi Pengadilan Negeri Tarutung;*

Bahwa apabila membaca secara cermat dan teliti Gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung, tertanggal 25 Maret 2022, dengan Registrasi Perkara



No.32/Pdt.G/2022/PN.TRT, pada pokoknya adalah Gugatan Wanprestasi, bukan Perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian berlakulah ketentuan prinsip Hukum Acara yakni *Actor sequitur forum rei*, dimana Pengadilan Negeri yang berwenang untuk mengadili adalah Pengadilan Negeri di daerah hukum domisili ataupun tempat tinggal Tergugat, yang mana dalam hal ini domisili ataupun tempat tinggal Tergugat adalah berada di dalam wilayah hukum ataupun yurisdiksi Pengadilan Negeri Medan, bukan menjadi bagian dari wilayah hukum ataupun yurisdiksi Pengadilan Negeri Tarutung;

Bahwa hal ini telah bersesuaian dengan Pasal 118 ayat (1) HIR, guna melindungi kepentingan Tergugat di dalam mengajukan pembelaan diri, azas hukum menentukan gugatan haruslah diajukan ke Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum tempat tinggal ataupun domisili Tergugat, dan dalam perkara *a quo* Gugatan Penggugat seharusnya musti diajukan ke Pengadilan Negeri Medan, bukan ke Pengadilan Negeri Tarutung;

Bahwa dengan demikian Gugatan Penggugat adalah telah secara keliru mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Tarutung, maka oleh sebab itu demi terwujudnya kebenaran dan kepastian hukum (*Legal certainty*) yang harus dijunjung tinggi oleh hukum, maka Pengadilan Negeri Tarutung harus menyatakan *dirinya tidak berwenang dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo*, dengan demikian maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan *ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

2. Tentang Gugatan prematur (*Exceptio Dilatoria*);

Bahwa Gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung, tertanggal 25 Maret 2022, dengan Registrasi Perkara No.32/Pdt.G/2022/PN.TRT, adalah Gugatan Wanprestasi;

Bahwa Gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung, tertanggal 25 Maret 2022, dengan Registrasi Perkara No.32/Pdt.G/2022/PN.TRT, dimana Penggugat mendasarkan Gugatannya atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara;

Bahwa namunpun demikian, unsur yang diatur sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26,



tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara, adalah *ternyata sama sekali belum terpenuhi*, dimana Penggugat sebagai Pihak II (Pembeli) sama sekali belum melakukan pembayaran atas harga tanah yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat kepada Tergugat sebagai Pihak I (Penjual), baik itu pembayaran sebagai panjar, maupun pembayaran untuk pelunasan;

Bahwa dengan belum terpenuhinya unsur yang diatur sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara tersebut, maka dengan demikian Gugatan Penggugat adalah mengandung cacat Gugatan prematur (*Exceptio Dilatoria*);

Bahwa begitu juga dengan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara, dimana sama sekali *tidak ada klausul yang menyebutkan batas tenggat waktu perjanjian* tersebut, oleh karenanya *tidak ada alasan hukum yang menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi*, maka dengan demikian sudah sangat jelaslah apabila Gugatan Penggugat sejatinya telah mengandung cacat Gugatan prematur (*Exceptio Dilatoria*);

Bahwa dengan demikian, dikarenakan Gugatan Penggugat adalah mengandung cacat Gugatan premature (*Exceptio Dilatoria*), dengan demikian maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan *ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard)*;

3. Tentang Penggugat yang belum melaksanakan prestasi, sehingga tidak layak untuk menuntut prestasi dari Tergugat (*Exceptio non adimpleti contractus*);

Bahwa Gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung, tertanggal 25 Maret 2022, dengan Registrasi Perkara No.32/Pdt.G/2022/PN.TRT, dimana Penggugat mendasarkan Gugatannya adalah atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara;



Bahwa ternyata unsur yang diatur sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara, adalah ternyata sama sekali belum terpenuhi, dimana Penggugat sebagai Pihak II (Pembeli) sama sekali belum melakukan pembayaran atas harga tanah yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat kepada Tergugat sebagai Pihak I (Penjual), baik itu pembayaran sebagai panjar, maupun pembayaran untuk pelunasan;

Bahwa dikarenakan Penggugat sendiri sebagai Pihak II (Pembeli) adalah belum melakukan pembayaran atas harga tanah yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat kepada Tergugat sebagai Pihak I (Penjual), baik itu pembayaran sebagai panjar, maupun pembayaran untuk pelunasan, maka dengan demikian Penggugat tidak layak untuk menuntut prestasi dari Tergugat (*Exceptio non adimpleti contractus*) yaitu untuk menyerahkan tanah yang menjadi hak milik Tergugat kepada Penggugat;

Bahwa dengan demikian, dikarenakan Gugatan Penggugat adalah mengandung cacat Penggugat yang belum melaksanakan prestasi, sehingga tidak layak untuk menuntut prestasi dari Tergugat (*Exceptio non adimpleti contractus*), dengan demikian maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan *ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard)*;

4. Tentang Gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);

a. Tentang identitas Penggugat yang kabur dan tidak jelas:

Bahwa apabila membaca secara cermat dan teliti Gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung, tertanggal 25 Maret 2022, dengan Registrasi Perkara No.32/Pdt.G/2022/PN.TRT, maka akan terlihat kesimpangsiuran antara identitas Penggugat dengan posita Gugatan Penggugat dan juga dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Maret 2022, yang mana pada akhirnya membuat petitum Gugatan Penggugat menjadi tidak sinkron dengan posita Gugatan Penggugat maupun dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Maret 2022 yang pada akhirnya membuat Gugatan Penggugat menjadi amburadul, dimana hal



sedemikian rupa menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);

Bahwa identitas Penggugat sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Maret 2022 adalah Pemberi Kuasa bernama *Rommel Rongandi Sihombing*, sedangkan pada Gugatan Penggugat nama Pemberi Kuasa adalah *Rommel Rogandi Sihombing*, yang mana atas perbedaan kedua nama tersebut yang sangat signifikan yang secara hukum disimpulkan adalah 2 (dua) subjek hukum (*natuurlijke person*) yang berbeda satu sama lain;

Bahwa akibat kesimpangsiuran antara identitas Penggugat di dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Maret 2022 dengan posita maupun petitum Gugatan Penggugat, yang pada akhirnya menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas maka dengan demikian Gugatan Penggugat telah mengandung cacat *Obscuur libel*, maka oleh karena itu demi terciptanya kepastian hukum (*legal certainty*) di dalam pemeriksaan perkara *a quo*, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan;

b. Tentang identitas Tergugat yang kabur dan tidak jelas:

Bahwa apabila membaca secara cermat dan teliti Gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung, tertanggal 25 Maret 2022, dengan Registrasi Perkara No.32/Pdt.G/2022/PN.TRT, maka akan terlihat kesimpangsiuran antara identitas Tergugat dengan posita Gugatan Penggugat yang pada akhirnya membuat petitum Gugatan Penggugat menjadi tidak sinkron dan amburadul, dimana hal sedemikian rupa menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);

Bahwa identitas Tergugat sesuai dengan Gugatan Penggugat (halaman 1) yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung, tertanggal 25 Maret 2022, dengan Registrasi Perkara No.32/Pdt.G/2022/PN.TRT, adalah bernama *Kasmina Agnes Situmorang*;

