



PUTUSAN

Nomor 3 /Pdt.G/2022/PN Sbh

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SAULIRIATI RITONGA, lahir di Medan tanggal 29 September 1959, pekerjaan pensiunan PNS, Alamat Jl. Imam Bonjol Gang Harapan No. 11 Lk II Kelurahan Padang Matinggi Kecamatan Padang Sidimpuan Selatan Kota Padang Sidimpuan,

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Penggugat berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 07 Oktober 2022, dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibuhuan pada tanggal 2 November 2022 No. Urut 55, telah memberikan kuasa dan memilih kedudukan (domisili) hukum kepada kuasanya yaitu :

1. **MARDAN SIREGAR S.H.**, ;
2. **SAHRIAL PASARIBU, S.H.** ,

Keduanya Advokat/ Pengacara/ Kuasa Hukum/ Penasihat Hukum pada "Kantor Advokat Mardan Siregar S.H. & Rekan " beralamat di Lingkungan IV Pasar Sibuhuan Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas. Selanjutnya disebut **Kuasa Penggugat**.

Lawan

Hj. NURLELI HASIBUAN, umur 52 tahun, pekerjaan Wiraswasta, alamat Lingkungan VI Padang Luar, Kecamatan Barumun, Kabupaten Padang Lawas,

Untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Tergugat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 November 2022, dan telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibuhuan pada tanggal 30 November 2022 dengan nomor : 66/SK/2022/PN Sbh, telah memberikan kuasa dan memilih kedudukan (domisili) hukum kepada kuasanya yaitu :

1. **ACHMAD SYARIP ISMAIL LUBIS S.H.**, ;
2. **WAHID SARMAHAN SIREGAR, S.H.** ,

Kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada "Horas Law Firm " beralamat di Jl. Kapten Hanafiah Rawabadak (Ruko Depan PT



Taekwang Gate II) RT 107 RW 030 Kelurahan Karanganyar,
Kecamatan Subang, Kabupaten Subang 41211 No. AHU-0000835-
AH.01.18 Tahun 20001, Email LawFirmHoras@gmail.com No. Telp
(0260) 425512/ 08112176009

Untuk Selanjutnya disebut **Kuasa Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut.

Setelah membaca berkas perkara.

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Oktober 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibuhuan dalam Register Nomor 3/Pdt.G/2023/PN Sbh, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa adapun dasar dan alasan Gugatan ini berdasarkan atas fakta-fakta dan peristiwa sebagaimana terurai dibawah ini:

1. Bahwa pada hari Sabtu, 21 Desember 2019 Tergugat datang menjumpai Penggugat ke Padang Sidimpuan tepat di rumah kediaman Penggugat, dengan tujuan untuk membeli sebidang tanah milik Penggugat yang terletak di Lingkungan VI Padang Luar, Kecamatan Barumun, Kabupaten Padang Lawas;
2. Bahwa Penggugat dengan Tergugat telah membuat kesepakatan perjanjian jual beli Tanah dengan nomor Sertifikat Hak Milik (SHM) no. 867, dengan ukuran \pm 18 m x 22 m, yang terletak di Lingkungan VI Padang Luar, Kecamatan Barumun, Kabupaten Padang Lawas, dengan Batas-batas Sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatas dengan Tanah milik HJ. NURLELI HASIBUAN
 - Sebelah Selatan berbatas dengan Jalan Raya Lintas Riau
 - Sebelah Barat berbatas dengan Tanah Jalan Kaplingan
 - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah milik H. Hamidi Hasibuan
3. Bahwa perjanjian jual beli Tanah yang disepakati Penggugat dengan Tergugat ialah seharga Rp. 340.000.000,- (tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dan Tergugat telah memberikan uang panjar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) lewat transfer via Atm Bank Bri yang beralamat di kelurahan Ujung Padang Kec. Padang sidimpuan Selatan kota Padang Sidimpuan tertanggal, 21 Desember 2019;
4. Bahwa jangka waktu pelunasan sisa pelunasan kekurangan dari panjar yang diberikan Tergugat yaitu sampai tanggal, 21 Mei 2020 dan apabila Tergugat tidak melunasinya tepat waktu maka perjanjian atau kesepakatan akan batal dengan sendirinya;



5. bahwa sebelum berakhirnya jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan bersama antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat telah menghubungi Tergugat piala Hand Phone dengan maksud mengembalikan uang panjar yang diberi Tergugat sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) jika Tergugat tak mau lagi melunasi sisa pembayarannya, namun Tergugat tidak mau menerima bahkan meminta ganti rugi sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);
6. Bahwa setelah sampai pada tanggal pelunasan (Jatuh Tempo) yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat telah terpenuhi, namun Tergugat tidak juga melunasi sisa pembayaran tanah tersebut dengan alasan yang tidak jelas dan tidak pasti;
7. Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah melakukan prestasinya dengan memenuhi semua kewajiban hukum yang ditentukan, namun ternyata Tergugat kemudian tidak melaksanakan prestasinya, yakni hingga saat jatuh tempo sesuai dengan perjanjian yang dibuat bersama dalam kwitansi (tanggal 21 Mei 2020) Tergugat belum membayarkan sisa hutangnya kepada Penggugat;
8. Bahwa meskipun Tergugat tidak melunasi sisa pembayaran atas jual beli tanah tersebut tepat waktu namun Penggugat masih memberikan perpanjangan waktu dalam tempo 1 (Satu) bulan terhitung sejak tanggal 21 Mei 2020 namun Tergugat tetap tidak membayarnya;
9. Bahwa berdasarkan poin-poin tersebut diatas, Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi ini terhadap Tergugat atas dasar tidak dilaksanakannya prestasi atas kewajibannya untuk itu Mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan negeri sibuhuan agar menetapkan Tergugat cidera janji (lalai dalam perestasiannya) serta membatalkan perjanjian jual beli yang telah disepakati Penggugat dengan Tergugat pada tanggal 21 Desember 2019 Sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPdata Jo Pasal 1266 KUHPdata;

Berdasarkan segala uraian dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Sibuhuan untuk memanggil kedua belah (Penggugat dan Tergugat) pada suatu persidangguna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum perjanjian Jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam surat kwitansi tertanggal 21 Desember 2019;



3. Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan cidera janji/ wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian;
4. Menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam surat kwitansi tertanggal 21 Desember 2019 Batal demi hukum;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan datang menghadap Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat .

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Douglas Hard S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Sibuhuan, sebagai Mediator.

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut yang isinya dipertahankan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut , Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 28 Februari 2023 yaitu sebagai berikut :

Dengan ini Tergugat Kompensi /Penggugat Rekompensi hendak menyampaikan Jawaban atas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas seluruh dalil dan tuntutan gugatan Penggugat Kompensi dalam perkara *a quo*, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas dan tertulis kebenarannya diakui oleh Tergugat Kompensi di depan persidangan selama pemeriksaan perkara *a quo* berlangsung.
2. Bahwa Tergugat Kompensi mohon agar seluruh dalil dan tuntutan yang Tergugat Kompensi disampaikan pada bagian eksepsi, jawaban pokok perkara dan gugatan rekompensi dalam surat ini dianggap sebagai satu kesatuan dalil dan bagian yang tidak terpisahkan dan terkait satu sama lainnya.



A. DALAM KONPENSI

1. DALAM EKSEPSI

- ❖ Eksepsi Gugatan Tidak Jelas/ Eksepsi Gugatan Tidak Jelas (Eksepsi *Obscur Libel*)

Bahwa yang dimaksud dengan obscur libel, surat gugatan Penggugat Konpensasi tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk) seperti apa yang dijabarkan dalam Pasal 125 ayat 1 Hir jo Pasal 149 ayat 1 Rbg dijelaskan bahwa gugatan yang dinyatakan kabur adalah gugatan yang:

- a. Dasar Hukum gugatan yang tidak jelas
- b. Dasar peristiwa atau fakta Gugatan tidak jelas
- c. Objek sengketa tidak jelas
- d. Kerugian tidak dirinci
- e. Petitum gugatan tidak jelas
- f. Posita dan Petitum saling bertentangan

sedangkan Formulasi Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konpensasi /Tergugat Konpensasi sangat gelap dan tidak jelas dan kabur seperti beberapa point dibawah:

1. KERUGIAN TIDAK DI RINCI

Bahwa pada dalil Posita Gugatan Point 6 dan 11 Penggugat Konpensasi tidak menjelaskan secara rinci kerugian kerugian Materiil dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat, yang mana Penggugat Konpensasi hanya menyebutkan jumlahnya saja dan hutang pokok. Penggugat Konpensasi tidak menjelaskan bersumber darimana dasar dan alasan hutang pokok itu keluar dan jadi Hutang Pokok Tergugat Konpensasi tersebut.

2. DASAR PERISTIWA ATAU FAKTA GUGATAN TIDAK JELAS

Bahwa Tergugat Konpensasi tidak jelas menjabarkan dengan detil dalam Posita Gugatan yang diajukan, yang mana Penggugat Konpensasi juga telah harus lebih jelas meletakkan dasar fakta (Fetelijk Ground) yang mana Penggugat Konpensasi seharusnya menjelaskan lebih jelas terkait pelaksanaerannya baik itu Waktu Pelaksanaannya (Tempus Delicti)



maupun Tempat Pelaksanaannya (Locus Delicti) perjanjian tersebut dilakukan, dan Penggugat Kompensi juga seharusnya bisa lebih teliti meletakkan dasar fakta (Fetelijk Ground) terkait jumlah perjanjian yang dilakukan antara Penggugat Kompensi dan Tergugat Kompensi sehingga Gugatan yang diajukan bisa lebih jelas dipahami.