Bahwa namupun demikian, pada Gugatan Penggugat halaman 2 *point* 3 tertulis nama *Sdri.Kasmina Agnes Sihombing* yang mana merupakan selaku pemilik tanah, begitu juga pada Gugatan Penggugat halaman 2 *point* 5, kembali lagi tertulis nama *Sdri.Kasmina Agnes Sihombing* yang merupakan selaku pemilik



tanah, yang mana nama tersebut adalah nama dan pribadi yang sama sekali tidak dikenali oleh Tergugat, dan Tergugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum (*Rechtsbetrekking*) dengan *Sdri.Kasmina Agnes Sihombing*;

Bahwa akibat kesimpangsiuran antara identitas Tergugat dengan posita maupun petitum Gugatan Penggugat, yang pada akhirnya menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas maka dengan demikian Gugatan Penggugat telah mengandung cacat *Obscuur libel*, maka oleh karena itu demi terciptanya kepastian hukum (*legal certainty*) di dalam pemeriksaan perkara *a quo*, maka Gugatan Penggugat harus *dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

c. Tentang identitas Turut Tergugat yang kabur dan tidak jelas:

Bahwa apabila membaca secara cermat dan teliti Gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung, tertanggal 25 Maret 2022, dengan Registrasi Perkara No.32/Pdt.G/2022/PN.TRT, maka akan terlihat kesimpangsiuran antara identitas Turut Tergugat di dalam Gugatan Penggugat dibandingkan dengan Perubahan/perbaikan Gugatan Penggugat tertanggal 2 Agustus 2022, yang pada akhirnya membuat Gugatan Penggugat menjadi tidak sinkron dan amburadul, dimana hal sedemikian rupa menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);

Bahwa di dalam Gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung, tertanggal 25 Maret 2022, dengan Registrasi Perkara No.32/Pdt.G/2022/PN.TRT, identitas Turut Tergugat adalah bernama Tiur Ivo Octaviani Hutabarat, SH, MKn., sedangkan di dalam Perubahan/perbaikan Gugatan Penggugat tertanggal 2 Agustus 2022, berubah menjadi Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn, yang mana atas perbedaan kedua nama tersebut yang sangat signifikan yang secara hukum disimpulkan adalah 2 (dua) subjek hukum (*natuurlijke person*) yang berbeda satu sama lain;

Bahwa akibat kesimpangsiuran antara identitas Turut Tergugat di dalam Gugatan Penggugat dengan Registrasi Perkara No.32/Pdt.G/2022/PN.TRT, tertanggal 25 Maret 2022, dengan



Perubahan/perbaikan Gugatan Penggugat tertanggal 2 Agustus 2022, yang jelas-jelas demi kepastian hukum (*legal certainty*) adalah disimpulkan 2 (dua) subjek hukum (*natuurlijke person*) yang berbeda satu sama lain, yang pada akhirnya menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas maka dengan demikian Gugatan Penggugat telah mengandung cacat *Obscuur libel*, maka oleh karena itu demi terciptanya kepastian hukum (*legal certainty*) di dalam pemeriksaan perkara *a quo*, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan *ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang telah diuraikan di dalam Eksepsi di atas secara *mutatis mutandis* dimohonkan dianggap telah diulangi sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil Jawaban Tergugat dalam pokok perkara ini;

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali atas pengakuan tegas yang jelas diakui yang akan dituangkan dalam Jawaban Tergugat sebagai berikut;

Bahwa pada hakikatnya dalil-dalil Penggugat yang didalilkan Penggugat di dalam Gugatannya pada umumnya adalah dalil-dalil yang tidak benar dan mengada-ada, dengan demikian oleh hukum harus direspon dengan tegas dengan menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

Bahwa benar Penggugat telah melakukan perikatan dengan Tergugat sesuai dengan *Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021*, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara, atas bidang tanah sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No.3, Desa Silando, Kecamatan Muara, Kabupaten Tapanuli Utara, Propinsi Sumatera Utara, An. Ronald Simanjuntak,SE, dengan Surat Ukur No.3/Silando/2000, dengan luas 80.708 m², tertanggal 15 Desember 2000;

Bahwa Sertipikat Hak Milik No.3, Desa Silando, Kecamatan Muara, Kabupaten Tapanuli Utara, Propinsi Sumatera Utara, yang terdaftar An. Ronald Simanjuntak,SE, dimana Ronald Simanjuntak,SE, adalah *suami Tergugat yang telah meninggal dunia*, maka oleh karena itu *Tergugat adalah sebagai Ahli waris yang sah (Ab intestaat) menurut ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (Bij versterf)* dari *Alm.Ronald Simanjuntak,SE*, maka oleh karena itu dengan sendirinya dalil Penggugat yang mengatakan Sertipikat Hak Milik yang dimaksud diakui oleh Tergugat adalah An.Tergugat adalah dalil yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengada-ada dan tidak benar, terlebih fotocopy Sertipikat Hak Milik No.3, Desa Silando, Kecamatan Muara, Kabupaten Tapanuli Utara, Propinsi Sumatera Utara, An. Ronald Simanjuntak,SE, dengan Surat Ukur No.3/Silando/2000, dengan luas 80.708 m², tertanggal 15 Desember 2000, adalah *sudah diperlihatkan terlebih dahulu kepada Penggugat untuk diteliti lebih detail*, dengan demikian oleh hukum harus direspon dengan tegas dengan menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

Bahwa adalah menjadi sesuatu hal yang sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, apabila Penggugat memaksakan diri untuk melakukan perikatan dengan Alm.Ronald Simanjuntak, karena memang oleh hukum itu sendiri adalah tidak diperkenankan orang yang masih hidup melakukan perikatan hukum dengan orang yang sudah meninggal dunia, maka oleh karenanya adalah sangat tepat serta relevan dan beralasan hukum apabila Penggugat melakukan perikatan hukum dengan Ahli waris yang sah dari Alm.Ronald Simanjuntak, yaitu Tergugat sendiri;

Bahwa sesuai dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara tersebut, Penggugat sebagai Pihak II (Pembeli) melakukan perikatan dengan Tergugat sebagai Pihak I (Penjual) untuk bidang tanah sesuai yang dimaksudkan dengan Sertipikat Hak Milik No.3, Desa Silando, Kecamatan Muara, Kabupaten Tapanuli Utara, Propinsi Sumatera Utara, An. Ronald Simanjuntak,SE, dengan Surat Ukur No.3/Silando/2000, dengan luas 80.708 m², tertanggal 15 Desember 2000, dengan kesepakatan harga tanah tersebut adalah sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah) yang mana per meter dihargai Rp.50.000,- (lima puluh ribu Rupiah);

Bahwa atas dasar kebutuhan yang sifatnya mendesak untuk keperluan pendidikan anak-anak dari Tergugat, maka oleh karena alasan tersebutlah sehingga Tergugat sebagai pemilik tanah yang sah dan punya legitimasi berkeinginan untuk menjual tanah yang menjadi harta peninggalan Alm.Ronald Simanjuntak (Ic.suami Tergugat) tersebut kepada Penggugat;

Bahwa Sertipikat Hak Milik No.3, Desa Silando, Kecamatan Muara, Kabupaten Tapanuli Utara, Propinsi Sumatera Utara, An. Ronald Simanjuntak,SE, dengan Surat Ukur No.3/Silando/2000, dengan luas 80.708 m², tertanggal 15 Desember 2000, adalah sebagai *Alat bukti yang sah yang tak*



terbantahkan dan diakui di mata hukum akan kepemilikan Tergugat atas bidang tanah yang dimaksud;

Bahwa dalam hal Negara melalui Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Milik No.3, Desa Silando, Kecamatan Muara, Kabupaten Tapanuli Utara, Propinsi Sumatera Utara, An. Ronald Simanjuntak, SE, dengan Surat Ukur No.3/Silando/2000, dengan luas 80.708 m², tertanggal 15 Desember 2000, adalah sebagai bentuk *perlindungan hukum oleh Negara bagi pemilik yang sah (Ic.Tergugat)* atas klaim tanpa hak ataupun tanpa dasar hukum dari pihak manapun atas bidang tanah yang dimaksud, dengan demikian Tergugat adalah terbukti sebagai calon penjual yang ber-*lktikad baik (Ter goeder throwe)*;

Bahwa atas dasar Tergugat adalah sebagai pihak calon penjual dengan lktikad baik (*Ter goeder throwe*), maka semestinya oleh hukum harus melindungi Tergugat dengan menyatakan Tergugat adalah sebagai pihak calon penjual dengan lktikad baik (*Ter goeder throwe*) sehingga Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklard)*;

Bahwa pada hakikatnya Tergugat sama sekali tidak tahu-menahu sebelumnya perihal ada pihak yang tidak bertanggung jawab dan secara melawan hukum telah membuat klaim tanpa hak dan tanpa dasar hukum apapun atas tanah yang menjadi harta peninggalan Alm.Ronald Simanjuntak (Ic.suami Tergugat) dan telah melakukan Perbuatan melawan hukum (*Ontrechtmatigedaad*) dengan menguasai dan mengusahai tanpa hak tanah yang dimaksud, *terlebih lagi domisili dari Tergugat adalah berada di Kota Medan, sedangkan tanah yang dimaksud adalah berada di Kabupaten Tapanuli Utara*, maka oleh karena ketidaktahuan tersebutlah terlebih Tergugat merasa *terlindungi secara hukum* oleh karena adanya Sertipikat Hak Milik No.3, Desa Silando, Kecamatan Muara, Kabupaten Tapanuli Utara, Propinsi Sumatera Utara, An. Ronald Simanjuntak, SE, dengan Surat Ukur No.3/Silando/2000, dengan luas 80.708 m², tertanggal 15 Desember 2000, atas dasar lktikad baik (*Ter goeder throwe*) berniat menjual tanah yang dimaksud kepada Penggugat, sampai akhirnya melakukan cek bersih di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara yang kemudian dilanjutkan dengan pengukuran ulang oleh BPN Kabupaten Tapanuli Utara;

Bahwa pada saat dilakukan pengukuran ulang oleh BPN Kabupaten Tapanuli Utara, ternyata ditemukan ada pihak yang tidak bertanggung jawab dan secara melawan hukum telah membuat klaim tanpa hak dan tanpa dasar hukum apapun atas tanah yang menjadi harta peninggalan Alm.Ronald



Simanjuntak (Ic.suami Tergugat) dan telah melakukan Perbuatan melawan hukum (*Ontrechtmatigedaad*) dengan menguasai dan mengusahai tanpa hak tanah yang dimaksud;

Bahwa atas dasar ternyata ditemukan adanya pihak yang tidak bertanggung jawab dan secara melawan hukum telah membuat klaim tanpa hak dan tanpa dasar hukum apapun atas tanah yang menjadi harta peninggalan Alm.Ronald Simanjuntak (Ic.suami Tergugat) dan telah melakukan Perbuatan melawan hukum (*Ontrechtmatigedaad*) dengan menguasai dan mengusahai tanpa hak tanah yang menjadi hak milik Tergugat, maka kemudian Tergugat membuat *Laporan Polisi dengan Nomor: LP/B/227/IX/2021/SPKT/Polres Tapanuli Utara, tertanggal 6 September 2021, tentang Tindak Pidana Penyerobotan Tanah*;

Bahwa dengan demikian *Penggugat akhirnya sangat memahami kondisi yang tengah dihadapi oleh Tergugat berkaitan dengan tanah yang menjadi harta peninggalan Alm.Ronald Simanjuntak (Ic.suami Tergugat) tersebut, dimana ada pihak yang tidak bertanggung jawab dan secara melawan hukum telah membuat klaim tanpa hak dan tanpa dasar hukum apapun atas tanah yang menjadi harta peninggalan Alm.Ronald Simanjuntak (Ic.suami Tergugat) dan telah melakukan Perbuatan melawan hukum (Ontrechtmatigedaad) dengan menguasai dan mengusahai tanpa hak tanah yang dimaksud, dan hingga saat Gugatan Penggugat ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Tarutung, antara Tergugat dengan pihak yang tidak bertanggung jawab dan secara melawan hukum telah menguasai tanah tersebut masih dalam proses hukum peradilan, dimana pada saat Eksepsi dan Jawaban Tergugat pada pokok perkara ini diajukan oleh Tergugat, Tergugat telah dimenangkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Tarutung, dan pihak yang tidak bertanggung jawab dan secara melawan hukum telah menguasai tanah tersebut sedang melakukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Medan*;

Bahwa dengan demikian adalah menjadi *dalil yang tidak benar dan mengada-ada apabila Penggugat mendalilkan tidak tahu menahu perihal kondisi yang tengah dihadapi oleh Tergugat berkaitan dengan tanah yang menjadi harta peninggalan Alm.Ronald Simanjuntak (Ic.suami Tergugat) tersebut, dimana ada pihak yang tidak bertanggung jawab dan secara melawan hukum telah membuat klaim tanpa dasar hukum apapun atas tanah yang menjadi harta peninggalan Alm.Ronald Simanjuntak (Ic.suami Tergugat) dan telah melakukan Perbuatan melawan hukum (Ontrechtmatigedaad) dengan menguasai dan mengusahai tanpa hak tanah yang dimaksud*;



Bahwa perlu menjadi catatan khusus pada pemeriksaan perkara *a quo*, dimana pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara, *sama sekali tidak ada diatur perihal batas tenggat waktu perikatan antara Penggugat dengan Tergugat*, dengan demikian Tergugat sama sekali tidak dapat dinyatakan oleh hukum telah melakukan Wanprestasi, maka dengan demikian oleh hukum harus direspon dengan tegas dengan menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

Bahwa dengan merujuk kepada ketentuan yang diatur di dalam Pasal 1238 KUHPerdara, dengan bunyi sebagai berikut:

“Yang berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demikian perikatannya sendiri, si berutang akan harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”

Dan apabila dikaitkan dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara, maka sangat jelas dan terang terlihat Akta yang dimaksud *sama sekali tidak ada mengatur batas tenggat waktu*, maka oleh karenanya Tergugat sama sekali tidak dapat dinyatakan oleh hukum telah melakukan Wanprestasi, dengan demikian semestinya Gugatan Penggugat adalah *harus ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

Bahwa sesuai dengan Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara, diatur perihal kesepakatan harga tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang telah ditetapkan per tanggal Akta yang dimaksud untuk dibayar di kemudian hari yaitu sebesar Rp.4.000.000.000,- (empat milyar Rupiah), berikut uang sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta Rupiah) sebagai panjar, *namunpun demikian sampai dengan Gugatan Penggugat ini didaftarkan oleh Penggugat ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung, tertanggal 25 Maret 2022, dengan Registrasi Perkara No.32/Pdt.G/2022/PN.TRT, Penggugat sama sekali belum melakukan pembayaran panjar yang dimaksud*, dengan demikian oleh hukum harus direspon dengan tegas dengan menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan belum dilakukannya pembayaran panjar sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara, pada hakikatnya adalah tidak ada melanggar ketentuan apapun di dalam Akta yang dimaksud, karena pada dasarnya Akta tersebut memang tidak ada mengatur perihal batas tenggat waktu, baik itu untuk pembayaran panjar maupun untuk pembayaran sisa pelunasan harga tanah, maka oleh karena itu oleh hukum harus direspon dengan tegas dengan menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