❖ Eksepsi Error in Persona/ Eksepsi *Diskualifikasi* atau *Gemis Aanhoedanigheid*

Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) artinya gugatan mengandung *error in persona* dimana pihak yang bertindak sebagai Penggugat Kompensi atau yang ditarik sebagai Tergugat Kompensi tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat Kompensi atau ditarik Tergugat Kompensi maupun Turut Tergugat Kompensi. Bahwa apabila ditelaah secara seksama Gugatan yang diajukan oleh Penggugat Kompensi disana Penggugat Kompensi menyebutkan pada Posita Gugatan Point 8 (Delapan) yang menyatakan "Bahwa telah berakhirnya jatuh tempo pembayaran yang telah ditentukan bersama antara Penggugat Kompensi dan Tergugat Kompensi, dan atas desakan keperluan biaya kuliah anak Penggugat Kompensi maka Penggugat Kompensi menjual tanah tersebut kepada H. Hamidi Hasibuan dengan harga yang sama yakni Rp.350.000.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah)." dan pada Petitum Gugatan pada Point 4 (Empat) yang menyatakan "Menyatakan sah jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat Kompensi dengan H. Hamidi Hasibuan" Dari Posita dan Petitum yang diajukan dalam gugatan oleh Penggugat Kompensi dapat kita perhatikan dengan seksama Penggugat Kompensi melibatkan pihak lain yaitu Saudara H. Hamidi Hasibuan yang mana Saudara H. Hamidi Hasibuan adalah pihak lain diluar perjanjian akan tetapi tidak ditarik dalam Gugatan ini seperti apa yang disebutkan diatas, maka apabila orang lain yang ditarik sebagai Tergugat Kompensi maupun Turut Tergugat Kompensi tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai Penggugat Kompensi tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat Kompensi atau Tergugat Kompensi maupun Turut Tergugat Kompensi, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Salah satu contoh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 621 K/Sip/1975, ternyata sebagian objek harta



perkara, tidak dikuasai Tergugat Kompensi, tetapi telah menjadi milik pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat *plurium litis consortium*. Maka sudah seharusnya Penggugat Kompensi menarik Saudara H. Hamidi Hasibuan sebagai pihak ketiga untuk masuk dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat.

2. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada pokoknya Tergugat Kompensi menolak dan membantah dengan tegas dalil-dalil Gugatan Cidera Janji (Wanprestasi) Penggugat Kompensi /Tergugat Rekompensi kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh hukum dalam jawaban ini.
2. Bahwa benar dalam dalil Gugatan posita angka 1 Akan tetapi perlu digaris bawahi oleh Penggugat Kompensi tidak dijelaskan secara terperinci oleh dalam gugatannya batas batas wilayah obyek yang sedang disengketakan tersebut;
3. Bahwa tidak benar dalam dalil Gugatan posita angka 3 Tergugat Kompensi membantah dengan tegas dalil Gugatan Penggugat Kompensi diatas dikarenakan Penggugat Kompensi telah salah meletakkan dasar fakta (Fetelijk Ground), yang mana telah disepakati bersama antara Penggugat Kompensi dan Tergugat Kompensi Jual beli tersebut sebesar Rp. 340.000.000,- (Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah). hal tersebut sudah berbeda dan bertentangan dengan fakta yang ada;
4. Bahwa tidak benar dalam dalil Gugatan posita angka 4 & 5 Tergugat Kompensi membantah dengan tegas dalil Gugatan Penggugat Kompensi diatas yang mana dalil tersebut sangat mengada ada dan memutarbalik fakta yang sebenarnya karena Tergugat Kompensi sejak bulan Januari 2020 sudah memiliki itikad untuk melakukan pembayaran kekurangan seperti yang disebutkan dalam Gugatan Posita angka 3, yang mana Tergugat Kompensi telah berulang melakukan komunikasi bahkan telah beberapa kali bertemu secara langsung dengan Penggugat Kompensi akan tetapi Penggugat Kompensi selalu menunda-nunda dengan alasan yang selalu berubah-ubah setiap kali Tergugat Kompensi berkomunikasi ingin membayar sisa kekurangan Pembayaran Tersebut;



5. Bahwa tidak benar dalam dalil Gugatan posita angka 6 Tergugat Kompensi membantah dengan tegas dalil Gugatan Penggugat Kompensi diatas yang mana dalil tersebut sangat mengada-ada dan memutarbalik fakta yang sebenarnya sama seperti Jawaban Gugatan Posita angka 4 sebelumnya yang mana Tergugat Kompensi sejak bulan Januari 2020 sudah memiliki itikad baik untuk membayar sisa kekurangan Pembayaran Tersebut seperti yang disebutkan dalam Gugatan Posita angka 3 akan tetapi setiap kali Tergugat Kompensi berkomunikasi dengan Penggugat Kompensi selalu menunda-nunda dengan alasan yang selalu berubah-ubah dan bahkan Tergugat Kompensi juga mencoba beberapa kali mendatangi kediaman Penggugat Kompensi yang salah satunya Bersama Saudara Fikri dan Saudara Lahuddin untuk membahas terkait kekurangan pembayaran tanah tersebut dan untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak akan di jual ke pihak lain dan disana Penggugat Kompensi menyatakan kepada Tergugat Kompensi bahwa “tidak akan menjual tanah tersebut kepada pihak lain selain ke Tergugat Kompensi ” dan antara Penggugat Kompensi dan Tergugat Kompensi pun berbincang-bincang kurang lebih selama 2 jam membahas Langkah-langkah maupun proses yang harus dijalani terkait proses jual beli tersebut dan hingga pertemuan tersebut selesai Penggugat Kompensi masih belum mau menerima Kekurangan Pembayaran Tergugat Kompensi dengan alasan-alasan yang dikemukakan oleh Penggugat Kompensi. Disini seharusnya Tergugat Kompensi lah yang merasa dirugikan secara Moril dikarenakan bertele-telenya proses Jual beli yang tidak kunjung selesai, yang mana Tergugat Kompensi sejak Januari 2020 telah siap untuk melakukan Kekurangan Pembayaran Tanah tersebut;
6. Bahwa tidak benar dalam dalil Gugatan posita angka 7 Tergugat Kompensi membantah dengan tegas dalil Gugatan Penggugat Kompensi diatas yang mana dalil tersebut sangat mengada ada dan memutarbalik fakta yang sebenarnya, dalil ini juga hanya mengulang-ulang atas point sebelumnya yang sama seperti Jawaban Gugatan Posita Point 3,4 dan 5 sebelumnya yang mana Tergugat Kompensi sejak bulan Januari 2020 sudah memiliki itikad baik sebagai Pembeli ber itikad baik untuk membayar sisa kekurangan Pembayaran Tersebut seperti yang disebutkan dalam Gugatan Posita angka 3 akan



tetapi setiap kali Tergugat Kompensi berkomunikasi dengan Penggugat Kompensi selalu menunda-nunda dengan alasan yang selalu berubah-ubah dan bahkan Tergugat Kompensi juga mencoba beberapa kali mendatangi kediaman Penggugat Kompensi salah satunya Bersama Saudara Fikri dan Saudara Lahuddin untuk membahas terkait kekurangan pembayaran tanah tersebut dan untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak akan di jual ke pihak lain dan disana Penggugat Kompensi menyatakan kepada Tergugat Kompensi bahwa "tidak akan menjual tanah tersebut kepada pihak lain" dan antara Penggugat Kompensi dan Tergugat Kompensi pun berbincang-bincang kurang lebih selama 2 jam membahas Langkah-langkah maupun proses yang harus dijalani terkait proses jual beli tersebut dan hingga pertemuan tersebut selesai Penggugat Kompensi masih belum mau menerima Kekurangan Pembayaran Tergugat Kompensi dengan alasan alasan yang dikemukakan oleh Penggugat. Disini seharusnya Tergugat Kompensi merasa dirugikan secara Moril dikarenakan bertele-telanya proses Jual beli yang tidak kunjung selesai dan bahkan sebelum jatuh waktu tempo pada Tanggal 21 Mei 2020 Tergugat Kompensi di telepon oleh Penggugat Kompensi menanyakan bagaimana terkait kelanjutan masalah tanah ini dan Tergugat Kompensi menjawab "Jadi" karena Tergugat Kompensi menunggu kepastian jawaban dari Penggugat Kompensi akan tetapi beberapa lama setelah itu Tanah tersebut ada yang membersihkannya setelah di tanya ternyata di suruh saudara H. Hamidi Hasibuan lalu Penggugat Kompensi mendatangi Saudara H. Hamidi Hasibuan dan dijawab saudara H. Hamidi Hasibuan bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh beliau. sehingga tidak benar dalil Gugatan diatas yang menyebutkan bawa Tergugat Kompensi tidak menjalankan Prestasinya Hingga jatuh tempo pada Tanggal 21 Mei 2020 Penggugat Kompensi beberapa seperti yang telah dijabarkan diatas dan pada atas point point sebelumnya, yang intinya Tergugat Kompensi telah siap dan telah berkomunikasi secara intens lewat Chat maupun Telephone sejak Januari 2020 dan bahkan telah beberapa kali beberapa kali bertemu secara tatap muka dengan Penggugat Kompensi untuk melakukan Kekurangan Pembayaran Tanah tersebut akan tetapi Pengggugat sendiri lah yang selalu menolak uang pembayaran



kekurangan tanah tersebut dengan alasan alasan yang dikemukakan oleh Penggugat Kompensi hingga akhirnya mendapat Informasi bahwa tersebut telah dijual kepada Saudara H. Hamidi Hasibuan. Dan bahkmerasa dirugikan secara Materiil maupun imateriil yang mana Tergugat Kompensi telah berusaha mencari kekurangan Pembayaran tanah ini dengan daya dan upaya yang sangat maksimal agar tidak terjadi Cidera Janji (Wanprestasi) seperti apa yang diajukan Penggugat Kompensi dalam Gugatannya. Tergugat Kompensi berusaha meminjam dan menjual emas milik Tergugat Kompensi dan saudara Tergugat Kompensi sejumlah 100 Mayam (3,33 Gram) yang saat itu harga emas tersebut per Mayamnya sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) dan Tergugat Kompensi menjual Mobil Honda CRV Milik Tergugat Kompensi yang saat itu harga pasarannya adalah Rp.165.000.000,- (Seratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah) akan tetapi agar mobil tersebut dapat segera terjual untuk melunasi pembayaran Tanah Penggugat Kompensi tersebut Tergugat Kompensi menjual dengan harga sangat jauh dibawah harga pasar yaitu sebesar Rp. 105.000.000,- (Seratus Lima Juta Rupiah) dan biaya biaya yang tidak terduga selama proses berjalan. Dan saat Tergugat Kompensi mengetahui bahwa tanah tersebut dijual kepada pihak lain dan Tergugat Kompensi ingin membeli Kembali Emas tersebut dan dikembalikan kepada saudara Tergugat Kompensi harga emas tersebut telah naik yaitu sebesar Rp. 2.800,000,- per mayam (3,33 Gram) dan juga biaya biaya selama proses yang di jalani oleh Tergugat Kompensi sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah). maka disini bisa kita ketahui bersama Bahwa Tergugat Kompensi merasa dirugikan secara materiil dan apabila di rincikann sebagai berikut:

1. Kerugian Jual Emas

a. Harga emas saat di jual

$2.000.000 \times 100 \text{ Mayam} = 200.000.000,-$ (Dua Ratus Juta Rupiah)

b. Harga emas saat ingin dibeli Kembali

$2.800.000 \times 100 \text{ Mayam} = 280.000.000,-$ (Dua Ratus



Delapan Puluh Juta Rupiah)

Rp. 200.000.000 – Rp. 280.000.000 = Rp.80.000.000 (Kerugian jual Emas)

2. Kerugian Jual Mobil

a. Harga Pasaran Mobil

Rp. 165.000.000,- (Seratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah)

b. Harga Jual Mobil

Rp. 105.000.000,- (Seratus Lima Juta Rupiah)

Rp. 165.000.000 – Rp. 105.000.000 = Rp 60.000.000 (Kerugian jual Mobil)

3. Kerugian lain-lain nya

a. Biaya Proses dan akomodasi

Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)

Jumlah Kerugian

1. Kerugian Jual Emas = Rp. 80.000.000,- (Delapan Puluh Juta Rupiah)

2. Kerugian Jual Mobil = Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah)

3. Kerugian Lain- lainnya = Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)

Total Kerugian =Rp.150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)

Dari penjelasan diatas dapat dilihat secara seksama membantah dalil Gugatan yang ber l'tikad baik yang telah melakukan prestasinya seperti yang telah dijabarkan oleh Penggugat Kompensi dalam Gugatannya dan bahkan disini Tergugat Kompensi merasa sangat dirugikan akibat timbulnya permasalahan ini,

7. Bahwa tidak benar dalam dalil Gugatan posita angka 8 Tergugat Kompensi membantah dengan tegas dalil Gugatan Penggugat Kompensi diatas yang mana Penggugat Kompensi mendalilkan secara berulang-ulang bahwa Tergugat Kompensi telah lewat dari jatuh tempo dari sesuai yang di perjanjian sebenarnya dalil ini juga telah



diulang-ulang di jawab oleh Tergugat Kompensi pada Posita Jawaban Tergugat Kompensi pada Point Point sebelumnya (Point 3,4,5,6) Tergugat Kompensi selalu bertindak Kooperatif dan berusaha menjalin Komunikasi secara Intens dengan Pihak Penggugat Kompensi akan tetapi Pihak Penggugatlah yang selalu beralasan tiap kali Pihak Tergugat Kompensi ingin melakukan pelunasan pembayaran kekurangan masalah tanah tersebut dan bahkan sebelum jatuh tempo pada tanggal 21 Mei 2020 pihak dari Saudara H. Hamidi Hasibuan telah membersihkan tanah yang sedang di perjual belikan antara Penggugat Kompensi dan Tergugat Kompensi padahal apabila ditarik kebelakang awalnya pihak Tergugat Kompensi sudah memberitahukan kepada Saudara H.Hamidi Hasibuan beserta keluarganya yang dijawab Saudara H.Hamidi Hasibuan "Tanah itu tidak diperjualbelikan sama orang lain dikarenakan tanah ini milik nenek moyangnya, akan malu apabila tanah tersebut jatuh ke tangan orang lain" dari situ Tergugat Kompensi merasa ada indikasi yang tidak benar terkait masalah ini maka Tergugat Kompensi berkomunikasi secara langsung dengan Penggugat Kompensi untuk mendapatkan kejelasan terkait masalah ini dan Tergugat Kompensi mendatangi Penggugat Kompensi memintan kejelasan dan kepastian terkait Jual beli tanah ini dan Penggugat Kompensi menyatakan seperti pada dalil Posita Jawaban Point 6 "tidak akan menjual tanah tersebut kepada pihak lain selain kepada Tergugat Kompensi" akan tetapi Tergugat Kompensi masih diminta untuk menunggu dengan berbagai alasan. Seiring berjalan nya waktu tidak Kunjung mendapat kepastian terkait permasalahan jual beli ini kemudian hari Tergugat Kompensi mendapat Informasi bahwa Tanah tersebut telah di jual kepada saudara H. Hamidi Hasibuan, dan disini Tergugat Kompensi merasa kecewa dan masih mencoba mengklarifikasi dan tidak mendapatkan jawabn yang memuaskan dari Penggugat Kompensi maka dengan berat hati Tergugat Kompensi membuat Laporan Kepolisian ke Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu Kepolisian Daerah Sumatera Utara Pada Tanggal 17 Februari 2021 (Vide Terlampir) dan setelah dilakukan pemeriksaan pemeriksaan kepada Penggugat Kompensi pada 11 April 2022 saudara Penggugat Kompensi ditetapkan statusnya menjadi Tersangka seperti berdasarkan Surat Keputusan



Tentang Penetapan Status Tersangka Pada Tanggal 11 April 2022 yang dikeluarkan oleh Kasat Reskrim Polres Padangsidempuan. (Vide Terlampir)

8. Bahwa tidak benar dalam dalil Gugatan posita angka 9 Tergugat Kompensi membantah dengan tegas dalil Gugatan Penggugat Kompensi diatas yang mana dalil tersebut sangat mengada ada dan telah berulang ulang disampaikan pada point sebelumnya dan apabila ditelaah sebenarnya Penggugat Kompensi lah yang sebenarnya tidak melaksanakan prestasi kewajibannya yang mana Penggugat Kompensi menjual ke pihak lain yaitu Saudara H. Hamidi Hasibuan dan akibat yang timbul dari permasalahan ini status Penggugat Kompensi saat ini sebagai Tersangka atas laporan dari Tergugat Kompensi terhadap permasalahan yang timbul.maka dari sini kita bisa ketahui bahwa Tergugat Kompensi sebenarnya berusaha menjalani prestasi dan kewajibannya hal ini juga bersesuaian yang mana saat ini status dari Penggugat Kompensi telah menjadi Tersangka akibat yang timbul dari Permasalahan ini. dan bahkan Tergugat Kompensi telah mengalami kerugian atas batalnya jual beli ini.

TENTANG PUTUSAN SERTA MERTA (*UIT OVERBEAR BIJ VOORRAAD*)

1. Bahwa Tergugat Kompensi menolak dengan tegas Petitum Penggugat dalam Gugatannya terkait permohonan putusan serta merta (*uitvoetbaar bij voorraad*) dalam pemeriksaan perkara *a quo*.
2. Bahwa menurut Pasal 180 ayat (1) HIR, putusan serta merta (*uit overbear bij voorraad*) hanya dapat dijatuhkan apabila ada suatu tanda alas hak yang otentik, atau jika telah ada suatu keputusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.
3. Bahwa tuntutan putusan serta merta (*uitvoetbaar bij voorraad*) yang diajukan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah dalil dan tuntutan yang mengada-ada sehingga sudah sepatutnya dan selayaknya dalil tersebut untuk DITOLAK.

B. DALAM REKONPENS

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian dalam Kompensi tersebut diatas, secara mutatis mutandis, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan uraian pada bagian dalam Rekompensi ini.



2. Bahwa dalam jawaban diatas, Tergugat Konkensi telah melayangkan Gugatan Konkensi, oleh karenanya kata Penggugat Konkensi untuk selanjutnya disebut "Tergugat Konkensi" dan kata Tergugat Konkensi disebut dengan "Penggugat Konkensi".
3. Bahwa antara Penggugat Konkensi dan Tergugat Konkensi telah sepakat melakukan Jual beli di Padang Sidempuan Pada Sabtu Tanggal 21 Desember 2019 tanah dengan nomor sertifikat (SHM) No: 867 dengan ukuran $\pm 18 \times 22$ Meter yang terletak di lingkungan VI Padang Luar, Kecamatan Barumon, Kabupaten Padang Lawas." Dengan kesepakatan antara kedua belah pihak uang sebesar Rp. 340.000.000,- (Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah) dengan Panjar terlebih dahulu oleh Penggugat Konkensi uang sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) dan Penggugat Konkensi meminta kepada Tergugat Konkensi untuk memberikan kelonggaran waktu pembayaran dan disepakati antara kedua belah pihak pembayaran paling lambat pada Tanggal 21 Mei 2020;
4. Bahwa seiring berjalannya waktu bahwa Penggugat Konkensi telah mengantungi uang untuk pembayaran kekurangan tanah tersebut berkomunikasi dengan Tergugat Konkensi secara intens membahas kekurangan pembayaran tanah ini akan tetapi Tergugat Konkensi selalu menunda-nunda dengan alasan yang selalu berubah-ubah dan bahkan Tergugat Konkensi juga mencoba beberapa kali mendatangi kediaman Penggugat Konkensi salah satunya Bersama Saudara Fikri dan Saudara Lahuddin untuk membahas terkait kekurangan pembayaran tanah tersebut dan untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak akan di jual ke pihak lain dan disana Penggugat Konkensi menyatakan kepada Tergugat Konkensi bahwa "tidak akan menjual tanah tersebut kepada pihak lain" dan antara Penggugat Konkensi dan Tergugat Konkensi pun berbincang-bincang kurang lebih selama 2 jam membahas Langkah-langkah maupun proses yang harus dijalani terkait proses jual beli tersebut dan hingga pertemuan tersebut selesai Tergugat Konkensi masih belum mau menerima Kekurangan pembayaran tanah tersebut dan bahkan sebelum jatuh waktu tempo pada Tanggal 21 Mei 2020 Tergugat Konkensi di telepon oleh Penggugat Konkensi menanyakan bagaimana terkait kelanjutan masalah tanah ini dan Tergugat Konkensi menjawab "Jadi" karena posisi Penggugat Konkensi menunggu kepastian jawaban dari Tergugat Konkensi.