Bahwa dengan demikian adalah menjadi dalil yang tidak benar dan mengada-ada dari Penggugat apabila Penggugat mendalilkan telah membayarkan uang sejumlah Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta Rupiah) sesuai dengan yang diamanatkan pada Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara, maka oleh karena itu oleh hukum harus direspon dengan tegas dengan menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

Bahwa atas dasar oleh karena sama sekali tidak ada diatur perihal batas tenggat waktu perikatan antara Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan yang diatur di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara, berikut Penggugat juga sama sekali belum ada membayarkan uang sejumlah Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta Rupiah) sesuai dengan yang diamanatkan pada Pasal 2 Akta yang dimaksud, maka dengan demikian adalah menjadi dalil yang sangat tidak tepat dan mengada-ada apabila Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan Wanprestasi, maka oleh karena itu oleh hukum harus direspon dengan tegas dan jelas dengan menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

Bahwa dengan alasan atas dasar lktikad baik (*Ter goeder throwe*), dimana Tergugat masih tetap berkomitmen untuk melanjutkan kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat, sesuai yang tertera di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara, maka dengan demikian *tidak ada alasan hukum apapun bagi*

Halaman 23 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat untuk meminta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara dinyatakan batal demi hukum, maka oleh karena itu oleh hukum harus direspon dengan tegas dan jelas dengan menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

Bahwa atas dasar oleh karena sama sekali tidak ada diatur perihal batas tenggat waktu perikatan antara Penggugat dengan Tergugat sesuai dengan yang diatur di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara, maka dengan demikian tidak ada alasan hukum apapun bagi Penggugat untuk meminta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara dinyatakan batal demi hukum, maka oleh karena itu oleh hukum harus direspon dengan tegas dan jelas dengan menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

Bahwa atas dasar Penggugat sama sekali belum ada membayarkan uang sejumlah Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta Rupiah) sesuai dengan yang diamanatkan pada Pasal 2 Akta yang dimaksud, maka dengan demikian tidak ada alasan hukum apapun bagi Penggugat untuk meminta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara dinyatakan batal demi hukum, maka oleh karena itu oleh hukum harus direspon dengan tegas dan jelas dengan menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

Bahwa atas dasar Penggugat sama sekali belum ada membayarkan uang sejumlah Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta Rupiah) sesuai dengan yang diamanatkan pada Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara, maka dengan demikian tidak ada alasan hukum apapun bagi Penggugat untuk meminta ganti rugi materil sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta Rupiah) dan juga bunga yang sama sekali tidak jelas dasar perhitungannya yang bahkan mengarah kepada tindakan pemerasan yaitu sebesar Rp.480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta Rupiah), dimana Gugatan seperti ini seharusnya tidak bisa ditolerir, maka oleh

Halaman 24 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

Disclaimer

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



karena itu oleh hukum harus direspon dengan tegas dan jelas dengan menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

Bahwa rumah yang terletak di Jalan Setia Baru No.55, Kelurahan Sei Agul, Kecamatan Medan Barat, Propinsi Sumatera Utara, adalah bukan hak milik Tergugat dan tidak terdaftar An.Tergugat, sehingga oleh karenanya sama sekali tidak ada hubungan hukum (*Rechtsbetrekking*) apapun dengan Penggugat dan dengan Tergugat ataupun dengan perkara *a quo*, dengan demikian tidak ada alasan hukum apapun bagi Penggugat untuk meminta diletakkan Sita Jaminan (*Conservator beslag*) atas rumah yang dimaksud;

Bahwa atas dasar sebagaimana telah diterangkan tersebut, maka dengan demikian permintaan Penggugat akan Penetapan untuk meletakkan Sita jaminan (*Conservatoir beslag*) atas objek perkara *a quo* adalah sama sekali tidak patut dan tidak punya dasar hukum apapun dikarenakan objek yang ingin diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir beslag*) oleh Penggugat adalah sama sekali bukan hak milik Tergugat, sehingga musti dikesampingkan, dengan demikian oleh hukum harus direspon dengan tegas dengan menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

Bahwa begitu juga dengan atas dasar sebagaimana telah diterangkan tersebut, maka dengan demikian permintaan Penggugat akan Uang paksa (*Dwangsom*) adalah sama sekali tidak patut dan tidak punya dasar hukum apapun, sehingga musti dikesampingkan, dengan demikian oleh hukum harus direspon dengan tegas dengan menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat adalah sama sekali tidak punya dasar hukum apapun, maka permintaan Penggugat perihal lembaga *Uitvoerbaar bij vorraad* harus dikesampingkan dan oleh hukum harus direspon dengan tegas dengan menyatakan Gugatan Penggugat adalah *ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard)*;

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah disampaikan oleh Tergugat, maka dengan ini dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar dapat diputuskan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan seluruh Gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara kepada Penggugat;
Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat terhadap jawaban Kuasa Tergugat itu telah mengajukan replik pada persidangan hari Selasa tanggal 16 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat terhadap Replik yang diajukan Kuasa Penggugat itu telah mengajukan duplik pada persidangan hari Selasa tanggal 23 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Kuasa Tergugat mengajukan sanggahan (eksepsi) tentang Kewenangan mengadili (kompetensi relatif) sehingga Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi relatif);
2. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan asli Turunan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 antara Kasmina Agnes Situmorang selaku pihak I (Penjual) dan Rommel Rogandi Sihombing selaku pihak II (Pembeli) yang dikeluarkan oleh Tiur Ivo Octavia Hutabarat, S.H., M.Kn., selaku Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara pada tanggal 27 Maret 2021, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**P-1**;
2. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Permohonan Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 tertanggal 27 Maret 2021 antara Kasmin Agnes Situmorang dengan Rommel Rogandi Sihombing yang dibuat oleh Boy Raja P. Marpaung, S.H., M.H., selaku Kuasa dari Rommel Rogandi Sihombing pada tanggal 7 Desember 2021, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**P-2**;

Halaman 26 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Nomor 08/BRPM/SOM/II/2022 perihal Somasi (Peringatan) kepada Kasmina Agnes Situmorang yang dibuat oleh Boy Raja P. Marpaung, S.H., M.H. dan Lehon Panggabean, S.H., selaku Kuasa dari Rommel Rogandi Sihombing pada tanggal 14 Januari 2022, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**P-3;**
4. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Nomor: 015/BRPM/SOM/II/2022 tentang Somasi II dan terakhir (peringatan tegas) dan tanggapan atas Surat: 104/HSP/II/2022 tertanggal 2 Februari 2022 dari Law Office Hotbin Simaremare, S.H., & Partners kepada Kasmina Agnes Situmorang yang dibuat oleh Boy Raja P. Marpaung, S.H., M.H. dan Lehon Panggabean, S.H., selaku Kuasa dari Rommel Rogandi Sihombing pada tanggal 7 Februari 2022, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**P-4;**
5. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Nomor: 104/HSP/II/2022 tentang tanggapan atas surat Rekan Nomor: 08/BRPM/SOM/II/2022 tertanggal 14 Januari 2022 yang dibuat oleh Hotbin Simaremare, S.H., selaku Kuasa dari Kasmina Agnes Situmorang pada tanggal 27 Januari 2022, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**P-5;**
6. *Printout* Laman Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Tarutung yang dicetak melalui situs http://sipp.pn-tarutung.go.id/index.php/detil_perkara pada tanggal 10 Februari 2022, bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**P-6;**
7. Fotokopi sesuai dengan asli Bukti Pengiriman dengan nama Pengirim Kantor Hukum Boy Raja P Marpaung dan Penerima Kasmina Agnes Situmorang yang diterbitkan oleh Kantor Pos Indonesia pada tanggal 14 Januari 2022, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**P-7;**
8. *Printout* hasil tangkapan layar percakapan dengan Deson Simamora, bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**P-8;**

Menimbang, bahwa untuk semakin menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat di persidangan juga telah menghadirkan Saksi-saksi sebagai berikut:

Halaman 27 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi Santoso Nadapdap, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan sehubungan dengan gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat;
 - Bahwa setahu Saksi, Penggugat dan Tergugat terikat dalam perjanjian jual beli sebidang tanah yang terletak di Hutaginjang Desa Silando Kecamatan Siborongborong yang mana perjanjian antara Penggugat dan Tergugat dibuat di hadapan Notaris yang berkedudukan sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini;
 - Bahwa Saksi mengetahui sengketa antara Penggugat dan Tergugat karena pada awalnya Saksilah yang menawarkan pembelian sebidang tanah yang terletak di Hutaginjang Desa Silando Kecamatan Siborongborong;
 - Bahwa Saksi mengetahui tanah yang terletak di Hutaginjang Desa Silando Kecamatan Siborongborong sedang dijual berdasarkan informasi yang beredar di masyarakat;
 - Bahwa setelah Penggugat membayar uang panjar untuk pembelian sebidang tanah yang terletak di Hutaginjang Desa Silando Kecamatan Siborongborong, diketahui jika sebidang tanah tersebut sedang dalam sengketa;
 - Bahwa Penggugat sudah membayar uang muka Rp800.000.000(delapan ratus juta rupiah) kepada Tergugat sebagai tanda jadi pembelian sebidang tanah yang terletak di Desa Silando, Hutaginjang, Kecamatan Muara Desa Silando, Kabupaten Tapanuli Utara;
 - Bahwa transaksi jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat dilakukan di Kantor Notaris yang bernama Tiur Ivo Octaviani Hutabarat *in casu* Turut Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengetahui jika sebidang tanah milik Tergugat dijual bermula pada saat Saksi bertemu dengan Tergugat dan Tergugat menceritakan jika Tergugat hendak menjual sebidang tanah milik Tergugat. Kemudian Saksi menghubungi Saksi Robbi Tampubolon untuk memberitahukan jika ada yang menjual sebidang tanah hingga pada akhirnya kami bertemu di Kantor Notaris milik Turut Tergugat untuk bertransaksi jual beli sebidang tanah;

Halaman 28 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai bukti surat P-1 tetapi nama dan alamat yang ada pada bukti surat tersebut benar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti mengenai permasalahan tanah yang hendak diperjualbelikan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak menyurvei keseluruhan tanah yang hendak dijual dikarenakan Tergugat mengatakan jika tidak ada masalah di atas tanah perkara;
- Bahwa Saksi ikut ke Kantor Notaris milik Turut Tergugat pada saat Penggugat dan Tergugat melakukan transaksi jual beli tanah;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertipihak hak milik tanah milik Tergugat tetapi pada saat itu masih atas nama Ronald yakni suami Tergugat karena belum dibaliknamakan menjadi nama Tergugat;
- Bahwa pada awalnya yang hendak membeli tanah adalah Saksi Robbi Tampubolon dengan membayar uang muka Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), kemudian ditawarkan kepada Saksi Lindung Pitua Hasiholan Sihombing untuk menjadi Pembeli. Tetapi oleh karena Saksi Lindung Pitua Hasiholan Sihombing tidak memenuhi syarat menjadi pembeli, maka Saksi Lindung Pitua Hasiholan Sihombing menyuruh Penggugat bertindak menjadi Pembeli dan membuat perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti transer uang muka sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) yang dibayarkan kepada Tergugat dihadapan Notaris;
- Bahwa setelah Penggugat bertindak menjadi Pembeli dan uang muka sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) yang dibayarkan kepada Tergugat, Tergugat mengembalikan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Saksi, lalu Saksi mengembalikan uang Saksi Robbi Tampubolon sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta) yang sudah sempat diberikan sebagai uang muka;
- Bahwa pada saat Saksi melakukan survei terhadap sebidang tanah yang hendak diperjualbelikan, di atas sebidang tanah tersebut tidak ada orang lain yang menempati dan Saksi juga menanyakan ke penduduk setempat jika tidak ada permasalahan terkait sebidang tanah tersebut;
- Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian jual beli, ternyata sebidang tanah yang hendak diperjualbelikan Tergugat terdapat permasalahan sehingga jual beli tanah tidak dapat diteruskan,

Halaman 29 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

Disclaimer

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



tetapi Tergugat tidak mengembalikan uang muka Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) kepada Penggugat selaku pembeli tanah. Itulah sebabnya Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

2. Saksi Drs. Robby Tampubolon, AK, S.H., M.M., di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan sehubungan dengan gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada terlibat perjanjian jual-beli sebidang tanah yang terletak di Desa Silando, Hutaginjang, Kecamatan Muara Desa Silando, Kabupaten Tapanuli Utara yang mana Penggugat telah membayarkan uang muka sekitar 20% (dua puluh persen) dari harga penjualan atau sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) tetapi Tergugat tidak dapat memenuhi perjanjian untuk menyerahkan sebidang tanah yang hendak diperjualbelikan kepada Penggugat dikarenakan sebidang tanah yang hendak diperjualbelikan tersebut terlibat dalam persengketaan;
- Bahwa kronologis jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat bermula dari informasi yang diperoleh oleh Saksi bahwa ada sebidang tanah seluas 8 (delapan) yang hendak dijual dengan harga Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah). Selanjutnya pada tanggal 24 Agustus 2018, Saksi ada membuat perikatan jual beli di bawah tangan untuk pembelian sebidang tanah dengan Tergugat dan Saksi mengirimkan uang melalui transfer bank sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat sebagai tanda jadi pembelian sebidang tanah. Selanjutnya Saksi mencari investor yang berkenan membeli sebidang tanah dan Saksi bertemu dengan Saksi Lindung Pitua Hasiholan Sihombing yang bersedia untuk membeli sebidang tanah yang hendak dijual oleh Penggugat. Selanjutnya Saksi, Tergugat dan Saksi Lindung Pitua Hasiholan Sihombing bersedia untuk melakukan transaksi jual beli sebidang tanah, tetapi oleh Notaris mengatakan jika Saksi Lindung Pitua Hasiholan Sihombing tidak memenuhi syarat untuk membeli tanah dikarenakan Kartu Tanda Penduduk Saksi Lindung Pitua Hasiholan Sihombing bukan penduduk di



Kabupaten Tapanuli Utara sehingga Saksi Lindung Pitua Hasiholan Sihombing tidak dapat membeli tanah seluas yang dijual oleh Penggugat. Selanjutnya Saksi Lindung Pitua Hasiholan Sihombing membuat perjanjian pinjam nama secara lisan dengan Penggugat sehingga yang menjadi pembeli tanah adalah Penggugat sedangkan dana pembelian tanah berasal dari Saksi Lindung Pitua Hasiholan Sihombing;