5. Bahwa Seiring berjalannya waktu Penggugat Rekonpensi menunggu kepastian terus mencoba Menghubungi Tergugat Rekonpensi akan tetapi Tanah tersebut ada yang membersihkannya setelah di tanya ternyata di suruh saudara H. Hamidi Hasibuan lalu Penggugat Konpensi mendatangi Saudara H. Hamidi Hasibuan dan dijawab saudara H. Hamidi Hasibuan bahwa tanah tersebut telah dibeli oleh beliau padahal beberapa waktu sebelum jatuh tempo pada tanggal 21 Mei 2020 Tergugat Rekonpensi masih menanyakan kelanjutan jual beli tanah antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi dan di jawab oleh Penggugat Rekonpensi "Jadi" dari pihak Penggugat Rekonpensi sebenarnya menunggu kepastian selalu tidak mendapat kepastian dari Tergugat Rekonpensi.hingga Penggugat Rekonpensi mendapat jawaban bahwa tanah tersebut di perjualbelikan kepada Saudara H. Hamidi Hasibuan karena sebelum nya dalam pertemuan Tergugat Rekonpensi menyatakan bahwa "tidak akan menjual tanah tersebut kepada pihak lain". Sehingga hal ini membuat Penggugat Rekonpensi kecewa dan merasa dirugikan, kemudian Penggugat Rekonpensi membuat Laporan Kepolisian Sentra Pelayanan Kepolisian Terpadu Kepolisian Daerah Sumatera Utara Pada Tanggal 17 Februari 2021 (Vide Terlampir) yang mana setelah di lakukan serangkaian terhadap Tergugat Rekonpensi oleh pihak kepolisian maka keluarlah Surat Keputusan Tentang Penetapan Status Tersangka Pada Tanggal 11 April 2022 yang dikeluarkan oleh Kasat Reskrim Polres Padangsidempuan. (Vide Terlampir).
6. Bahwa akibat dari kerugian yang didapatkan oleh Penggugat Rekonpensi akibat yang timbul dari permasalahan yang mana selama ini Penggugat Rekonpensi berusaha mencari kekurangan Pembayaran tanah ini dengan daya dan upaya yang sangat maksimal agar tidak terjadi Cidera Janji (Wanprestasi). Penggugat Rekonpensi berusaha meminjam dan menjual emas milik Penggugat Rekonpensi dan saudara Penggugat Rekonpensi sejumlah 100 Mayam (3,33 Gram) yang saat itu harga emas tersebut per Mayamnya sebesar Rp.2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) dan Tergugat Konpensi menjual Mobil Honda CRV Milik Tergugat Konpensi yang saat itu harga pasarannya adalah Rp.165.000.000,- (Seratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah) akan tetapi agar mobil tersebut dapat segera terjual untuk melunasi pembayaran Tanah Penggugat Konpensi tersebut Tergugat Konpensi menjual dengan harga sangat jauh dibawah harga pasar yaitu



sebesar Rp. 105.000.000,- (Seratus Lima Juta Rupiah) dan biaya biaya yang tidak terduga selama proses berjalan. Dan saat Tergugat Kompensi mengetahui bahwa tanah tersebut dijual kepada pihak lain dan Tergugat Kompensi ingin membeli Kembali Emas tersebut dan dikembalikan kepada saudara Tergugat Kompensi harga emas tersebut telah naik yaitu sebesar Rp. 2.800.000,- per mayam (3,33 Gram) dan juga biaya biaya selama proses yang di jalani oleh Tergugat Kompensi sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga puluh Juta Rupiah). menuntut uang kerugian akibat batalnya jual beli ini adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan kerugian imateriil baik itu fisik dan mental yang timbul dikarenakan permasalahan ini sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) apabila dirinci sebagai berikut:

1. Kerugian Jual Emas

- a. Harga emas saat di jual
 $2.000.000 \times 100 \text{ Mayam} = 200.000.000,-$ (Dua Ratus Juta Rupiah)
- b. Harga emas saat ingin dibeli Kembali
 $2.800.000 \times 100 \text{ Mayam} = 280.000.000,-$ (Dua Ratus Delapan Puluh Juta Rupiah)

$\text{Rp. } 200.000.000 - \text{Rp. } 280.000.000 = \text{Rp. } 80.000.000$ (Kerugian jual Emas)

2. Kerugian Jual Mobil

- a. Harga Pasaran Mobil
Rp. 165.000.000,- (Seratus Enam Puluh Lima Juta Rupiah)
- b. Harga Jual Mobil
Rp. 105.000.000,- (Seratus Lima Juta Rupiah)

$\text{Rp. } 165.000.000 - \text{Rp. } 105.000.000 = \text{Rp. } 60.000.000$ (Kerugian jual Mobil)

3. Kerugian lain-lain nya

- a. Biaya Proses dan akomodasi
Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)

4. Kerugian Imateriil

Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah)



Jumlah Kerugian

Kerugian Jual Emas = Rp. 80.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah)

Kerugian Jual Mobil = Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah)

Kerugian Lain- lainnya = Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)

Kerugian Imateriil = Rp.100.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah)

Total Kerugian = Rp.250.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah)

7. Bahwa mengingat point-point yang telah dijabarkan diatas, maka sudah sepatutnya dan sewajarnya Majelis Hakim berkenan menetapkan Kerugian kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi berdasarkan keputusan dan rasa keadilan, sebagai akibat batalnya jual beli ini

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sibuhuan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, agar berkenan kiranya untuk memutuskan sebagai berikut:

Berdasarkan segala uraian jawaban yang telah TERGUGAT KONPENSI /PENGGUGAT REKONPENSI kemukakan di atas, TERGUGAT KONPENSI /PENGGUGAT REKONPENSI mohon kepada Yang Mulia Hakim, mengadili dan memutus dengan amar sebagai berikut:

KONPENSI

1. Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat Konpensi Perihal Eksepsi Obscur Libel, Eksepsi Error In Persona;
2. Menyatakan bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat Konpensi Tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijke Verklaard*)

2. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Para Penggugat Konpensi seluruhnya atau setidaknya tidak menyatakan Gugatan Penggugat Konpensi Tidak dapat diterima;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konpensi tidak dapat diterima (*Nietontvankelijke Verklaard*);



3. Menyatakan syah dan mengikat demi hukum perjanjian Jual beli antara Penggugat Kompensi dan Tergugat Kompensi sebagaimana tertuang dalam surat kwitansi tertanggal 21 Desember 2019;
4. Menyatakan bahwa Tergugat Kompensi tidak melakukan perbuatan Cidera Janji/ *Wanprestasi*;
5. Menyatakan batal demi hukum Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Penggugat Kompensi dengan H. Hamidi Hasibuan;
6. Menolak Upaya Penggugat Kompensi untuk mengajukan upaya *UITVOERBAR BIJ VOORRAAD*
7. Menghukum Penggugat Kompensi untuk patuh dan taat pada putusan ini;
8. Menghukum Penggugat Kompensi untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini;

REKONPENSİ

1. Menerima gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Perjanjian Jual Beli Tanah Tergugat Rekonsensi dan H. Hamidi Hasibuan;
3. Menyatakan Tergugat Rekonsensi telah melakukan Cidera Janji *Wanprestasi*;
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonsensi baik Materiil maupun Imateriil sebesar Rp 250.000.000 (Dua Ratus Lima Puluh Juta rupiah);

KONPENSİ DAN REKONPENSİ

Membebaskan kepada Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul karena perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sibuhuan yang memeriksa dan mengadili berkehendak lain maka Tergugat Kompensi /Penggugat Rekonsensi memohon Putusan yang seadil-adilnya. (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang bahwa atas jawaban Tergugat, Penggugat mengajukan replik tertanggal 23 Februari 2023 yang pada pokoknya mempertahankan gugatannya dan menolak gugatan Rekonsensi.

Menimbang bahwa atas replik Penggugat, Tergugat mengajukan duplik tertanggal 7 Maret 2023 yang pada pokoknya mempertahankan jawabannya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk mempertahankan atau membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti surat dan fotokopinya dilampirkan dalam berkas perkara dan telah pula dimaterei cukup yang selanjutnya diberi tanda bukti yaitu :

1. Surat Jual beli tanah antara Sauliriaty Ritonga dan Ir.H. Ahmad Hamidi yang terletak diwilayah Lingkungan VI Padang Luar Kel Pasar Sibuhuan Kecamatan Barumun Kab.Padang Lawas tertanggal 21 Juni 2020 (sesuai dengan asli). Selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Surat Pernyataan dari Sauliriaty Ritonga dkk yang dibuat di Padang sidimpuan tanggal 13 Maret 2020 (sesuai dengan asli). Selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Kwitansi panjar pembayaran tanah di Padang Luar RP.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) dari Hj.Nurleli Hasibuan kepada Sauliriaty Ritonga tertanggal 21 Desember 2019 dan akan dibayar sisanya paling lambat tanggal 21 Mei 2020 (fotokopi dari fotokopi) . Selanjutnya diberi tanda P-3 ;
4. Kartu Tanda Penduduk Nomor 1277026409590003 atas nama Sauliriaty Ritonga yang dikeluarkan Disdukcapil Kota Padangsidimpuan tertanggal 22 April 2013 (fotokopi dari fotokopi). Selanjutnya diberi tanda P-4 ;
5. Kartu Kartu Keluarga atas nama Sauliriaty Ritonga Nomor 1277022708090002 yang dikeluarkan Disdukcapil Kota Padangsidimpuan tertanggal 22 April 2013 (fotokopi dari fotokopi). Selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Sertifikat (Tanda bukti hak) Sertifikat Hak Milik No. 867 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan No. 867 tertanggal 26 September 2010 (sesuai dengan asli). Selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Surat Pembagian Harta / Tanah dari H.Nukman Hasibuan kepada anak-anaknya yaitu Zaini Dahlan Hasibuan dkk yang dikeluarkan di Sibuhuan tertanggal 22 Desember 2007 (fotokopi dari fotokopi). Selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Surat Kuasa dari Novrida Sadzilia Hsb Dkk kepada Sauliriaty Ritonga untuk menjual sebidang tanah dengan nomor sertifikat tanah no 867 yang dikeluarkan di Padangsidimpuan tertanggal 12 April 2020 (fotokopi dari fotokopi). Selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Surat Pemberian tanah dari Sutan Namora dan Abd.Wahab Harahap kepada Nukman Hasibuan yang dikeluarkan di Sibuhuan tanggal 1 Maret 1981 (fotokopi dari fotokopi). Selanjutnya diberi tanda P-9;