- Bahwa sebelum perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dibuat, kepada Tergugat telah dibayarkan uang muka sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah). Kemudian uang Saksi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dikembalikan Tergugat kepada Saksi melalui Saksi Santoso Nadapdap. Selain itu, ada juga uang yang diberikan Tergugat kepada Saksi melalui Saksi Santoso Nadapdap untuk membuat akses jalan sepanjang 6 (enam) meter dan membuat patok pada setiap batas-batas tanah agar batas-batas tanah menjadi jelas;
- Bahwa ketika pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tapanuli Utara hendak melakukan pengukuran di atas tanah yang hendak diperjualbelikan, terjadi percekcoan antara Penggugat dan pihak lain di atas tanah yang hendak diperjualbelikan sehingga pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tapanuli Utara tidak jadi melakukan pengukuran;
- Bahwa ketika perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dibuat, Saksi hadir dan mendengarkan Notaris *in casu* Turur Tergugat dalam perkara *a quo* membacakan isi akta perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenal Deson Simamora yakni orang yang merumuskan komitmen;
- Bahwa Saksi ada menghubungi marga Simamora yang mengaku sebagai Pengacara dan menemani Tergugat guna menyelesaikan masalah Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertipikat hak milik yang menjadi dasar Tergugat melakukan penjualan tanah, tetapi Sertipikat tersebut atas nama suami Tergugat yakni Bapak Ronald yang sudah meninggal dunia tetapi akan dibalik namanya menjadi nama Tergugat. Dan pada saat di Kantor Notaris, ahli waris Bapak Ronald hadir seluruhnya sehingga mengetahui perihal penjualan tanah yang dilakukan oleh Tergugat;

Halaman 31 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian jual beli di hadapan Notaris dan terhadap Tergugat telah diserahkan uang muka sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), Tergugat tidak dapat menyerahkan sebidang tanah yang hendak dijual kepada Penggugat dikarenakan ternyata sebidang tanah yang hendak dijual Tergugat terlibat dalam persengketaan terhadap orang lain;
- Bahwa Tergugat yang tidak dapat menyerahkan sebidang tanah kepada Penggugat juga tidak dapat mengembalikan uang muka yang telah diserahkan kepada Tergugat;
- Bahwa Penggugat telah berulang kali meminta agar perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dibatalkan dan agar Tergugat mengembalikan uang muka milik Penggugat, tetapi Tergugat juga tidak menyanggupinya;
- Bahwa Tergugat menyatakan akan mengganti rugi uang muka yang telah diterima Tergugat dengan memberikan giro dan sebuah rumah di Kota Medan tetapi rumah tersebut kepemilikannya bukan atas nama Tergugat, sehingga Penggugat menolak tawaran Tergugat;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat dikarenakan Tergugat tidak dapat menyerahkan sebidang tanah sebagaimana yang tertulis dalam akta perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dan agar Pengadilan membatalkan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat sehingga uang muka Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta) dikembalikan Tergugat;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan masing-masing;

3. Saksi Lindung, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan untuk memberikan keterangan sehubungan dengan gugatan wanprestasi yang diajukan Penggugat terhadap Tergugat;
- Bahwa Saksi ada membuat perjanjian pinjam nama secara lisan dengan Penggugat guna membeli tanah dengan Tergugat;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada membuat akta perjanjian jual beli atas sebidang tanah seluas 8 Hektar yang terletak di Desa Silando, Hutaginjang, Kecamatan Muara Desa Silando, Kabupaten Tapanuli Utara dan kepada Tergugat telah dibayarkan uang muka sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);

Halaman 32 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang pada awalnya hendak menjadi pembeli sebidang tanah dari Tergugat adalah Saksi, tetapi ketika Saksi dan Tergugat pergi ke Kantor Notaris untuk membuat akta perjanjian jual beli, Notaris menyatakan jika Saksi tidak dapat membeli sebidang tanah seluas yang dijual oleh Tergugat karena wilayah tempat tinggal Saksi berbeda kabupaten dengan wilayah tempat sebidang tanah milik Tergugat yang hendak dijual. Kemudian Saksi dan Penggugat membuat perjanjian pinjam nama secara lisan sehingga yang bertindak sebagai pembeli adalah Penggugat sedangkan dananya berasal dari Saksi;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat membuat akta perjanjian jual beli terhadap sebidang tanah yang terletak di Desa Silando, Hutaginjang, Kecamatan Muara Desa Silando, Kabupaten Tapanuli Utara di hadapan Notaris yang bernama Tiur Ivo Octavia Hutabarat, S.H., M.Kn., *in casu* Turut Tergugat dalam perkara *a quo*;
- Bahwa setelah akta perjanjian jual beli selesai dibuat dan uang muka telah diberikan kepada Tergugat, diketahuilah jika sebidang tanah seluas 8 (delapan) hektar yang hendak dijual Tergugat terlibat persengketaan. Kemudian, Tergugat menyatakan kepada Saksi dan Penggugat jika tanah yang dapat dijual hanya seluas 3 (tiga) hektar saja. Kemudian Saksi menyatakan bersedia membeli sebidang tanah dari Tergugat walau hanya seluas 3 (tiga) hektar dan tidak sesuai dengan yang tertulis di perjanjian. Setelah Saksi dan Penggugat setuju untuk membeli tanah seluas 3 (tiga) hektar dari Tergugat, Tergugat kembali memberikan informasi jika tanah yang dapat dijual hanya seluas 1 (satu) hektar saja. Oleh karena Saksi merasa jika tanah seluas 1 (satu) hektar tidak cukup untuk Saksi gunakan dan Saksi merasa ada ketidakjelasan dari penjualan tanah yang dilakukan oleh Tergugat, Saksi kemudian menyatakan tidak setuju dengan tawaran Tergugat yang hendak menjual sebidang tanah dengan luas 1 (satu) hektar saja dan Penggugat menyatakan kepada Saksi agar pembelian terhadap sebidang tanah tersebut dibatalkan saja karena ketidakjelasan dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat meminta kepada Tergugat agar mengembalikan uang muka sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta) yang sudah diterima Tergugat karena tidak dapat menyerahkan tanah sesuai perjanjian, tetapi oleh Tergugat menyatakan jika uang tersebut telah habis dipergunakan oleh Tergugat untuk biaya kehidupan sehari-hari.

Halaman 33 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya, sebagai ganti rugi, Tergugat menawarkan giro dan rumah yang berada di Kota Medan kepada Saksi dan Penggugat tetapi langsung ditolak oleh Saksi dan Penggugat dikarenakan Tergugat sudah lama menunda-nunda proses penjualan tanah;

- Bahwa Saksi telah menyetorkan uang kepada Tergugat melalui transfer bank;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal tenggang waktu pemenuhan prestasi dalam perjanjian jual beli yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa ketika Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian, anak-anak Tergugat ada di Kantor Notaris;

Terhadap keterangan Saksi, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya di persidangan, Kuasa Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai dengan asli Kartu Keluarga Nomor 1271051006150003 atas nama Kepala Keluarga Kasmina Agnes Situmorang yang diterbitkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Medan pada tanggal 7 April 2022, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**T-1**;
2. Fotokopi sesuai asli Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.3/356 atas nama Ronal Simanjuntak, S.E., yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Sei Agul Kecamatan Medan Barat pada tanggal 3 Maret 2015, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**T-2**;
3. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat oleh Kasmina Agnes Situmorang, Sisilia Br Simanjuntak, Theresia Br Simanjuntak, Lusiana Br Simanjuntak dan Luis Simanjuntak pada tanggal 16 Maret 2015 yang diketahui oleh Kepala Lingkungan VI Kelurahan Sei Agul, Kepala Kelurahan Sei Agul Kecamatan Medan Barat dan Camat Medan Barat, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**T-3**;
4. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pernyataan Penyerahan/Hak Waris yang dibuat oleh Kasmina Agnes Situmorang selaku yang menerima penyerahan dan Sisilia Br Simanjuntak, Theresia Br Simanjuntak, Lusiana Br Simanjuntak dan Luis Simanjuntak selaku Ahli Waris yang menyerahkan pada tanggal 4 Maret 2021 yang diketahui oleh Kepala Desa Silando dan