Menimbang bahwa Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu :



Saksi 1. Rahmat Saputra Pane :

- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat namun saksi mengetahui Penggugat telah menjual tanah kepada Ir. H. Ahmad Hamidi karena pada saat itu saksi mengantar uang hasil panen kepada Ir. H. Ahmad Hamidi dan disana Penggugat sudah ada di rumah Ir. H. Ahmad Hamidi transaksi jual beli sehingga saksi dijadikan saksi jual beli dan setelah tanda tangan saksi langsung pulang ;
- Bahwa bukti P-1 berupa Surat Jual Beli Tanah adalah yang saksi tandatangani sebagai saksi ;
- Bahwa transaksi tersebut dilakukan pada hari Rabu yang tanggal dan bulannya saksi lupa ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai harga tanah ;
- Bahwa tanah yang dijual tersebut berada di lokasi berjualan yaitu berada di pinggir Jalan Ki Hajar Dewantara Padang Luar Sibuhuan dengan batas sebelah Selatan adalah jalan raya, Timur dengan tanah Hj. Leli Hasibuan (Tergugat), Utara dengan Ir. H. Ahmad Hamidi dan sebelah Barat dengan Ir. H. Ahmad Hamidi ;
- Bahwa di atas tanah tersebut sekarang sedang dibangun bangunan rumah toko dan ada bangunan rumah kayu LBH STAIBR ;
- Bahwa tanah yang dijual Penggugat kepada Ir. H. Ahmad Hamidi berasal dari warisan dari suami Penggugat ;

Saksi 2. Ansori Mula Pada Harahap :

- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat namun saksi mengetahui Penggugat telah menjual tanah kepada seseorang yang saksi tidak kenal karena saksi dijadikan saksi jual beli tanah tersebut ;
- Bahwa bukti P-1 berupa Surat Jual Beli Tanah adalah bukti surat yang saksi tanda tangani ;
- Bahwa transaksi tersebut dilakukan pada bulan Juni 2020 di sebuah rumah yang saksi tidak tahu siapa pemiliknya namun dilakukan di ruang tamu ;
- Bahwa harga jual beli tanah tersebut adalah Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan saksi menyaksikan adanya penyerahan uang tersebut sebab uang tersebut berada dalam plastik yang diletakkan di atas meja ;
- Bahwa selain mengenai menjadi saksi jual beli tanah di atas, saksi juga mengetahui ada keributan/ pembicaraan yang tidak enak antara Najib (anak



Penggugat) dengan Tergugat sebab saat itu kami ke Sawahlunto untuk mengurus pinjaman ke *leasing* dan Najib (anak Penggugat) menelpon Tergugat untuk meminjam uang karena butuh uang untuk pembelian mobil namun tidak diberi pinjaman ;

Saksi 3 Syarifuddin Daulay :

- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat namun pada waktu yang sudah dilupa, Tergugat pernah datang ke rumah saksi dan bertemu isteri saksi karena saat itu saksi sedang pergi dan setelah pulang isteri bercerita bahwa Tergugat minta ijin hendak membeli tanah milik kakak saksi yang tinggal di Padang Sidempuan dan Tergugat juga mengatakan sudah memberikan panjar ;
- Bahwa saksi tinggal dekat dengan tanah obyek jual beli tersebut ;
- Bahwa tanah yang hendak dibeli Tergugat tersebut, mulanya satu kesatuan milik orang tua isteri saksi yang bernama H. Nukman Hasibuan dan pecah menjadi bagian milik kakak kandung isteri saksi (mendiang suami Penggugat yang bernama Zaini Dahlan Hasibuan) ;
- Bahwa sebelum orang tua isteri saksi (H. Nukman Hasibuan) meninggal tanah satu kesatuan yaitu dengan luas semula 40 X 100 meter tersebut telah dibagi rata untuk 5 (lima) anak laki-laki dan 3 (tiga) anak perempuannya dan telah bersertifikat terpisah masing-masing ;
- Bahwa tanah yang bermasalah tersebut sudah dibeli Ir. H. Ahmad Hamidi dan sedang dibangun ruko dan disebelahnya masih ada bangunan kayu LBH Staibr;
- Bahwa mendiang Zaini Dahlan Hasibuan dan Penggugat memiliki 1 (satu) orang anak laki-laki dan 3 (tiga) orang anak perempuan ;

Saksi 4 Husin Ahmad Hasibuan :

- Bahwa permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat adalah transaksi jual beli tanah yang tidak dilunasi tepat waktu oleh Tergugat sehingga Penggugat datang menawarkan dan menjual tanah tersebut ke ayah saksi yang bernama Ir. H. Ahmad Hamidi ;
- Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dengan ayah saksi dilaksanakan pada tanggal 21 Juni 2020 dengan harga Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa malam hari setelah transaksi jual beli antara ayah saksi dengan Penggugat, ayah saksi bercerita bersedia membeli tanah tersebut dikarenakan Tergugat tidak tepat waktu untuk melakukan pelunasan dan malam itu ayah



saksi menunjukkan bukti kwitansi pembayaran antara Penggugat dan Tergugat dan tertulis tenggang waktu pembayarannya tanggal 21 Mei 2020 ;

- Bahwa benar bukti P-3 adalah kwitansi dimaksud ;
- Bahwa ayah saksi mendapatkan panggilan dari Polres Padang Sidempuan sebanyak 3 (tiga) kali dengan sangkaan melakukan persekongkolan ;
- Bahwa yang melaporkan ke polisi tersebut Tergugat ;

Saksi 5. Muhammad Sabrijal Lubis,

- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan tanah yang bermasalah yaitu tanah yang ada sedang dibangun 2 ruko yang terletak di Padang Luar ;
- Bahwa saksi mengetahui permasalahannya yaitu pada akhir bulan Desember 2019, Tergugat hendak membeli tanah, kemudian Tergugat memberikan panjar Rp. 10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) dengan persetujuan harga tanah Rp. 350.000.000.- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi mengetahui pada bulan Desember 2019 panjar uang muka telah diberikan karena saat itu saksi singgah di rumah Penggugat dan melihat kwitansi panjar tanah tersebut di rumah Penggugat tersebut ;
- Bahwa ketika di rumah Penggugat, tersebut, saksi penasaran melihat kwitansi lalu saksi bertanya kepada Penggugat lalu dijawab bahwa itu kwitansi panjar tanah di Sibuhuan yang selanjutnya saksi melihatnya ;
- Bahwa saksi tidak melihat mengenai penyerahan uang dari Tergugat kepada Penggugat hanya diberitahu saja sore itu ;
- Bahwa sore itu tidak ada Penggugat bercerita masalah batas pembayaran terhadap tanah ;
- Bahwa saksi baru mengetahui adanya batas pelunasan pembelian tanah tersebut adalah pada Bulan Mei 2020 karena saat itu Anak Penggugat yang bernama Najib pernah marah-maraha kepada Tergugat melalui handphone terkait pembicaraan masalah pelunasan tanah tersebut ;
- Bahwa saksi sendiri menayakan perihal marah-marahnya Najib tersebut yang dijawab kesal karena pembeli tanahnya tidak jadi-jadi melunasi ;
- Bahwa anak Penggugat yang bernama Najib pernah bercerita, pada bulan Januari 2020 dirinya pernah mau meminjam uang Rp.90.000.000.- (Sembilan puluh juta rupiah) dari Tergugat dan uang tersebut akan dikembalikan namun Tergugat tidak mau meminjamkan uang tersebut ;
- Bahwa Penggugat menjual tanahnya karena perlu biaya kuliah untuk anaknya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dari cerita anak Penggugat bernama Najib, Saksi mengetahui tanah obyek jual beli antara Penggugat dan tergugat telah dijual kepada adik kandung suami Penggugat.

Saksi 6. PAISAL,

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah pembayaran tanah dimana Tergugat memanjar dan berjanji di bulan Mei 2020 untuk dilunasi namun tidak dilunasi pembayarannya ;
- Bahwa saksi mengetahuinya dari ceritanya Najib (anak Penggugat) ;
- Bahwa saksi sendiri sebelumnya juga membantu menawarkan tanah tersebut setelah bulan Mei 2020 karena pernah diminta Najib (anak Penggugat) untuk menjualkan tanah tersebut ;
- Bahwa saksi telah menawarkan pada sepupu dan abang jauh pada akhir bulan Mei 2020 dengan mengatakan ada tanah di Sibuhuan namun mereka tidak merespon ;
- Bahwa sebelum saksi menawarkan saksi sudah tahu tanah tersebut tidak dilunasi sesuai dengan tenggat waktu ;
- Bahwa saksi pernah mendengar sebanyak 2 (dua) kali, Najib (anak Penggugat) menelpon Tergugat untuk menagih pembayaran pelunasan pembelian tanah ;
- Bahwa Najib (anak Penggugat) tersebut pernah menelpon Tergugat sebanyak 2 (dua) kali pada akhir bulan Mei 2020 sekitar pukul 11.00 WIB (siang) di sebuah kedai dan yang kedua pada awal bulan Juni 2020 sore hari di rumah Najib (anak Penggugat) ;
- Bahwa saksi sempat menanyakan kepada Najib (anak Penggugat) karena terlihat kesal dan Najib (anak Penggugat) merasa kesal karena tidak sesuai dengan perjanjian jual beli tanahnya ;
- Bahwa Najib (anak Penggugat) mengatakan butuh biaya untuk biaya sekolah adiknya;
- Bahwa saksi sering bersama Najib (anak Penggugat) karena sama-sama berprofesi jual beli kendaraan bermotor ;
- Bahwa saksi mengetahui obyek tanah jual beli antara Penggugat dan Tergugat karena sebelum sidang sempat lewat tadi ;

Saksi 7. HENDRI FIRMANTO,

- Bahwa yang menjadi permasalahan adalah masalah jual beli antara Penggugat dan Tergugat dan tidak ada pelunasan yang hal tersebut sudah diketahui



sekitar 3 (tiga) tahun yang lalu berdasarkan cerita cerita di kedai dekat tanah obyek jual beli tersebut;

- Bahwa saksi pernah tinggal menempati di lokasi kurang lebih 8 (delapan) tahun;
- Bahwa oleh karena tidak ada pelunasan maka tanah tersebut kemudian dijual kepada H.Ahmad Hamidi ;
- Bahwa H. Ahmad Hamidi adalah paman dari Najib (anak Penggugat);
- Bahwa di atas tanah tersebut saat ini sedang dibangun ruko oleh H.Ir.Ahmad Hamidi;

Saksi 8. KARBAKTI HARAHAAP,

- Bahwa Saksi bersedia menjadi saksi karena kesadaran sendiri sebab saksi sudah diberi tempat untuk usaha bengkel dilokasi oleh H.Ir.Ahmad Hamidi;
- Bahwa tanah obyek jual beli yang dipermasalahkan saat ini adalah milik H.Ir Ahmad Hamidi dan diatas tanah tersebut ada bangunan papan/ kayu dan ruko yang sedang dalam pembangunan ;
- Bahwa sebelumnya saksi yang menempati tanah obyek jual beli yang dipermasalahkan atas ijin Ir. Ahmad Hamidi namun sekitar tahun 2019 akhir saksi disuruh mengeser bengkel karena saksi diberitahu bahwa tanah tersebut adalah milik abang/ kakak Ir Ahmad Hamidi yang tinggal di Padangsidempuan
- Bahwa saksi minta izin berbengkel diatas tanah tersebut kepada H.Ir.Ahmad Hamidi pada tahun 2017 dan juga untuk saksi tempati sampai akhir tahun 2019;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sudah dipanjar oleh Tergugat tetapi batas pembayaran terlamat 6 (enam) bulan dan kemudian tanah tersebut dibayari oleh H.Ir.Ahmad Hamidi;
- Bahwa Ir Ahmad Hamidi masih menunggu 1 (satu) bulan setelah lewat waktu baru kemudian dia membayar tanah perkara ;
- Bahwa saksi mengetahui hal itu karena Ir Ahmad Hamidi pernah bercerita-cerita diwarung/ kedai dekat tanah obyek jual beli tersebut tidak lama setelah Ir Ahmad Hamidi membeli tanah tersebut sekitar tahun 2020 ;
- Bahwa yang menjual tanah kepada Ir. Ahmad Hamidi adalah Najib (anak Penggugat).

Menimbang bahwa untuk mempertahankan atau membuktikan dalil bantahannya, Tergugat mengajukan alat bukti surat yang aslinya ada dan selanjutnya fotokopi tersebut dilampirkan dalam berkas perkara dan telah pula dimaterei cukup yang selanjutnya diberi tanda bukti yaitu:



1. Sertifikat (Tanda bukti hak) Sertifikat Hak Milik No. 867 yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan No. 867 tertanggal 26 September 2010 (fotokopi dari fotokopi). Selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Kwitansi panjar pembayaran tanah di Padang Luar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) dari Hj.Nurleli Hasibuan kepada Sauliriat Ritonga tertanggal 21 Desember 2019 dan akan dibayar sisanya paling lambat tanggal 21 Mei 2020 (sesuai dengan asli). selanjutnya diberi tanda T-2 ;
3. Laporan Transaksi dari Bank BRI kepada Hj.Nurleli Hasibuan tertanggal 20 Agustus 2019 (sesuai dengan asli). Selanjutnya diberi tanda T-3 ;
4. 3 (tiga) lembar kwitansi Tukang Mas H.M.Syukuri Lubis tertanggal 20 September 2018 (sesuai dengan asli). Selanjutnya diberi tanda T-4 ;
5. Struk transfer sesama BRI tanggal transfer 23 Desember 2019 (sesuai dengan asli). Selanjutnya diberi tanda T-5 ;
6. Surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor STTLP /363/II/2021/SUMUT/SPKT III tanggal 17 Februari 2021 (sesuai dengan asli). Selanjutnya diberi tanda T-6;
7. Surat Pemberitahuan Perkembangan hasil penyelidikan (SP2HP) ke III tanggal 11 April 2022 (sesuai dengan asli) . Selanjutnya diberi tanda T-7;
8. Surat Keputusan dari Polres Kota Padangsidempuan Nomor : SP .Status /03/IV/2022/Reskrim Tentang Penetapan Status Tersangka Pemberitahuan Perkembangan hasil penyelidikan (SP2HP) ke III tanggal 11 April 2022 (sesuai dengan asli). Selanjutnya diberi tanda T-8.

Menimbang bahwa Tergugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu :

Saksi 1. Mhd. Ihsan Malik Hasibuan :

- Bahwa saksi mengetahui mengenai pembayaran uang panjar pembelian tanah di Sibuhuan oleh Tergugat kepada Penggugat ;
- Bahwa pembayaran tersebut dilakukan melalui ATM Bank BRI oleh anak Tergugat melalui transfer ;
- Bahwa saat itu saksi mengantar sampai ke rumah Penggugat namun saksi hanya menunggu di mobil ;
- Bahwa jual beli tanah tersebut akhirnya tidak terjadi karena pada saat Penggugat mau membayar / melunasi tanah tersebut ternyata sudah dijual lagi oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengapa Penggugat menjual tanah tersebut kepada orang lain ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang panjar tersebut ada pada anak Penggugat namun tidak dikembalikan kepada Tergugat ;

Saksi 2. Lahuddin Siregar :

- Bahwa saksi pernah diajak oleh Tergugat untuk melakukan pembayaran pelunasan tanah tersebut ;
- Bahwa awalnya saksi diajak oleh Tergugat melunasi tanah tersebut dan saat itu Tergugat menyatakan bahwa tanah telah dipanjar oleh Tergugat lalu kami berangkat ke Padang Sidempuan dan pada saat itu Penggugat mengatakan bahwa surat tersebut harus ditandatangani oleh anak-anak Penggugat yang ada di Jakarta dan Medan dan saat itu saksi mengusulkan untuk dikirim melalui JNT namun Penggugat menyatakan sehabis lebaran saja dan ternyata setelah lebaran Tergugat tidak juga mendapat kabar dari Penggugat tentang surat tanah tersebut lalu Tergugat melaporkan Penggugat dalam kasus penipuan ;
- Bahwa waktu Tergugat hendak membayar pelunasan tanah tersebut adalah pada tanggal 14 Maret 2020 di rumah Penggugat bersama Tergugat dan anak Tergugat ;
- Bahwa saat itu ada Penggugat dan cucunya ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Tergugat membawa uangnya atau tidak namun Tergugat mengatakan hendak menyelesaikan pembayarannya ;
- Bahwa saat itu Tergugat mengatakan kepada Penggugat supaya surat-suratnya ditandatangani oleh anak Penggugat ;
- Bahwa Tergugat tidak pernah mengatakan untuk pembatalan pembelian tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan jatuh tempo pembayaran atas tanah ;
- Bahwa Tergugat mampu untuk melunasi harga tanah tersebut seharga Rp 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah).

Saksi 3. Mhd. Rizki Fahrizal :

- Bahwa saksi pernah ditelpon Tergugat pada tanggal 22 Desember 2019 untuk menjualkan mobil Tergugat yaitu Toyota Fortuner Tahun 2014 dan Honda CRV tahun 2010 ;
- Bahwa Honda CRV tahun 2010 tersebut laku terlebih dahulu dibeli Showroom di Pekanbaru dengan harga 119.000.000,- (seratus sembilan belas juta rupiah);
- Bahwa Honda CRV tahun 2010 tersebut dijual sangat murah/ dibawah harga pasaran ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada bulan Maret 2020 , Toyota Fortuner tersebut juga laku dengan harga 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) kepada pembeli perseorangan di Pekanbaru ;
- Bahwa untuk harga Toyota Fortuner adalah sesuai harga pasar ;
- Bahwa saat itu Tergugat tidak pernah mengatakan uang hasil penjualan mobil tersebut untuk apa namun hanya mengatakan mana yang laku terlebih dahulu;

Saksi 4. Masmelan Daulay :

- Bahwa pada tanggal 28 Desember 2019 perhiasan emas milik saksi sebanyak 70 mayam pernah dipinjam oleh Tergugat untuk pelunasan sebidang tanah di Padang Luar ;
- Bahwa kemudian pada tanggal 29 Desember 2019 , perhiasan emas milik saksi sebanyak 70 mayam tersebut dijual kepada toko emas Muhammad Sukri dan dihargai/ terjual dengan harga Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) ;
- Bahwa perhiasan emas yang dipinjam oleh Tergugat tersebut sudah dikembalikan kepada saksi ;
- Bahwa saksi dengan Tergugat sudah biasa saling pinjam-meminjam emas untuk saling membantu ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang terletak di Padang Luar yang hendak dibeli Tergugat tersebut sebab saksi tinggal tidak jauh dari tanah tersebut.

Menimbang bahwa Majelis telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa pada hari Jumat tanggal 5 Mei 2023 sebagaimana tertuang dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 22 Mei 2023 dan 23 Mei 2023 .

Menimbang bahwa majelis telah selalu berupaya mendamaikan para pihak namun masing-masing bertetap dan mohon untuk adanya putusan.

Menimbang bahwa segala sesuatu yang belum termuat dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dengan menunjuk pada Berita Acara Persidangan

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

Halaman 27 dari 37 Putusan Nomor 3/Pdt.G/2022/PN Sbh

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 atas gugatan Penggugat, Tergugat mengajukan eksepsi/ keberatan yang pada pokoknya mengenai :

1. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)
 - a. Bahwa kerugian tidak dirinci dikarenakan Penggugat tidak menjelaskan dasar adanya hutang pokok tersebut ;
 - b. Bahwa dasar peristiwa atau fakta gugatan tidak jelas dikarenakan Penggugat tidak menjelaskan waktu dan tempat pelaksanaannya perjanjian tersebut dilakukan .
2. Gugatan kurang pihak (*error in persona*) disebabkan Penggugat tidak menarik H. Hamidi Hasibuan sebagai Tergugat/ Turut Tergugat oleh karena H. Hamidi Hasibuan adalah pihak yang saat ini telah membeli tanah tersebut seharga Rp 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) .

Menimbang bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut Majelis berpendapat sebagai berikut :

Menimbang bahwa terhadap eksepsi poin 1 huruf a maka Majelis menilai bahwa gugatan *a quo* adalah suatu gugatan pembatalan perjanjian dan bukanlah suatu gugatan hutang piutang ataupun perbuatan melawan hukum yang disertai tuntutan ganti kerugian maka sudah tepat gugatan yang diuraikan Penggugat tanpa perlu menyebutkan kerugian materilnya.

Menimbang bahwa terhadap eksepsi poin 1 huruf b maka Majelis menilai bahwa gugatan *aquo* telah dibuat secara jelas dan memenuhi formalitas gugatan sehingga Majelis dapat memahami apa yang menjadi maksud dan tujuan gugatan sehingga eksepsi *a quo* tidak beralasan.

Menimbang bahwa mengenai eksepsi poin 2 dimana seharusnya Penggugat juga menarik H. Hamidi Hasibuan sebagai pihak karena telah membeli tanah tersebut maka Majelis menilai Penggugat tidak perlu menarik H. Hamidi Hasibuan sebagai pihak dalam perkara ini oleh karena gugatan ini adalah suatu gugatan pembatalan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan tergugat .

Menimbang bahwa dari uraian-uraian tersebut jelas eksepsi/ keberatan dari tergugat tidak lagi beralasan dan haruslah ditolak.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat.



Menimbang, bahwa pokok gugatan *a quo* adalah suatu gugatan pembatalan perjanjian jual beli tanggal 21 Desember 2019 yang dibuat di atas kwitansi atas sebidang tanah ber- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 867 dengan ukuran \pm 18 m X 22 m yang terletak di Lingkungan VI Padang Luar Kecamatan Barumun Kabupaten Padang Lawas dengan batas-batas :

- Timur : Tanah milik Hj. Nurleli Hasibuan ;
- Selatan : Jalan Raya Lintas Riau ;
- Barat : Tanah Jalan Kaplingan;
- Utara : H. Hamidi Hasibuan.

yang mana telah disepakati dengan harga Rp 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) dan Tergugat telah memberikan uang panjar sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan jangka sisa pelunasan sampai dengan tanggal 21 Mei 2020 namun kenyataannya sampai dengan tenggat waktu pelunasan Tergugat tidak melunasi sisa pembayarannya meskipun Penggugat pernah menghubungi Tergugat untuk mengembalikan uang panjar apabila tidak mau melunasi sisa pembayarannya namun Tergugat tidak mau menerima bahkan meminta ganti rugi sebesar Rp 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat membantah tidak mempunyai itikad untuk melunasi pembayaran tanah tersebut sebab sejak Januari 2020 , Tergugat telah berupaya melunasi kekurangan pembayaran tanah baik dengan berkomunikasi melalui handphone maupun mendatangi langsung ke rumah Penggugat akan tetapi Penggugat sendiri yang menolak dengan selalu menunda-nunda pelunasan dari Tergugat tersebut dengan alasan yang berubah-ubah sehingga oleh karena merasa kecewa maka Tergugat membuat Laporan Kepolisian ke Sentra Pelayanan Terpadu Kepolisian Daerah Sumatera Utara pada tanggal 17 Februari 2021 dan akhirnya pada tanggal 11 April 2022, Penggugat telah ditetapkan statusnya menjadi tersangka berdasarkan Surat Keputusan Tentang Penetapan Status Tersangka pada tanggal 11 April 2022 yang dikeluarkan Kasat Reskrim Polres Padang Sidempuan .

Menimbang bahwa sebelumnya majelis akan menguraikan perihal jawab-jinawab yang bersesuaian atau tidak disangkal oleh kedua belah pihak.

1. Bahwa benar Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian jual beli tanggal 21 Desember 2019 yang dibuat di atas kwitansi atas sebidang tanah ber- Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 867 dengan ukuran \pm 18 m X 22 m yang terletak di Lingkungan VI Padang Luar Kecamatan Barumun Kabupaten



- Padang Lawas, dengan uang panjar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dengan dan tenggat pelunasan sampai dengan tanggal 21 Mei 2020;
2. Bahwa benar Tergugat telah membayar uang panjar sejumlah Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat ;
 3. Bahwa benar sampai dengan Tenggat waktu pelunasan tanggal 21 Mei 2020, Tergugat belum melunasi pembayaran pembelian tanah tersebut ;
 4. Bahwa benar Tergugat telah melaporkan Penggugat ke Kepolisian dengan membuat Laporan Kepolisian ke Sentra Pelayanan Terpadu Kepolisian Daerah Sumatera Utara pada tanggal 17 Februari 2021 dan pada tanggal 11 April 2022, Penggugat telah ditetapkan statusnya menjadi tersangka berdasarkan Surat Keputusan Tentang Penetapan Status Tersangka pada tanggal 11 April 2022 yang dikeluarkan Kasat Reskrim Polres Padang Sidempuan

Menimbang bahwa dari jawab-jinawab serta hal-hal yang tidak dibantah maka jelas pokok permasalahan dari perkara ***a quo* adalah siapakah diantara Penggugat atau Tergugat yang secara hukum patut dipersalahkan atas peristiwa hingga Tenggat waktu pelunasan pada tanggal 21 Mei 2020 tidak terjadi pelunasan pembayaran tanah tersebut?**

Menimbang bahwa selanjutnya oleh karena dalam pokok permasalahan para pihak saling membantah maka majelis akan menguji dalil para pihak berdasarkan hukum pembuktian perdata yang berlaku.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan tersebut dibantah maka majelis akan membuktikan dalil jawab-jinawab tersebut berdasarkan pembuktian yang berlaku.

Menimbang bahwa dalam perkara *a quo*, Penggugat dan Tergugat mengajukan beberapa alat bukti surat dan masing-masing saksi.

Menimbang bahwa atas alat bukti tersebut, Majelis akan mempertimbangkan alat bukti yang relevan dengan pokok permasalahan gugatan *a quo*.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Surat Jual Beli Tanah tanggal 21 Juni 2020 antara Sauliriaty Ritonga dengan Ir. H. Ahmad Hamidi yang bersesuaian dengan keterangan saksi : Rahmat Saputra Pane, Ansori Mula Pada Harahap, dan Husin Ahmad Hasibuan maka dapat disimpulkan Penggugat telah menjual tanah obyek jual beli kepada Ir. H. Ahmad Hamidi setelah berakhirnya tenggat waktu pelunasan yaitu tanggal 21 Mei 2020.

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat Penggugat bukti P-2 Surat Pernyataan tertanggal 13 Maret 2020 bertuliskan "Dengan ini kami menyatakan bahwa Kami tidak pernah menjualbelikan/ mengalihkan / menyewakan sebidang tanah yang terletak di Jl. Lintas Riau Jl. K.H. Dewantara Kelurahan Pasar Sibuhuan Kecamatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barumun Kabupaten Padang Lawas yang telah bersertifikat No. 867 yang dibenarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan kepada orang lain kecuali kepada Ibu Hj. Nurlily Hsb" yang belum ditandatangani orang yang namanya tersebut (Penggugat dan anak-anaknya) menunjukkan relevansinya dengan dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat berusaha untuk merubah perjanjian jual beli tanpa adanya batas waktu sehingga Penggugat tidak bersedia bertanda tangan/ kosong.

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat (fotokopi dari fotokopi) P-8 berupa Surat Kuasa bertempat tanggal P. Sidimpuan, 12-04-20 (12 April 2020) yang telah ditandatangani semua oleh Penggugat dan nama-nama sesuai tertera dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 867 menunjukkan bahwa Penggugat telah mempersiapkan/ melengkapi kelengkapan transaksi jual beli tanah selama masih dalam jangka waktu tenggat pelunasan.

Menimbang bahwa berdasarkan persesuaian keterangan saksi-saksi Paisal dan Muhammad Sabrijal Lubis yang mendengar langsung anak Penggugat bernama Najib telah berkomunikasi melalui handphone untuk menagih pelunasan pembayaran tanah namun tidak ada respon dari Tergugat sehingga anak Penggugat tersebut merasa kesal dan marah-marah menunjukkan bahwa Najib (anak Penggugat/ tertera dalam SHM No. 867 sebagai Najiburrahman Hasibuan) telah berusaha untuk menagih pelunasan pembayaran tanah akan tetapi Tergugat tidak juga melunasinya.

Menimbang bahwa terhadap alat bukti Tergugat maka Majelis berpendapat sebagai berikut :

Menimbang bahwa bukti T-3 berupa laporan transaksi finansial BRI tanggal 22/12/19 an Nurlily Hsb yang bersesuaian keterangan saksi Mhd. Ihsan Malik Hasibuan menunjukkan benar Tergugat telah membayar panjar pembelian tanah.

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat T-4 berupa 3 (tiga) nota/ kwitansi dari Tukang mas H.M. Syukri Lubis yang dilihat dari tanggal kwitansi tersebut adalah bertahun 2018 maka Majelis menilai tidak ada relevansinya dengan perkara dan terhadap keterangan saksi Masmelan Daulay yang pada pokoknya menerangkan pada tanggal 28 Desember 2019 perhiasan emas milik saksi sebanyak 70 mayam pernah dipinjam oleh Tergugat untuk pelunasan sebidang tanah di Padang Luar yang kemudian pada tanggal 29 Desember 2019, perhiasan emas milik saksi Masmelan tersebut dijual kepada toko emas Muhammad Sukri dan dihargai/ terjual dengan harga Rp 140.000.000,- (seratus empat puluh juta rupiah) juga tidak dapat menjelaskan apakah uang tersebut selanjutnya digunakan untuk mengangsur atau untuk melakukan pembayaran kepada Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap alat bukti surat T-5 berupa transfer sesama BRI tanggal 23 Desember 2019 dengan tujuan pemilik rekening Nurlily Hsb sejumlah Rp 119.000.000,00 (seratus sembilan belas juta rupiah) yang bersesuaian dengan keterangan saksi Mhd. Rizki Fahrizal bahwa Honda CRV tahun 2010 tersebut laku terlebih dahulu dibeli Showroom di Pekanbaru dengan harga 119.000.000,- (seratus sembilan belas juta rupiah) juga tidak dapat menjelaskan apakah uang tersebut selanjutnya digunakan untuk mengangsur atau untuk melakukan pembayaran selanjutnya kepada Penggugat karena juga diketahui bahwa berdasarkan transaksi penjualan emas maupun mobil Honda CRV tahun 2019 pada bulan desember 2019 tersebut belum mencukupi untuk pelunasan pembayaran harga tanah;

Menimbang bahwa masih terhadap keterangan saksi Mhd. Rizki Fahrizal bahwa pada bulan Maret 2020, Toyota Fortuner Tergugat laku dengan harga 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) kepada pembeli perseorangan di Pekanbaru maka menurut Majelis juga tidak dapat digunakan sebagai persangkaan apakah tujuan penjualan Toyota fortuner tersebut untuk pelunasan harga tanah.

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi Lahuddin Siregar yang menerangkan bahwa saksi diajak Tergugat ke Padang Sidempuan untuk melunasi tanah pada tanggal 14 Maret 2020 dan ditemui Penggugat di rumah Penggugat dan pada saat itu Penggugat mengatakan bahwa surat tersebut harus ditandatangani oleh anak-anak Penggugat yang ada di Jakarta dan Medan dan saat itu saksi mengusulkan untuk dikirim melalui JNT namun Penggugat menyatakan sehabis lebaran saja dan ternyata setelah lebaran Tergugat tidak juga mendapat kabar dari Penggugat tentang surat tanah tersebut sehingga Tergugat melaporkan Penggugat dalam kasus penipuan maka Majelis berpendapat bahwa surat dimaksud apakah surat sebagaimana bukti P-2 yaitu Surat Pernyataan tertanggal 13 Maret 2020 bertuliskan *"Dengan ini kami menyatakan bahwa Kami tidak pernah menjualbelikan/ mengalihkan / menyewakan sebidang tanah yang terletak di Jl. Lintas Riau Jl. K.H. Dewantara Kelurahan Pasar Sibuhuan Kecamatan Barumon Kabupaten Padang Lawas yang telah bersertifikat No. 867 yang dibenarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Tapanuli Selatan kepada orang lain kecuali kepada Ibu Hj. Nurlily Hsb"* yang belum ditandatangani orang yang namanya tersebut (Penggugat dan anak-anaknya) yang justru menurut Majelis menunjukkan relevansinya dengan dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat berusaha untuk merubah perjanjian jual beli tanpa adanya batas waktu sehingga membuat Penggugat tidak bersedia bertanda tangan/ kosong.

Menimbang bahwa apakah keterangan saksi Lahuddin Siregar mengenai surat tersebut adalah menunjuk surat Kuasa bertempat tanggal P. Sidimpunan, 12-04-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20 (vide P-8) yang telah ditandatangani semua oleh Penggugat dan nama-nama sesuai tertera dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 867 yang hal ini justru menunjukkan bahwa Penggugat telah mempersiapkan/ melengkapi kelengkapan transaksi jual beli tanah selama masih tenggat waktu pelunasan.

Menimbang bahwa oleh karena itu Majelis menilai Keterangan saksi Tergugat : Lahuddin Siregar tersebut tidak sempurna sehingga tidaklah memiliki nilai pembuktian.

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas maka jelaslah bahwa Penggugat dapat membuktikan bahwa Penggugat memiliki itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah tersebut dengan telah berusaha untuk menagih pelunasan pembayaran tanah akan tetapi Tergugat tidak juga melunasinya.

Menimbang bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan di atas maka jelas secara pembuktian dapat diketahui bahwa Tergugatlah yang secara hukum patut untuk dipersalahkan atas peristiwa hingga Tenggat waktu pelunasan pada tanggal 21 Mei 2020 tidak terjadi pelunasan pembayaran tanah kepada Penggugat .

Menimbang bahwa oleh karena secara hukum Penggugat adalah pihak yang benar dalam perkara *a quo* maka untuk selanjutnya Majelis akan menguji petitum-petitim yang dimintakan Penggugat .

Menimbang bahwa terhadap petitum untuk Menyatakan sah dan mengikat demi hukum perjanjian Jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam surat kwitansi tertanggal 21 Desember 2019 patutlah untuk dikabulkan sebab perjanjian tersebut telah memenuhi seluruh elemen syarat sahnya perjanjian.

Menimbang bahwa terhadap petitum untuk menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan cidera janji/ wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibanya sesuai perjanjian juga patut untuk dikabulkan sebab dari fakta hukum hingga tenggat waktu tanggal 21 Mei 2020 , tergugat belum melakukan pelunasan pembayaran.

Menimbang bahwa terhadap petitum untuk menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam surat kwitansi tertanggal 21 Desember 2019 Batal demi hukum juga patut untuk dikabulkan sebab tujuan gugatan ini adalah pembatalan perjanjian tertanggal 21 Desember 2019 melalui putusan hakim.

Menimbang bahwa terhadap petitum untuk Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*) maka Majelis akan menolaknya sebab syarat terpenuhi petitum tersebut belum tercukupi oleh Penggugat



Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan petitum di atas yang tidak seluruhnya dikabulkan maka haruslah petitum pertama diperbaiki menjadi mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.

DALAM REKONPENSI :

Dalam Eksepsi

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat Rekonsensi, Tergugat Rekonsensi mengajukan eksepsi/ keberatan yang pada pokoknya

1. Gugatan Penggugat Rekonsensi tidak sah karena Penggugat Rekonsensi mencantumkan nomor perkara yaitu : 0003/Pdt.G/2022/PA.Sbh sehingga sebenarnya Penggugat Rekonsensi bermaksud bersidang di Pengadilan Agama Sibuhuan ;
2. Gugatan Penggugat Rekonsensi tertanggal Subang 12 Januari 2022

Menimbang bahwa atas kedua eksepsi yang diajukan oleh Tergugat Rekonsensi tersebut maka Majelis berpendapat bahwa meskipun hal tersebut merupakan bentuk ketidak hati-hatian Penggugat Rekonsensi namun majelis melihatnya bukan sebagai hal yang fatal yang dapat menyebabkan gugatan rekonsensi menjadi tidak jelas/ kabur sebab secara substansi Majelis masih dapat memahami maksud dan tujuan dari gugatan Rekonsensi

Menimbang bahwa dari uraian-uraian tersebut jelas eksepsi/ keberatan dari Tergugat Rekonsensi tidak lagi beralasan dan haruslah ditolak.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonsensi sebagaimana diuraikan dalam gugatan Rekonsensi Penggugat.

Menimbang bahwa pokok gugatan Rekonsensi adalah tuntutan ganti kerugian berupa kerugian jual emas, kerugian jual mobil, kerugian lainnya serta kerugian immateriil akibat upaya Penggugat Rekonsensi melunasi pembayaran tanah obyek jual beli dalam gugatan konpensasi namun justru Tergugat Rekonsensi menunda-nunda dengan alasan yang berubah-ubah bahkan akhirnya menjual tanah tersebut ke H. Hamidi Hasibuan.

Menimbang bahwa atas gugatan rekonsensi tersebut, Tergugat Rekonsensi membantah karena justru Penggugat Rekonsensi yang tidak beritikad baik untuk melunasi pembayaran sesuai tenggat waktu yang disepakati sehingga Tergugat Rekonsensi menjual tanah obyek jual beli 1 (satu) bulan setelah jatuh tempo. .



Menimbang bahwa setelah Majelis menelaah dan menguraikan pokok gugatan rekonsensi telah nyata, bahwa gugatan rekonsensi dimaksud bukanlah suatu gugatan yang berdiri sendiri/ terlepas dari gugatan konsensi namun merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan gugatan rekonsensi .

Menimbang bahwa dengan demikian pertimbangan majelis dalam gugatan konsensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan gugatan rekonsensi.

Menimbang bahwa telah diketahui bahwa dalam gugatan konsensi secara hukum Penggugat Rekonsensi adalah yang pihak dipersalahkan dalam gugatan ini maka cukuplah hal tersebut untuk menjadi gugatan rekonsensi tidak beralasan dan untuk itu haruslah petitum gugatan Rekonsensi ditolak untuk seluruhnya .

DALAM KONSENSI DAN REKONSENSI

Menimbang bahwa terhadap dalil dan alat bukti yang belum dipertimbangkan dalam putusan maka majelis berpendapat bahwa pertimbangan dalil dan alat bukti sebagaimana yang telah diuraikan di atas telah cukup untuk menilai perkara *a quo* menurut hukumnya.

Menimbang bahwa terhadap biaya perkara oleh karena dalam gugatan konsensinya, gugatan dikabulkan dan dalam gugatan rekonsensinya biaya perkara diperhitungkan nihil maka biaya perkara dihukumkan kepada Tergugat Konsensi-Penggugat Rekonsensi.

Mengingat pasal – pasal dari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini.

M E N G A D I L I

DALAM KONSENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat .

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum perjanjian Jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam surat kwitansi tertanggal 21 Desember 2019;



3. Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan cidera janji/ wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibanya sesuai perjanjian;
4. Menyatakan perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam surat kwitansi tertanggal 21 Desember 2019 Batal demi hukum;

DALAM REKONPENSI

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat Rekonsensi.

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan rekonsensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Konpensasi-Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp 1.420.000,- (satu juta empat ratus dua puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sibuhuan, pada hari Jumat, tanggal 25 Mei 2023, oleh kami, Lulik Djatikumoro, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Zaldy Darmawan Putra, S.H., dan Allen Jaya Akasa, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut dibacakan pada hari Rabu tanggal 31 Mei 2023 yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Jhonny Harto, S.H., Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat di Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd.

Zaldy Darmawan Putra, S.H.,

Ttd.

Allen Jaya Akasa, S.H.

Hakim Ketua,

Ttd.

Lulik Djatikumoro, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Jhonny Harto, S.H.

Rincian biaya :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Pendaftaran	Rp	30.000,-
2. Pemberkasan/ ATK	Rp	100.000,-
3. Panggilan Tergugat	Rp	200.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp	20.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp	1.000.000,-
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp	10.000,-
7. Sumpah	Rp	20.000,-
8. Materei	Rp	10.000,-
9. PNBP Pemberitahuan putusan	Rp	20.000,-
10. Redaksi	Rp	10.000,- +
Jumlah	Rp	1.420.000,-