Halaman 34 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

Disclaimer

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

Halaman 34



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Camat Muara, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**T-4;**

5. Fotokopi sesuai dengan asli Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Hak Milik Nomor 3 Desa Silando atas nama Pemegang Hak Ronald Simanjuntak, Sarjana Ekonomi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara tanggal 29 Maret 2001, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**T-5;**

6. Fotokopi sesuai dengan asli Turunan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26 antara Kasmia Agnes Situmorang selaku pihak I (Penjual) dan Rommel Rogandi Sihombing selaku pihak II (Pembeli) yang dikeluarkan oleh Tiur Ivo Octavia Hutabarat, S.H., M.Kn., selaku Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara pada tanggal 27 Maret 2021, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**T-6;**

7. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pengecekan Sertipikat Hak Milik Nomor 00003 tanggal 29 Maret 2001 atas nama Pemilik Ronal Simanjuntak, Nomor Berkas: 2265/2022 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara pada tanggal 6 April 2022, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**T-7;**

8. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Nomor: B/371/IX/2021/Reskrim perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penelitian Laporan atas nama Pelapor Kasmia Agnes Situmorang yang diterbitkan oleh Kepolisian Resor Tapanuli Utara tanggal 6 September 2021, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**T-8;**

9. Fotokopi sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 atas nama Wajib Pajak Ramses David Simanjuntak yang diterbitkan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan tanggal 14 Maret 2022, fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya diberi tanda.....**T-9;**

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat tidak ada mengajukan Saksi-saksi di persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak ada mengajukan alat-alat bukti di persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan hari Selasa tanggal 25 Oktober 2022 yang isi lengkapnya termuat dalam berita acara persidangan, tetapi Turut Tergugat tidak ada mengajukan kesimpulan ke muka persidangan;

Halaman 35 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

Disclaimer

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



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban yang ternyata dalam surat jawabannya tersebut memuat tentang eksepsi-eksepsi;

Menimbang, bahwa selain eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi) sebagaimana telah diputus dalam Putusan Sela tersebut di atas, Kuasa Tergugat juga mengajukan eksepsi lainnya, yaitu pada pokoknya sebagai berikut:

1. Tentang Gugatan prematur (*Exceptio Dilatoria*);
2. Tentang Penggugat yang belum melaksanakan prestasi, sehingga tidak layak untuk menuntut prestasi dari Tergugat (*Exceptio non adimpleti contractus*);
3. Tentang Gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*Obscur libel*);

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 162 RBg yang menyatakan “*sanggahan-sanggahan yang dikemukakan oleh pihak tergugat, terkecuali yang mengenai wewenang hakim, tidak boleh dikemukakan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri secara terpisah melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkaranya*”, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi Kuasa Tergugat tersebut di atas terlebih dahulu sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, sebagai berikut:

1. Tentang Gugatan prematur (*Exceptio Dilatoria*);

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam eksepsinya yang kesatu menyatakan Gugatan Penggugat prematur (*Exceptio Dilatoria*) dikarenakan Penggugat sebagai Pihak II (Pembeli) sama sekali belum melakukan pembayaran atas harga tanah yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat kepada Tergugat sebagai Pihak I (Penjual) sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Tapanuli Utara dan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 26, tertanggal 27 Maret 2021, yang dibuat di hadapan Notaris Tiur Ivo Octavia Hutabarat, SH, MKn., Notaris di Kabupaten Tapanuli Utara, sama sekali tidak ada klausul yang menyebutkan batas tenggat waktu perjanjian tersebut, oleh karenanya tidak ada alasan hukum yang menyatakan Tergugat telah melakukan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati materi sanggahan (eksepsi) tentang gugatan prematur (*exceptio dilatoria*) yang diajukan oleh Kuasa Tergugat, Majelis Hakim menilai materi sanggahan (eksepsi) Kuasa Tergugat tentang gugatan prematur (*exceptio dilatoria*) yang pada pokoknya menyatakan Penggugat sebagai Pihak II (Pembeli) sama sekali belum melakukan pembayaran atas harga tanah dan tidak ada klausul yang menyebutkan batas tenggat waktu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat telah menyangkut pokok perkara sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu melalui pembuktian, dengan demikian sanggahan (eksepsi) tentang gugatan prematur (*exceptio dilatoria*) yang diajukan oleh Kuasa Tergugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

2. Tentang Penggugat yang belum melaksanakan prestasi, sehingga tidak layak untuk menuntut prestasi dari Tergugat (*Exceptio non adimpleti contractus*);

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam eksepsinya yang kedua menyatakan Penggugat yang belum melaksanakan prestasi, sehingga tidak layak untuk menuntut prestasi dari Tergugat (*Exceptio non adimpleti contractus*) dikarenakan menurut dalil Kuasa Tergugat, Penggugat sebagai Pihak II (Pembeli) sama sekali belum melakukan pembayaran atas harga tanah yang disepakati antara Penggugat dengan Tergugat kepada Tergugat sebagai Pihak I (Penjual), baik itu pembayaran sebagai panjar, maupun pembayaran untuk pelunasan, sehingga Penggugat tidak layak untuk menuntut prestasi dari Tergugat (*Exceptio non adimpleti contractus*) yaitu untuk menyerahkan tanah yang menjadi hak milik Tergugat kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati materi sanggahan (eksepsi) tentang Penggugat yang belum melaksanakan prestasi, sehingga tidak layak untuk menuntut prestasi dari Tergugat (*Exceptio non adimpleti contractus*), Majelis Hakim menilai oleh karena materi sanggahan (eksepsi) Kuasa Tergugat tentang gugatan prematur (*exceptio dilatoria*) pada pokoknya juga menyatakan Penggugat sebagai Pihak II (Pembeli) sama sekali belum melakukan pembayaran atas harga tanah baik itu pembayaran sebagai

Halaman 37 dari 42 Halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt

Disclaimer

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



panjang, maupun pembayaran untuk pelunasan, telah menyangkut pokok perkara sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu melalui pembuktian, dengan demikian sanggahan (eksepsi) tentang Penggugat yang belum melaksanakan prestasi, sehingga tidak layak untuk menuntut prestasi dari Tergugat (*Exceptio non adimpleti contractus*) yang diajukan oleh Kuasa Tergugat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

3. Tentang Gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat menyatakan gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*) dikarenakan identitas Penggugat yang kabur dan tidak jelas, identitas Tergugat yang kabur dan tidak jelas dan identitas Turut Tergugat yang kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap sanggahan (eksepsi) Kuasa Tergugat tentang Gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*), Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

a. Tentang identitas Penggugat yang kabur dan tidak jelas:

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam dalil eksepsinya pada pokoknya menyatakan dalam Gugatan Penggugat yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung, tertanggal 25 Maret 2022, dengan Registrasi Perkara No.32/Pdt.G/2022/PN Trt, terdapat perbedaan identitas Penggugat pada posita Gugatan Penggugat dan juga pada Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Maret 2022, yang mana Gugatan Penggugat nama Pemberi Kuasa adalah *Rommel Rogandi Sihombing* sedangkan pada Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Maret 2022 adalah Pemberi Kuasa bernama *Rommel Rongandi Sihombing*. Kuasa Tergugat mendalilkan adanya perbedaan nama Penggugat pada posita gugatan dan surat kuasa khusus membuat petitum Gugatan Penggugat menjadi tidak sinkron dengan posita Gugatan Penggugat maupun dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Maret 2022 dikarenakan perbedaan kedua nama tersebut yang sangat signifikan yang secara hukum disimpulkan adalah 2 (dua) subjek hukum (*natuurlijke person*) yang berbeda satu sama lain, dengan demikian oleh karena alasan tersebut membuat Gugatan Penggugat menjadi amburadul dan menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat mengenai identitas Penggugat yang kabur dan tidak jelas, Kuasa Penggugat dalam repliknya memberikan tanggapan jika Kuasa Penggugat bingung dengan maksud Tergugat menyatakan 2 (dua) subjek hukum yang berbeda sebagaimana yang dimaksud oleh Tergugat;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat mengenai identitas Penggugat yang kabur dan tidak jelas Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (hlm. 57), penulisan nama tidak boleh didekati secara sempit atau kaku (*Strict Law*), tetapi harus dengan lentur (*Flexible*). Apabila kekeliruan itu sangat kecil dan tidak berarti, dapat atau harus ditolerir, misalnya, salah menulis a menjadi o, kekeliruan itu dikategorikan sebagai kesalahan pengetikan (*clerical error*). Oleh karena itu, kesalahan dimaksud dapat diperbaiki oleh Penggugat dalam persidangan melalui surat perbaikan atau perbaikan dilakukan dalam replik (balasan atas jawaban tergugat). Bahkan hakim sendiri dapat memperbaiki dalam berita acara persidangan maupun dalam putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat perbedaan penulisan nama yang terdapat pada posita Gugatan pada yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung tertanggal 25 Maret 2022 dan pada Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Maret 2022 yaitu *Rommel Rogandi Sihombing* dan *Rommel Rongandi Sihombing* dikategorikan sebagai suatu kesalahan pengetikan yang dapat diubah oleh Majelis Hakim dalam berita acara maupun putusan, sehingga penulisan nama Penggugat yang tertulis *Rommel Rongandi Sihombing* diperbaiki menjadi *Rommel Rogandi Sihombing* sesuai nama Penggugat yang tertulis dalam bukti surat bertanda P-1, dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan eksepsi identitas Penggugat yang kabur dan tidak jelas sehingga menyebabkan gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*) adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

b. Tentang identitas Tergugat yang kabur;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam eksepsinya menyatakan identitas Tergugat kabur dikarenakan identitas Tergugat sesuai dengan Gugatan Penggugat (halaman 1) yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tarutung, tertanggal 25 Maret 2022 dengan Registrasi Perkara No.32/Pdt.G/2022/PN Trt adalah bernama *Kasmina Agnes Situmorang* sedangkan pada gugatan Penggugat halaman 2 point 3 tertulis nama *Sdri.Kasmina Agnes Sihombing* yang mana merupakan selaku pemilik tanah, begitu juga pada Gugatan Penggugat halaman 2 point 5, kembali lagi tertulis nama *Sdri. Kasmina Agnes Sihombing* yang merupakan selaku pemilik tanah,



yang mana nama tersebut adalah nama dan pribadi yang sama sekali tidak dikenali oleh Tergugat, dan Tergugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum (*Rechtsbetrekking*) dengan *Sdri. Kasmira Agnes Sihombing* yang mana akibat kesimpangsiuran antara identitas Tergugat dengan posita maupun petitum Gugatan Penggugat pada akhirnya menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat dalam repliknya menyatakan jika Kuasa Penggugat tidak perlu memberikan tanggapan terhadap eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat mengenai identitas Tergugat yang kabur dikarenakan Tergugat hanya mencari-cari kesalahan yang semestinya tidak masuk dalam dalil-dalil jawaban Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat mengenai identitas Tergugat kabur sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*), *Majelis Hakim memberikan pendapat sebagai berikut:*

Menimbang, bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan* (hlm. 56) menyatakan kekeliruan penulisan atau penyebutan nama yang sangat serius menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas, dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil yang mana hal tersebut akan menimbulkan ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara, sehingga cukup dasar alasan untuk menyatakan gugatan *error in persona* atau *obscur libel*, dalam arti orang yang digugat kabur atau tidak jelas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan yang diajukan oleh Penggugat tertanggal 25 Maret 2022 dengan Registrasi Perkara No.32/Pdt.G/2022/PN Trt pada bagian identitas Tergugat tercantum nama Tergugat adalah *Kasmira Agnes Situmorang* tetapi dalam posita gugatan Penggugat angka 3 dan angka 5 menyebutkan *pemilik sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 3/Silando adalah Sdri. Kasmira Agnes Sihombing* (Tergugat) yang mana Majelis Hakim berpendapat Penggugat telah melakukan kekeliruan penulisan nama yang sangat serius dan menyimpang dari yang semestinya sehingga benar-benar mengubah identitas, dikarenakan *Kasmira Agnes Situmorang* dan *Kasmira Agnes Sihombing* telah merujuk kepada 2 (dua) subjek hukum yang berbeda dan bukan sekedar kesalahan pengetikan saja. Terlebih setelah Majelis Hakim mencermati dalil-dalil gugatan Penggugat, Penggugat telah berulang kali melakukan kesalahan pengetikan baik pengetikan



nama Penggugat, Tergugat, Turut Tergugat maupun nama lokasi objek jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang membuat Penggugat seakan-akan tidak serius dalam mengajukan gugatannya. Terlebih di persidangan juga telah diberikan kesempatan kepada Penggugat untuk mengajukan perbaikan gugatan, tetapi Penggugat tidak ada mengajukan perbaikan gugatan terhadap nama Tergugat yang mana akibat perbedaan penulisan nama Tergugat dalam identitas Tergugat dan dalam posita gugatan membuat tidak jelas siapa sebenarnya orang yang ditarik oleh Penggugat sebagai Tergugat dalam perkara *a quo*. Dengan demikian, Majelis Hakim sependapat dengan Kuasa Tergugat yang menyatakan identitas Tergugat kabur sehingga menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan identitas Tergugat kabur sehingga menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*) maka eksepsi Kuasa Tergugat mengenai gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) beralasan hukum untuk dikabulkan dan haruslah dinyatakan dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi mengenai gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*) dikarenakan identitas Tergugat kabur dinyatakan dapat diterima, maka Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan eksepsi yang diajukan Kuasa Tergugat lainnya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Kuasa Tergugat dinyatakan diterima, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Kuasa Tergugat dinyatakan diterima, maka materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Kuasa Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.355.000,00 (satu juta tiga ratus lima puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tarutung, pada hari Kamis tanggal 3 November 2022, oleh kami, Agung Cory Fondrara Dodo Laia, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rika Anggita Julyanti, S.H. dan Putri Januari Sihombing, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tarutung Nomor 32/Pdt.G/2022/PN Trt tanggal 27 Juni 2022. Putusan tersebut pada hari Jumat tanggal 4 November 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Pardomuan Sihombing, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Tarutung. Putusan ini dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rika Anggita Julyanti, S.H.

Agung Cory Fondrara Dodo Laia, S.H., M.H.

Putri Januari Sihombing, S.H.

Panitera Pengganti,

Pardomuan Sihombing

Perincian biaya :

1. Meterai	:	Rp20.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp80.000,00;
4. PNBP	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp1.215.000,00;
Jumlah	:	Rp1.355.000,00;

(satu juta tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah)