



PUTUSAN

Nomor 644/PDT/2023//PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NURCAHAYA SIDABUTAR, Pemegang Paspor No. B7827950, Perempuan, Lahir tanggal 27 Januari 1975 di Huta Irnga, Kelurahan Tuktuk Siadong, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Agama Kristen, beralamat di Jerman, Deglhof 21, 93142, Maxhuetten-Haidhof, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lantur Tumangger, S.H. M.H., Dr. Amudi P. S. Sidabutar, S.H., M.H., dan Kirno Siallagan, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum L. Tumangger, S.H. M.H. & Rekan, beralamat kantor di Jl. Sunggal Gg. Kenangan No.01, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 10 September 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige dengan Register Nomor 448/SK/2021/PN Blg tanggal 30 September 2021 sebagai **Pembanding** semula **Penggugat** ;

Lawan:

1 SERLI NAPITU, Perempuan, Kewarganegaraan Inggris, beralamat di 6 Woodford Road, GB Leicester LE 27 AQ, England, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sarma Hutajulu, S.H., FL. Fernando Simanjuntak, S.H., M.H., PM. Pandapotan Simanjuntak, S.H., dan Siska Elisabet Baringbing, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Sarma Hutajulu & Rekan", beralamat kantor di Kompleks J. City, Cluster J Elite, Blok 1 No. 43, Medan Johor, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa No. 11/SHR/SK/III/2022 tanggal 15 Maret 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige dengan Register Nomor 440/SK/2022/PN Blg tanggal 28 September 2022, sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I** ;

Halaman 1 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. HERNIDA NAPITU Alias SERNIDA NAPITU, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Yogis, Kelurahan Tuktuk Siadong, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sarma Hutajulu, S.H., FL. Fernando Simanjuntak, S.H., M.H., PM. Pandapotan Simanjuntak, S.H., Siska Elisabet Barimbing, S.H., dan Parma Bintang, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Sarma Hutajulu & Rekan", beralamat kantor di Kompleks J. City, Cluster J Elite, Blok 1 No. 43, Medan Johor, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa No. 12/SHR/SK/VII/2022 tanggal 08 Juli 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige dengan Register Nomor 441/SK/2022/PN Blg tanggal 28 September 2022, sebagai **Terbanding II semula Tergugat II**;

3. NORMA SINAGA Alias NORMA SINAGA MARSHALL, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, beralamat di d/a Keith Marshall; Address 2, Crome Lea Business Park, Madingley Road, Coton, Cambridge, England CB237PH, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sarma Hutajulu, S.H., FL. Fernando Simanjuntak, S.H., M.H., PM. Pandapotan Simanjuntak, S.H., Siska Elisabet Barimbing, S.H., dan Parma Bintang, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum "Sarma Hutajulu & Rekan", beralamat kantor di Kompleks J. City, Cluster J Elite, Blok 1 No. 43, Medan Johor, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa No. 02/SHR/SK/II/2023 tanggal 3 Januari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige dengan Register Nomor 190/SK/2023/PN Blg tanggal 17 April 2023, sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;

4. BRADLY JOHN, Laki-laki, Kewarganegaraan Australia, sebelumnya beralamat di Jl. Sei Musi No. 19A, Medan Baru, Medan, Sumatera Utara, sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya tetapi masih tetap di Wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sarma Hutajulu, S.H., FL. Fernando Simanjuntak, S.H., M.H., PM. Pandapotan Simanjuntak, S.H., Siska Elisabet Barimbing, S.H., dan Parma Bintang, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor

Halaman 2 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat dan Konsultan Hukum "Sarma Hutajulu & Rekan", beralamat kantor di Kompleks J. City, Cluster J Elite, Blok 1 No. 43, Medan Johor, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa No. 01/SHR/SK/II/2023 tanggal 3 Januari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige dengan Register Nomor 191/SK/2023/PN Blg tanggal 17 April 2023, sebagai **Turut Terbanding II** semula **Turut Tergugat II** ;

5. MESRAWATI SIDABUTAR, Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Kelurahan Tuktuk Siadong, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir, Provinsi Sumatera Utara, Indonesia, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gustaf Manaor Saragi, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Hukum Gustaf Manaor Saragi, S.H., M.H. & Rekan, beralamat kantor di Jl. Patuan Nagari No. 23, Kecamatan Balige, Kabupaten Toba, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 31 Mei 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige dengan Register Nomor 273/SK/2023/PN Blg tanggal 5 Juni 2023, sebagai **Turut Terbanding III** semula **Turut Tergugat III** ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 Nopember 2023 Nomor 644/PDT/2023//PT MDN, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 Nopember 2023 Nomor 644/PDT/2023//PT MDN, tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Penetapan Hakim Ketua Nomor 644/PDT/2023//PT MDN tanggal tanggal 23 Nopember 2023 tentang penetapan hari sidang;
4. Berkas Perkara dan surat-surat yang bersangkutan serta Salinan Putusan Pengadilan Negeri Balige tanggal 4 September 2023 Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg dan segala surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Memperhatikan dan Menerima keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg, tanggal 4 September 2023 yang amarnya sebagai berikut:___

Halaman 3 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM REKONVENSI

Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp8.605.000,00 (delapan juta enam ratus lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca pula :

- Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balige Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg, tanggal 15 September 2023, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg, tanggal 4 September 2023, bahwa permohonan banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Balige telah diberitahukan kepada Terbanding I dan II semula Tergugat I, II pada tanggal 27 September 2023, kepada Turut Terbanding I, II semula Turut Tergugat I,II tanggal 27 September 2023, kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III tanggal 19 September 2023;
- Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige pada tanggal 12 Oktober 2023 dan salinan memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan dengan sah dan patut kepada Terbanding I dan II semula Tergugat I, II pada tanggal 23 Oktober 2023, kepada Turut Terbanding I, II semula Turut Tergugat I,II tanggal 23 Oktober 2023, kepada Turut Terbanding

Halaman 4 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III semula Turut Tergugat III tanggal 13 Oktober 2023 yang pada pokoknya sebagai berikut ;

1. Hal Perjanjian (kesepakatan) Pemohon Banding/Penggugat dengan Termohon Banding I/Tergugat I

Bahwa Perjanjian (kesepakatan) antara Pemohon Banding/Penggugat dengan Termohon Banding I/Tergugat I, bukan hanya 2 (dua) yaitu Perjanjian “jual beli” Objek Perkara I seluas 1.400 M2 dan “sewa menyewa” rumah/villa 2 lantai di atas Objek Perkara II seluas 705 M2, tetapi adalah 3 (tiga) Perjanjian, untuk jelasnya sebagai berikut:

1. PERJANJIAN/KESEPAKATAN AWAL: jual beli Tanah seluas 1.400 M2

Yakni Termohon Banding I/TERGUGAT I membeli dari Pemohon Banding/PENGGUGAT dengan harga Rp. 1.200.000.000.- (satu milyar dua ratus juta rupiah) Objek Perkara I yakni Tanah seluas \pm 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi) dengan ukuran \pm 14 M x 100 M berikut 1 (satu) Rumah satu lantai di atasnya;

Dengan syarat Termohon Banding I/TERGUGAT I membayar uang yang diterima Pemohon Banding/PENGGUGAT sebelumnya dari/kepada:

- Turut Terbanding I/Turut Tergugat I sebesar £ 12.236,76 (dua belas ribu dua ratus tiga puluh enam koma tujuh enam pound) dan Rp. 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah),
- Tuut Terbanding II/Turut Tergugat II sebesar € 30.408,00 (tiga puluh ribu empat ratus delapan euro) dan Rp. 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah);

Berikut bunga jika diminta Turut Terbanding I/Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II/Tergugat II, dan Termohon Banding I/TERGUGAT I harus menyerahkan bukti pembayarannya kepada Pemohon Banding/PENGGUGAT;

Untuk melaksanakan Perjanjian/Kesepakatan, Termohon Banding I/TERGUGAT I meminta/menerima Surat kepemilikan Pemohon Banding/PENGGUGAT atas Tanah \pm 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi) yakni Surat Perjanjian Jual-Beli Tanah bulan Juni 2006

Halaman 5 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



antara PENGUGAT selaku Pembeli dengan Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku Penjual dari TERGUGAT II (Bukti P.DK/T.DR – 6/Bukti T – 17), selanjutnya Termohon Banding I melakukan pembayaran-pembayaran sebagaimana Bukti P.DK/T.DR – 15a, 15b, 16a, 16b, 17a, 17b dan kepada Turut Terbanding I/Turut Tegugat I dan Turut Terbanding II/Turut Tergugat II;

2. **PERJANJIAN KEDUA: Termohon Banding I/Tergugat I menyewa Rumah/Villa 2 lantai yang terletak di atas Tanah seluas 705 M2** dengan harga Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) selama 5 (lima) tahun sejak tahun 2018 sd 2023;

Uang sewa mana dibayar Termohon Banding I/Tergugat I tanggal 09 Januari 2018 dengan mentransfer sebesar € 6.017,30 (enam ribu tujuh belas koma tiga nol euro) sebagaimana Bukti P.DK/T.DR – 16 a, 16b;

Sampai sekarang (tahap Banding), RumahVilla 2 (dua) lantai tersebut, berikut segala kunci (rumah, kamar) tetap dikuasai Turut Terbanding I, demikian pun Surat bukti kepemilikan Pemohon Banding atas Tanah seluas 705 M2 yakni Bukti P.DK/T.DR – 7/Bukti T – 18;

3. **PERJANJIAN KETIGA: Termohon Banding I/Tergugat I membeli Tanah seluas 705 M2** (tujuh ratus lima meter persegi) dengan ukuran 47 M x 15 M berikut 1 (satu) Rumah/Villa dua lantai di atasnya;

Seluruh Perjanjian dilakukan secara lisan, Whatsapp, video call, telepon, messenger.

Dengan Perjanjian Ketiga, Pemohon Banding menyerahkan seluruh kunci (rumah, kamar) villa/rumah 2 (dua) lantai dan penguasaan Objek Perkara II kepada Termohon Banding I, seluruhnya pada bulan Januari 2018.

Sehingga yang menjadi Objek Perkara/Jual-Beli Pemohon Banding/Penggugat dengan Termohon Banding I/Tergugat I adalah kedua Bidang Tanah, dengan harga **Rp. 2.200.000.000.- (dua milyar dua ratus juta rupiah)**, yang harus dibayar lunas oleh Termohon Banding I/Tergugat I paling lama akhir bulan Januari 2019;



Perjanjian Ketiga, **MENGGUGURKAN** (mengubah) Perjanjian sebelumnya yakni:

- Perjanjian awal perihal jual-beli Tanah seluas \pm 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi) dengan ukuran \pm 14 M x 100 M berikut 1 (satu) Rumah satu lantai di atasnya dengan harga Rp. 1.200.000.000.- (satu milyar dua ratus juta rupiah);
- Perjanjian kedua terkait sewa-menyewa Rumah/Villa yang berada di atas Tanah \pm 705 M2 (tujuh ratus lima meter persegi) dengan harga Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) selama 5 (lima) tahun sejak tahun 2018 sd 2023;

Dan seluruh pembayaran sebelumnya yakni pembayaran jual-beli Tanah \pm 1.400 M2 (seribu empat ratus meter persegi); tanggal 02 Januari 2018 sebesar € 5.999,15 (lima ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan koma satu lima euro), tanggal 31 Januari 2018 sebesar € 5.877,73 (lima ribu delapan ratus tujuh puluh tujuh koma tujuh tiga euro), Rp. 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) dalam bulan Januari 2018, dan pembayaran sewa Villa sebesar € 6.017,30 (enam ribu tujuh belas koma tiga nol euro) tanggal 8 Januari 2018 diperhitungkan (diubah) sebagai bagian pembayaran jual-beli Kedua Bidang Tanah berikut segala turutan di atasnya seluruhnya dengan harga Rp. 2.200.000.000.- (dua milyar dua ratus juta rupiah);

Terlepas Termohon Banding I tidak melunasi seluruh pembayaran atas Objek Perkara (Tanah 1.400 M2 dan 705 M2), tetapi Para Pihak telah menutup perjanjian tersebut dengan Perjanjian Ketiga tersebut;

Dengan demikian Pemohon Banding menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige yang menyatakan perjanjian Pemohon Banding dengan Termohon Banding I hanya 2 (dua) yaitu Perjanjian “jual beli” Objek Perkara I seluas 1.400 M2 dan “sewa menyewa” rumah/villa 2 lantai di atas Objek Perkara II seluas 705 M2, dan menyatakan Perjanjian Ketiga digantungkan pada syarat yang belum/tidak dipenuhi Pemohon Banding;



Tanah seluas 705 M2 (Objek Perkara II) disepakati dijual dan satu kesatuan

dengan Objek Perkara I terbukti dari Berita Acara pembayaran cicilan:

UNTUK BELI RUMAH TINGKAT

2. Tanah seluas 705 M2 (Objek Perkara II) disepakati Pemohon Banding/Penggugat dengan Termohon Banding I/Tergugat I ikut dijual terbukti dari:

a. Pembayaran Termohon Banding I kepada Pemohon Banding tanggal **12 Februari 2018 sebesar € 5,807.46.** (lima ribu delapan ratus tujuh koma empat enam euro), **sebagaimana dengan jelas dalam Berita Acara pengiriman tertulis: UNTUK BELI RUMAH TINGKAT** (Bukti P.DK/T.DR – 18a dan 18b);

Bahwa Rumah/Villa bertingkat adalah satu-satunya bangunan dua lantai di Tanah Perkara, yang berada di atas Tanah ± 705 M2;

b. Seluruh Perjanjian (Perjanjian I, II dan III) dibuat/disepakati dalam bulan Januari 2018 dan Perjanjian Ketiga menjadi Perjanjian penutup/pengubah;

c. Pemohon Banding/Penggugat menjual seluruh perabotan yang ada di Rumah/Villa di atas Tanah 705 M2 kepada Termohon Banding I/Tergugat I sebesar € (Euro) 1.456,99, dibayar (transfer) Termohon Banding I tanggal 8 Februari 2018, **setara Rp. 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah)** sebagaimana Bukti P.DK/T.DR – 19a dan 19b;

Hal tersebut membuktikan bahwa jual beli Penggugat dengan Tergugat I adalah atas kedua tanah yakni Tanah 1.400 M2 dan 705 M2 dalam satu kesatuan (satu paket) yakni Perjanjian Ketiga dengan harga Rp. 2.200.000.000.- (dua milyar dua ratus juta rupiah);

3. Bahwa karena jual beli Tanah 1.400 M2 dan Tanah seluas 705 M2 adalah satu paket perjanjian dengan harga Rp. 2.200.000.000.- (dua milyar dua ratus juta rupiah), dan Termohon Banding I hanya melakukan pembayaran sebahagian, maka tidak mengakibatkan lunas dan/atau terpisahnya tanah seluas 1.400 M2 dari tanah 705 M2;



Hal tersebut sebagaimana dengan tegas pada pertimbangan garis datar kedua terakhir halaman 146, Bahwa Penggugat dan Tergugat I pada bulan Januari 2018, **sedangkan Tergugat I berkewajiban menyerahkan sejumlah uang muka kepada Penggugat. Hal mana ditandai dengan pembayaran sejumlah uang muka oleh Tergugat I kepada Penggugat.** Selain itu

Dengan demikian, seluruh pembayaran yang dilakukan Termohon Banding I baik kepada Turut Terbanding I, Turut Terbanding II dan kepada Pemohon Banding adalah uang muka atau pembayaran sebahagian atas kedua Objek Perkara dari harga Rp. 2.200.000.000.- (dua milyar dua ratus juta rupiah);

4. **Pemohon Banding menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige selanjutnya yang menyatakan** “Bahwa kemudian Penggugat dengan Tergugat I hendak melakukan pembaharuan perjanjian sewa menyewa objek perkara II dimana Penggugat berniat agar objek perkara II itu juga dijualnya kepada Tergugat I namun terhadap perjanjian tersebut Penggugat dan Tergugat I menggantungkan pada sejumlah syarat yakni antara Penggugat dan Tergugat I harus bertemu terlebih dahulu di Indonesia. Pertemuan tersebut sekaligus dimaksudkan untuk menyelesaikan transaksi dan surat menyurat yakni pembuatan akta jual beli maupun pengurusan sertipikat hak atas tanah objek perkara I”;
- Selanjutnya, “Bahwa setidaknya, diakui ataupun tidak dibantah para pihak bahwa dalam perjanjian yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I sehubungan dengan proses jual beli objek perkara I dan sewa menyewa atas objek perkara II, Penggugat tidak pernah datang ke Indonesia untuk keperluan akta jual beli maupun sertipikat hak atas tanah objek perkara I sebagaimana telah diperjanjikannya melalui komunikasi virtual (Whatsapp maupun vidio call) sedangkan Penggugat sudah datang ke Indonesia”;
- Bahwa Perjanjian Ketiga (jual beli Tanah seluas 705 M2), sama dengan Perjanjian Awal (jual beli Tanah seluas 1.400 M2) dan Perjanjian Kedua (sewa menyewa rumah/villa di atas Tanah seluas 705 M2), semuanya dilakukan secara lisan dengan menggunakan media komunikasi (Whatsapp, vidio call, messenger, telepon).



Dengan demikian Perjanjian Ketiga sudah tercapai, tidak sebatas niat/wacana dan tidak digantungkan pada syarat Pemohon Banding dan Termohon Banding I harus bertemu dahulu;

Nyatanya Termohon Banding I belum melakukan pembayaran Rp. 2.200.000.000.- (dua milyar dua ratus juta rupiah) tersebut;

Hal ketidak hadiran Pemohon Banding di Indonesia, disebabkan karena ketika itu Pemohon Banding terkendala pekerjaan dan paspor daluarsa, hal mana telah disampaikan Pemohon Banding kepada Termohon Banding I ketika itu;

Karena Pemohon Banding tidak bisa hadir, Pemohon Banding memberikan Surat Kuasa Jual kepada **Rusmani Sidabutar (kakak Pemohon Banding) dan Herman Silaban (suami Turut Tergugat III) sebagaimana Bukti T – 15 dan keterangan Saksi Rusmani Sidabutar pada persidangan tanggal 17 Juli 2023;**

Bahwa menurut keterangan Saksi Rusmani Sidabutar, Saksi tidak menandatangani Surat Jual Beli tersebut saat di Kantor Lurah Tuktuk Siadong karena Termohon Banding belum melakukan pelunasan kepada Pemohon Banding Rp. 2.200.000.000.- (dua milyar dua ratus juta rupiah).

Pada awalnya Termohon Banding menyatakan uangnya sudah di Jakarta tetapi nyatanya sampai Saksi di Kantor Kelurahan Tuktuk Siadong pembayaran tetap tidak dilakukan Termohon Banding I;

5. **Pemohon Banding menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige selanjutnya yang menyatakan** “Bahwa kemudian dalam gugatannya Penggugat meminta agar perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dinyatakan dibatalkan dimana diantara alasannya adalah karena Tergugat I adalah Warga Negara Asing yang tidak boleh menguasai dan memiliki hak atas tanah in casu tanah objek perkara. Namun keberatan Penggugat perihal kewarganegaraan Tergugat I tersebut baru diajukannya ke Pengadilan pada tahun 2021 (diajukannya surat gugatan ini) sedangkan niat untuk melakukan perikatan diantara Penggugat dengan Tergugat I **sudah diijaki sejak tahun 2018.** Terlebih antara Penggugat dengan Tergugat I masih terdapat hubungan kekeluargaan yang dekat yakni Penggugat adalah bersaudara kandung dengan mertua Tergugat II (yang

Halaman 10 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



merupakan adik kandung Tergugat I) yang menandakan bahwa terdapat kepercayaan/hubungan emosional sendiri antara Penggugat dengan Tergugat I”;

Bahwa benar Pemohon Banding dengan Termohon Banding ada hubungan keluarga, **tetapi Perjanjian Ketiga tidak sekedar diijaki atau niat tetapi sungguh-sungguh telah disepakati pada bulan Januari 2018;**

Hal sekarang, dengan perkara ini Pemohon Banding mempermasalahkan tidak saja karena Termohon Banding I tidak membayar seluruh harga sebesar Rp. 2.200.000.000.- (dua milyar dua ratus juta rupiah), sementara itu antara Pemohon Banding dengan Termohon Banding I terjadi perselisihan-perselisihan sampai Termohon Banding I melaporkan Pemohon Banding ke Kepolisian Indonesia dan pihak berwajib di Jerman sebagaimana Bukti P.DK/T.DR – 25, 26, 27, 28, tetapi karena kemudian diketahui Pemohon Banding bahwa Warga Negara Asing tidak boleh memiliki hak milik atas Tanah di Indonesia, maka Gugatan Pembatalan Perjanjian diajukan Pemohon Banding;

Dan perjanjian Pemohon Banding dengan Termohon Banding I/Tergugat I sebagaimana Gugatan perkara aquo tidak disyaratkan pada kesepakatan waktu tertentu (daluarsa) atau dibatasi ketentuan manapun dalam hal melakukan upaya hukum;

6. **Pemohon Banding menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige selanjutnya yang menyatakan** “Bahwa dengan demikian orang yang senyatanya tidak memenuhi prestasi untuk pengurusan surat-surat baik berupa akta jual beli maupun proses pengurusan sertipikat hak atas tanah (terlepas dari untuk dan atas nama siapa sertipikat itu dibuat oleh Penggugat ataupun Tergugat) terkait jual beli objek perkara I sebagaimana secara lisan telah disepakati untuk diselesaikan di Indonesia, sedangkan Penggugat ternyata tidak juga datang ke Indonesia sampai tenggat waktu yang sudah disepakati Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas maka **Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat senyatanya telah lalai memenuhi prestasinya untuk menyelesaikan seluruh administrasi jual-beli objek perkara I maupun niat Penggugat dan Tergugat I untuk**



melakukan pembaruan atas perjanjian sewa menyewa atas objek perkara II sampai akhirnya proses persidangan ini berjalan maka daya kerja perjanjian sewa seyogianya telah berakhir pada tahun 2023 atau sebelum dimulainya (disepakatinya) perjanjian jual beli atas objek perkara II, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II beralasan untuk dikabulkan;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim keliru, tidak berdasar dan sangat asumtif.

Yang benar adalah, pembuatan surat jual beli Objek Perkara sudah selesai dilaksanakan di Kantor kelurahan Tuktuk Siadong kalau saja Termohon Banding I membayar seluruh harga penjualan Rp. 2.200.000.000.- (dua milyar dua ratus juta rupiah) kepada Pemohon Banding sebagaimana keterangan Saksi Rusmani Sidabutar.

Kewajiban Pemohon Banding sudah terlaksana berupa:

- Menyerahkan kedua surat alas hak kedua Objek Perkara
- Menyerahkan seluruh kunci (rumah/villa, kamar)
- Objek Perkara dikuasai, diusahai/dikelola Para Termohon Banding;

7. Perjanjian I, II kemudian ditutup/diubah pada Perjanjian III adalah sah tidak bertentangan dengan hukum.

Pasal 1338 KUH Perdata menentukan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya";

Pasal 1338 KUH Perdata menjadi dasar kebebasan berkontrak/bersepakat bagi Pemohon Banding dengan Termohon Banding I, yakni setelah Perjanjian I, II, kemudian ditutup/diubah pada Perjanjian Ketiga.

Perjanjian I, II dan III Pemohon Banding dengan Termohon Banding I tidak mensyaratkan waktu kecuali pembayaran, dan bahwa Perjanjian Ketiga hanya dapat lahir kalau Perjanjian Kedua (sewa menyewa) telah berakhir, atau harus melakukan pertemuan dahulu, demikian juga terkait sertipikasi Ojek Perkara bukanlah kewenangan Pemohon Banding.

Tegasnya Perjanjian Pemohon Banding dengan Termohon Banding I tidak bertentangan dengan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dengan demikian, tidak benar pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige yang menyatakan Pemohon Banding telah lalai atau tidak melakukan prestasi/kewajibannya kepada Termohon Banding I. Pemohon Banding telah melakukan kewajibannya kepada Termohon Banding I yakni menyerahkan surat alas hak atas kedua tanah, kunci rumah/villa dan kamar, penguasaan/pengelolaan Objek Perkara, sebaliknya Termohon Banding I tidak melakukan pembayaran lunas atas Objek Perkara sebesar Rp. 2.200.000.000.- (dua milyar dua ratus juta rupiah), dan Termohon Banding I seorang berkewarganegaraan asing (Inggris) sebagaimana Bukti P.DK/T.DR – 29, P.DK/T.DR – 30, pengakuan Saksi Rusmani Sidabutar pada persidangan hari Senin tanggal 17 Juli 2023, Saksi Rosemma Manurung dan Ramotan Manurung pada persidangan hari Senin tanggal 24 Juli 2023, pengakuan Tergugat I sebagaimana Jawaban angka 129 halaman 37, sehingga tidak dibenarkan secara hukum memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, sebagaimana diatur dalam:

a. UU No. 5 Tahun 1960/UU Pokok Agraria:

Pasal 20 ayat (1): Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai hak atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6;

Pasal 21 ayat (1): Hanya warga negara Indonesia dapat memiliki hak milik;

Pasal 21 ayat (4): Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing, **maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik** dan baginya berlakunya ketentuan dalam ayat (3) pasal ini;

b. Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Pasal 2 ayat (1): Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai.

Pasal 2 ayat (2): Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah

Halaman 13 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan;

Bagian Umum Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia menentukan:

Kemudahan yang diberikan tersebut dilakukan dengan tetap memegang prinsip-prinsip pertanahan diantaranya prinsip nasionalitas, bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki Hak Milik, **sedangkan Orang Asing hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Sewa;**

- c. **Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2006** tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.

Pasal 4 ayat (1): Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) merupakan:

Huruf a: Rumah Tunggal, di atas tanah Hak Pakai

Huruf b: Sarusun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai dan berasal dari perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) “arti hak milik adalah hak untuk menggunakan atau mengambil keuntungan dari suatu benda yang berada dalam kekuasaan tanpa merugikan pihak lain dan dipertahankan terhadap pihak manapun”.

Tidak mempermasalahkan apakah itu tanah terdaftar menurut UUPA, UU Hak Tanggungan, UU Rumah Susun misalnya atau bukan tanah terdaftar (adat, garap, dan lainnya). Soal pendaftaran hak, harus dipahami dan dimaknai sebagai tindakan administratif, sebuah pilihan bagi warga negara/pemohon. Bukan menciptakan hak, dan faktanya jauh lebih banyak kepemilikan tanah di Negeri ini yang belum/tidak terdaftar dibanding yang sudah terdaftar.

Larangan (kebijakan/politik hukum) terhadap orang asing tidak boleh memiliki hak atas tanah bertujuan **“untuk menjaga agar tanah tetap**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi hak milik negara atau warga negara, karena apabila tanah tersebut dikuasai oleh pihak asing/warga negara asing, maka kesejahteraan rakyat akan berkurang dan dapat menyebabkan dikuasainya sebagian wilayah negara oleh orang asing”;

Dengan demikian, Jual-Beli Objek Perkara antara Pemohon Banding dengan Termohon Banding I tidak sesuai hukum dan harus dibatalkan.

Berdasarkan hal-hal terurai di atas, Pemohon Banding/Penggugat DK/Tergugat DR mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Medan melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya memutuskan:

1. Menerima Permohonan Banding Pemohon Banding/Penggugat DK/Tergugat DR tersebut di atas;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor: 100/Pdt.G/2021/PN.Blg., tanggal 04 September 2023.

mengadili

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan batal Perjanjian/Kesepakatan secara lisan bulan Januari tahun 2018 antara PENGGUGAT selaku Penjual dengan TERGUGAT I selaku Pembeli atas Objek Perkara:
 1. Sebidang Tanah seluas ± 1.400 M² (seribu empat ratus meter persegi), ukuran ± 14 M x 100 M, berikut 1 (satu) Rumah satu lantai dan Garasi Mobil di atasnya, dengan batas-batas sesuai Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku Penjual:
 - Sebelah Utara : Tanah milik Stepanus Sidabutar
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Nurcahaya Sidabutar/A. Donny S

Halaman 15 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah milik Op. Bornok Siallagan
- Sebelah Timur : Danau Toba

Lebih tepatnya:

- Sebelah Utara : Danau Toba
- Sebelah Selatan : Tanah Op. Bornok Siallagan
- Sebelah Barat : Tanah Stepanus Sidabutar
- Sebelah Timur : Jalan Coran $\pm 2,5 \text{ M} \times 100 \text{ M}$

2. Sebidang Tanah seluas $\pm 705 \text{ M}^2$ (tujuh ratus lima meter persegi), ukuran $\pm 47 \text{ M} \times 15 \text{ M}$, berikut 1 (satu) Rumah/Villa dua lantai di atasnya, serta Jalan seluas $\pm 250 \text{ M}^2$ (dua ratus lima puluh meter persegi) dengan ukuran $\pm 2,5 \text{ M}$ (termasuk saluran air pada bagian kiri dan kanan jalan) $\times 100 \text{ M}$ dari Selatan ke Utara/Pantai Danau Toba, dengan batas-batas sesuai Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 17 Februari 2002 antara PENGUGAT selaku Pembeli dengan Daniel Sidabutar dan Friska Bakkara selaku Penjual:

- Sebelah Utara : Sungai Kecil/Parit
- Sebelah Selatan : Tanah Lasmaria Theresia S
- Sebelah Barat : Tanah Daniel Sidabutar
- Sebelah Timur : Danau Toba

Lebih tepatnya:

- Sebelah Utara : Danau Toba
- Sebelah Selatan : Tanah Dihut Daniel Sidabutar
- Sebelah Barat : Tanah Nurcahaya Sidabutar
- Sebelah Timur : Tanah Lasmaria Theresia S

Kedua bidang tanah terletak di Pamantom, Kelurahan Tuktuk Siadong Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir, Provinsi Sumatera Utara; Dengan harga Rp. 2.200.000.000.- (dua milyar dua ratus juta rupiah), pembayarannya paling lama akhir bulan Januari 2019;

3. Menyatakan PENGUGAT adalah pemilik atas Objek Perkara:

1. Sebidang Tanah seluas $\pm 1.400 \text{ M}^2$ (seribu empat ratus meter persegi), ukuran $\pm 14 \text{ M} \times 100 \text{ M}$, berikut 1 (satu) Rumah satu lantai dan Garasi Mobil di atasnya, dengan batas-batas sesuai Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 antara PENGUGAT

Halaman 16 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Pembeli dengan Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku Penjual:

- Sebelah Utara : Tanah milik Stepanus Sidabutar
- Sebelah Selatan : Tanah milik Nurcahaya Sidabutar/A. Donny S
- Sebelah Barat : Tanah milik Op. Bornok Siallagan
- Sebelah Timur : Danau Toba

Lebih tepatnya:

- Sebelah Utara : Danau Toba
- Sebelah Selatan : Tanah Op. Bornok Siallagan
- Sebelah Barat : Tanah Stepanus Sidabutar
- Sebelah Timur : Jalan Coran $\pm 2,5$ M x 100 M

2. Sebidang Tanah seluas ± 705 M² (tujuh ratus lima meter persegi), ukuran ± 47 M x 15 M, berikut 1 (satu) Rumah/Villa dua lantai di atasnya, serta Jalan seluas ± 250 M² (dua ratus lima puluh meter persegi) dengan ukuran $\pm 2,5$ M (termasuk saluran air pada bagian kiri dan kanan jalan) x 100 M dari Selatan ke Utara/Pantai Danau Toba, dengan batas-batas sesuai Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 17 Februari 2002 antara PENGUGAT selaku Pembeli dengan Daniel Sidabutar dan Friska Bakkara selaku Penjual:

- Sebelah Utara : Sungai Kecil/Parit
- Sebelah Selatan : Tanah Lasmaria Theresia S
- Sebelah Barat : Tanah Daniel Sidabutar
- Sebelah Timur : Danau Toba

Lebih tepatnya:

- Sebelah Utara : Danau Toba
- Sebelah Selatan : Tanah Dihut Daniel Sidabutar
- Sebelah Barat : Tanah Nurcahaya Sidabutar
- Sebelah Timur : Tanah Lasmaria Theresia S

Kedua bidang tanah terletak di Pamantom, Kelurahan Tuktuk Siadong Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir, Provinsi Sumatera Utara;

4. Menyatakan TERGUGAT I telah membayar sebahagian Objek Perkara, berupa:

Halaman 17 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN

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 teruat 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

- a. Mengganti uang yang diterima PENGGUGAT dari Turut Tergugat I berikut bunga sebesar £ 18.000 (delapan belas ribu pound) kepada Turut Tergugat I;
 - b. Mengganti uang yang diterima PENGGUGAT dari Turut Tergugat II berikut bunga sebesar € 32.913 (tiga puluh dua ribu sembilan ratus tiga belas ribu euro) dan Rp. 33.012.000.- (tiga puluh tiga juta dua belas ribu rupiah) kepada Turut Tergugat II;
 - c. Kepada PENGGUGAT sebesar € 23.701,64 (dua puluh tiga ribu tujuh ratus satu koma enam empat euro) dan Rp. 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah);
5. Memerintahkan/menghukum PENGGUGAT mengembalikan/membayar kepada TERGUGAT I:
- a. Uang yang diterima PENGGUGAT dari Turut Tergugat I berikut bunga (yang dibayar TERGUGAT I kepada Turut Tergugat I) sebesar £ 18.000 (delapan belas ribu pound);
 - b. Uang yang diterima PENGGUGAT dari Turut Tergugat II berikut bunga (yang dibayar TERGUGAT I kepada Turut Tergugat II) sebesar € 32.913 (tiga puluh dua ribu sembilan ratus tiga belas ribu euro) dan Rp. 33.012.000.- (tiga puluh tiga juta dua belas ribu rupiah);
 - c. Uang yang diterima PENGGUGAT dari TERGUGAT I sebesar € 23.701,64 (dua puluh tiga ribu tujuh ratus satu koma enam empat euro) dan Rp. 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah);
- Dengan nilai tukar pada saat pembayaran dilakukan;
6. Memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengembalikan kepada PENGGUGAT:
- a. Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku Penjual;
 - b. Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 17 Februari 2002 antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan Daniel Sidabutar dan Friska Bakkara selaku Penjual;
 - c. Bukti-bukti pembayaran, baik uang pengganti maupun bunga yang dibayar TERGUGAT I kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

Halaman 18 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN

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

- d. Berikut segala kunci atas Rumah/Villa dan Kamar Rumah/Villa;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Revindikasi (Revindicatoir Beslag) atas Objek Perkara;
8. Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan atau siapapun yang menguasai, mengusahi/mengelola dan/atau menempati/menduduki dan/atau mengambil manfaat/keuntungan atas Objek Perkara; atas kedua Tanah, kedua Rumah/Villa, Garasi Mobil, untuk meninggalkannya secara sukarela (voluntair) dalam keadaan kosong dan baik, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia dan/atau alat kekuasaan lainnya, apabila para pihak tersebut tidak bersedia meninggalkan dan/atau menyerahkannya dalam keadaan kosong seperti sedia kala Objek Perkara kepada PENGGUGAT;
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung-renteng menyerahkan kepada PENGGUGAT dengan cara dipotong langsung dari pembayaran-pembayaran yang dilakukan TERGUGAT I hasil dari menyewakan Rumah/Villa satu lantai dan Rumah/Villa dua lantai di atas Tanah Objek Perkara kepada orang lain/wisatawan sejak bulan Februari 2018 sampai Gugatan ini diajukan sebesar Rp. 893.970.000.- (delapan ratus sembilan puluh tiga juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah), terdiri dari:
- a. Rumah satu lantai di atas Tanah \pm 1.400 M2 dengan harga € 120 (Rp. 1.980.000.)/malam = $180 \times \text{Rp. 1.980.000.} = \text{Rp. 356.400.000.-}$ (tiga ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah);
- b. Rumah/Villa dua lantai di atas Tanah \pm 705 M2 dengan harga € 181 (Rp. 2.986.500.)/malam = $180 \times \text{Rp. 2.986.500.} = \text{Rp. 537.570.000.-}$ (lima ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah);
- Dan akan bertambah terus sampai PARA TERGUGAT meninggalkan atau menyerahkan Objek Perkara kepada PENGGUGAT;
10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyerahkan uang pengganti atas tindakannya menebang beberapa Pohon yang ditanami PENGGUGAT di atas Tanah Objek Perkara sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah), dengan cara dipotong langsung dari pembayaran-pembayaran yang dilakukan TERGUGAT I;

Halaman 19 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN

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

11. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian Immaterial kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) segera dan seketika tanpa syarat apapun sejak putusan dibacakan karena telah mencemarkan dan melecehkan nama baik dan harga diri PENGGUGAT melalui dunia maya/media sosial;
12. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan kewajibannya setelah putusan dinyatakan dapat dilaksanakan secara serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) atau berkekuatan hukum yang tetap (inchracht van gewijsde);
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan/verzet, banding maupun kasasi;
14. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan;
15. Membebaskan biaya perkara kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

DALAM REKONVENSI

- Menolak Gugatan Rekonvensi seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menetapkan biaya menurut hukum.

Atau,

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

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh para Terbanding semula para Tergugat, pada tanggal 30 Nopember 2021 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige pada tanggal 2 Desember 2021, yang bunyinya sebagai berikut :

1. Bahwa Pembanding/Penggugat dalam dalil memori bandingnya cenderung mengulangi dalil dalam surat gugatannya dan adanya ketidaksesuaian antara dalil posita dengan petitum dimana Pembanding/Penggugat bukan lagi berfokus kepada pembatalan perjanjian/perikatan dengan alasan warga negara asing tapi lebih mempersoalkan perjanjian/perikatan dimana

Halaman 20 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhan fakta dan bukti tersebut sudah dipertimbangkan judex factie pada Pengadilan Negeri Balige ;

2. Bahwa, ketidaksesuaian antara Posita dengan Petitum juga terjadi dalam dalil gugatan awal Penggugat/Pembanding sehingga menimbulkan suatu kekaburan (*Obscure libel*) sehingga gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima. Disatu sisi menyatakan wan prestasi dan disisi lain meminta pembatalan perjanjian/perikatan dimana dalam fundamentum petendi adalah mengenai perjanjian jual beli yang berimplikasi pada wanprestasi (sebagaimana gugatan awal) kemudian berubah menjadi pembatalan perjanjian/ kesepakatan oleh karena pembeli Serli Napitu (Terbanding-I/Tergugat-I) adalah warga negara asing sehingga tidak berhak untuk memiliki tanah di Indonesia. Dengan demikian antara petitum dan posita tidak terdapat kesesuaian dan pertentangan antara satu dengan yang lain.
3. Bahwa, oleh karena gugatan Pembanding/Penggugat merupakan gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) sehingga telah tepat dan benar jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige menolak gugatan tersebut. Hal tersebut dibuktikan dengan fakta bahwa Pembanding /Penggugat telah dua kali mendaftarkan gugatan ke Pengadilan Negeri Balige yaitu dengan Register Perkara Nomor 41/Pdt.G/2021/PN.Blg tanggal 8 April 2021 *perihal Gugatan Wanprestasi*, dimana kemudian gugatan tersebut ditarik oleh Pembanding /Penggugat dan kemudian Pembanding/Penggugat mendaftarkan gugatan baru yaitu perkara aquo dengan perkara Register Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Blg *perihal Gugatan Pembatalan Perjanjian (Kesepakatan)* ;
4. Bahwa, Para Terbanding/para Tergugat telah menyampaikan point-point keberatan tersebut dalam eksepsi dan jawaban dan atas eksepsi tersebut kemudian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige dalam putusannya telah mempertimbangkan dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dimana judex factie berpendapat dalam pertimbangannya bahwa terdapat kekeliruan formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan yang diajukan Penggugat dikualifikasi mengandung cacat formil yaitu Penggugat sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian (*non adimpleti contractus*);

Halaman 21 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN

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

5. Bahwa, pokok gugatan Pembanding/Penggugat dalam surat gugatannya adalah mendalilkan pembatalan perjanjian/perikatan dengan alasan Terbanding-I/Tergugat-I adalah warga negara asing dan atas permohonan dalam dalil Pembanding/Penggugat tersebut Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan "*keberatan Penggugat perihal kewarganegaraan Tergugat I tersebut baru diajukannya ke Pengadilan pada tahun 2021 (diajukannya surat gugatan ini) sedangkan niat untuk melakukan perikatan diantara Penggugat dengan Tergugat I sudah dijadi sejak tahun 2018*" ;
6. Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige tersebut beralasan secara hukum oleh karena alasan tentang warga negara asing tersebut adalah alasan yang mengada ada dimana sejak awal Pembanding/Penggugat dengan jelas mengetahui tentang status kewarganegaraan Terbanding-I/Tergugat-I dan juga mengetahui dengan jelas untuk keperluan siapa objek perkara tersebut dibeli. Dari seluruh proses persidangan, Terbanding-I/Tergugat-I tidak pernah membantah bahwa Tergugat-I Serli Napitu adalah orang batak yang sudah menjadi Warga Negara Inggris dan ketika membuat kesepakatan/perikatan secara lisan dengan Pembanding/ Penggugat status tersebut telah diketahui dengan jelas oleh para pihak dan juga objek perkara tersebut dibeli bukan untuk Terbanding-I/Tergugat-I akan tetapi untuk kepentingan Terbanding-II/ Tergugat-II (bukti rekaman suara T-30). Dengan demikian alasan permohonan pembatalan kesepakatan/perjanjian dengan dalil bahwa Pembanding/Penggugat baru mengetahui tidak diperbolehkannya Warga Negara Asing memiliki tanah di Indonesia adalah dalil yang dibuat buat dan tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak;
7. Bahwa dari fakta dan bukti-bukti yang diajukan didalam persidangan baik oleh Pembanding/Penggugat maupun oleh Terbanding-I-II/Tergugat-I-II, Turut Terbanding-I dan II/Turut Tergugat-I dan II sudah jelas terbukti bahwa antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding-I-II/Tergugat-I-II telah sepakat secara lisan melakukan jual beli atas objek tanah yang diatasnya ada rumah dengan luas $\pm 1400 \text{ M}^2$ dan sewa menyewa rumah/villa diatas objek kedua yaitu tanah seluas $\pm 705 \text{ M}^2$ sebagaimana dikuatkan dengan Bukti (T-1), (T-2) dan (T-3), (T-5), (T-14) dan (T-20), (T-30), (T-32), (T-35), (T-36), (T-37), (T-38) dan (T-42) dimana fakta dan bukti-bukti tersebut dengan tegas diakui dan tidak ada bantahan dari Pembanding/Penggugat ;

Halaman 22 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa, atas kesepakatan lisan tersebut Terbanding-I/Tergugat-I telah melakukan prestasinya dengan tuntas dengan melakukan pembayaran jual beli atas objek pertama seluas $\pm 1400 \text{ M}^2$ dan pembayaran sewa rumah/villa diatas objek kedua yaitu tanah seluas $\pm 705 \text{ M}^2$, dan perkakas dengan cara mentransfer sejumlah uang ke rekening Pembanding/Penggugat maupun ke rekening Turut Terbanding-I & II/Turut Tergugat-I & II atas permintaan dan persetujuan Pembanding/Penggugat ;
9. Bahwa, dalam persidangan juga terbukti bahwa Pembanding/Penggugat sendirilah yang tidak memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan administrasi atas kesepakatan jual beli tersebut padahal sudah ada kesepakatan dengan Terbanding-I/Tergugat-I untuk pulang dan bertemu di Indonesia (bukti T-5) akan tetapi Pembanding/Penggugat tidak memenuhinya. Bahwa Terbanding-I/Tergugat-I (Serli Napitu) telah datang ke Indonesia untuk menyelesaikan administrasi jual beli tanah namun Pembanding/Penggugat tidak datang dengan alasan tidak ada cuti dan melanggar kesepakatan. Hal ini dibuktikan dari passport kedatangan Serli Napitu (Terbanding-I/Tergugat-I) ke Indonesia pada tanggal 19 Januari 2018 (Bukti T-27) dan diperkuat dengan keterangan saksi Rosemma Manurung dan Ramotan Manurung. Maka dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige dalam putusannya pada hal. 145 tentang eksepsi diskualifikasi in person yang menyatakan serta mengutip ahli hukum perdata "*Menimbang, bahwa M. Yahya Harahap menegaskan berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian timbal balik, yaitu adanya pembebanan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak, dimana seseorang tidak berhak menggugat apabila ia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya di dalam perjanjian*" pertimbangan judex factie tersebut adalah berdasarkan fakta dan bukti di persidangan bahwa Pembanding/Penggugat belum melakukan kewajibannya atas kewajiban yang sudah dilakukan Terbanding-I/Tergugat-I ;
10. Bahwa, atas fakta persidangan tersebut maka telah tepat dan benar apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana pada halaman 145 menyatakan "*Menimbang bahwa hal tersebut didasarkan pada Perjanjian jual beli tanah atas objek perkara I dan sewa menyewa atas objek perkara II dimana disepakati secara lisan oleh Penggugat dan Tergugat bahwa kewajiban Penggugat adalah menyerahkan tanahnya sedangkan kewajiban*

Halaman 23 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Tergugat I adalah menyerahkan sejumlah uang sebagai pembayarannya. Pertimbangan tersebut didasarkan kepada fakta dan bukti bukti yang diajukan para pihak dimana Terbanding-I/Tergugat-I telah memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran namun Pembanding tidak melakukan kewajibannya untuk menyelesaikan kewajibannya selaku Penjual ;

11. Bahwa, dalil Pembanding/Penggugat yang menyatakan dalam Memori bandingnya hal. 6 *"Terlepas Termohon Banding I tidak melunasi seluruh pembayaran atas Objek Perkara (Tanah 1.400 M2 dan 705 M2), tetapi Para Pihak telah menutup perjanjian tersebut dengan Perjanjian Ketiga tersebut"* adalah dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum dimana berdasarkan keterangan Ahli Hukum Perdata Prof. Tan Kamello, SH yang menerangkan didepan persidangan apabila ada 3 (tiga) kesepakatan, dimana untuk kesepakatan awal (pertama) sudah dilakukan pembayaran secara sempurna dan kesepakatan kedua yaitu sewa menyewa selama 5 tahun juga telah dibayarkan secara sempurna dan kemudian Pembanding/Penggugat menawarkan pembaharuan kesepakatan ketiga untuk menyatukan kedua objek yang diperjanjikan. Atas perjanjian ketiga tersebut sebagaimana keterangan ahli didepan persidangan, tidak boleh membatalkan perjanjian sebelumnya karena jual beli dan sewa menyewa dalam hukum perdata menyangkut pasal-pasal yang berbeda. Dimana dalam hal jual-beli adalah suatu kontrak antara subjek penjual dan pembeli mengenai benda bergerak dan tidak bergerak yang sudah dilakukan pembayaran dan apabila kesepakatan jual beli sudah dilakukan pembayaran maka menurut hukum perdata kesepakatan tersebut sudah berlaku bagi para pihak. Dalam jual beli terjadi peralihan milik *"transfer of right"* (peralihan kepemilikan). Apabila dalam perjanjian jual-beli tanah berikut rumahnya sudah dibayar maka perikatan sudah terpenuhi (*nakome verbintenis*) dan oleh karena sudah terpenuhi maka perjanjian itu sah menurut hukum.
12. Bahwa, dalil Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya yang mendalilkan *"Dengan demikian Perjanjian Ketiga sudah tercapai, tidak sebatas niat/wacana dan tidak digantungkan pada syarat Pemohon Banding dan Termohon Banding I dan harus bertemu dahulu"* adalah dalil yang tidak dapat dibuktikan dalam persidangan karena sebagaimana keterangan Ahli Hukum Perdata Prof. Tan Kamello, SH yang menerangkan bahwa perubahan dari sewa-menyewa menjadi jual beli harus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatur dalam perjanjian yang berbeda dan harus disepakati kembali. Perubahan tersebut tidak dapat membatalkan perjanjian jual-beli antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding-I/Tergugat-I atas objek yang pertama yaitu tanah seluas $\pm 1400 \text{ M}^2$. hal tersebut didukung bukti percakapan yang diajukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat dipersidangan dimana Pembanding/Penggugat mengembalikan kepada kesepakatan awal ;

13. Bahwa, berdasarkan keterangan Ahli Hukum Perdata Prof. Tan Kamello, SH juga menerangkan bahwa apabila sewa menyewa kemudian diubah menjadi jual beli (*verhoeven*) maka diatur kembali hukumnya menjadi jual beli. *Kedua perjanjian sebelumnya tidak bisa dibatalkan karena salah satu pihak telah memenuhi prestasi. Jika sudah terjadi pemenuhan prestasi dari salah satu pihak maka berakhirilah daya kerja perjanjian tersebut dan tidak bisa dibatalkan sepihak. Sewa menyewa bisa dibatalkan sebelum berakhir waktunya akan tetapi dengan alasan-alasan yang tidak merugikan kedua belah pihak pihak serta harus ada azas-asas keseimbangan.*
14. Bahwa, dari dalil Pembanding/Penggugat tersebut justru membuktikan bahwa Pembanding/Penggugatlah yang sedari awal tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan prestasinya karena Terbanding-I/Tergugat-I telah melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana kesepakatan yang dilakukan lewat percakapan messenger Face Book dan oleh karena itu pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige dalam putusannya *"Bahwa Penggugat dan Tergugat I pada bulan Januari 2018 secara lisan bersepakat sehingga menjadi fakta yang tidak perlu dibuktikan bahwa Penggugat hendak menjual objek perkara I kepada Tergugat I serta Tergugat I meminta agar dibuat sertifikat atas tanah yang akan dibuat setelah dilakukannya pembayaran, sedangkan Tergugat I berkewajiban menyerahkan sejumlah uang muka kepada Penggugat. Hal mana ditandai dengan pembayaran sejumlah uang muka oleh Tergugat I kepada Penggugat. Selain itu uang pembayaran yang dimaksud juga dibayarkan dalam bentuk pembayaran utang Penggugat kepada Turut Tergugat I dan utang Penggugat kepada Turut tergugat II serta pembayaran bertahap selanjutnya yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat. ..."* telah tepat dan benar karena pertimbangan tersebut berdasarkan fakta dan bukti yang diajukan oleh para pihak dalam persidangan ;

Halaman 25 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN

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)



15. Bahwa, dalil Pembanding/Penggugat yang menyatakan bahwa telah ada pembaharuan perjanjian ketiga adalah dalil yang tidak dapat dibuktikan oleh karena bukti -bukti yang diajukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat bahwa hal tersebut dapat dilakukan setelah bertemu dan pulang ke Indonesia untuk menyelesaikan segala urusan administrasi dan permasalahan adanya keberatan saudara laki laki Pembanding/Penggugat bernama Daniel Dihut Sidabutar tentang jalan dan kuburan orang tua Pembanding/Penggugat. Dan fakta dan bukti tersebutlah yang mendasari pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige yang menyatakan "*Bahwa kemudian Penggugat dengan Tergugat I hendak melakukan pembaharuan perjanjian sewa menyewa objek perkara II dimana Penggugat berniat agar objek perkara II itu juga dijualnya kepada Tergugat I namun terhadap perjanjian tersebut Penggugat dan Tergugat I menggantungkan pada sejumlah syarat yakni antara Penggugat dan Tergugat I harus bertemu terlebih dahulu di Indonesia. Pertemuan tersebut sekaligus dimaksudkan untuk menyelesaikan transaksi dan surat menyurat yakni pembuatan akta jual beli maupun pengurusan sertifikat hak atas tanah objek perkara*";
16. Bahwa, Pembanding/Penggugat juga tidak dapat membuktikan kehadiran Penggugat datang ke Indonesia untuk keperluan akta jual beli maupun sertipikat hak atas tanah objek perkara I sebagaimana telah diperjanjikannya melalui komunikasi virtual (whatsapp maupun video call) sedangkan Penggugat sudah datang ke Indonesia. **Alasan Pembanding/Penggugat yang mendalilkan bahwa, Pemohon Banding memberikan Surat Kuasa Jual kepada Rusmani Sidabutar (kakak Pemohon Banding) dan Herman silaban (suami Turut Tergugat III) dan keterangan Saksi Rusmani Sidabutar pada persidangan** terdapat fakta bahwa surat kuasa tersebut tidak dapat dipergunakan oleh karena tidak sesuai dengan hukum yang berlaku soal standard pemberian surat kuasa dan juga tidak dilegalisasi oleh Kedutaan Jerman sehingga ditolak oleh Notaris di pangururan ;
17. Bahwa dalil Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya poin 4 halaman 8 yang menyatakan "*Yang benar adalah, pembuatan surat jual beli Objek Perkara sudah selesai dilaksanakan di Kantor kelurahan Tuktuk Siadong kalau saja Termohon Banding I membayar seluruh harga penjualan Rp. 2.200.000.000.- (dua milyar dua ratus juta rupiah) kepada Pemohon Banding sebagaimana keterangan Saksi Rusmani Sidabutar*" dalil tersebut adalah dalil yang tidak benar dan justru membuktikan bahwa Pembanding/Penggugat tidak dengan cermat mendalilkan gugatannya dimana dalam persidangan terbukti bahwa draft surat jual beli yang dibuat oleh Lurah Tuktuk Siadong, Kec. Simanindo sebagaimana bukti T-16 adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

draft surat jual beli antara Terbanding-II/Tergugat-II Hernida Napitu dengan Rusmani Sidabutar (Turut Terbanding-III/Turut Tergugat-III) bukan dengan Terbanding-I/Tergugat-I ;

18. Bahwa, dengan dalil Pembanding/Penggugat dalam memori banding tersebut semakin membuktikan bahwa alasan pembatalan perjanjian dengan alasan warga Negara asing yang tidak boleh memiliki tanah di Indonesia adalah alasan yang mengada ada dimana dengan adanya pengakuan dalam dalil memori banding tersebut membuktikan bahwa objek perkara dibeli oleh Terbanding-I/Tergugat-I adalah untuk kepentingan adik kandungnya Hernida napitu (Terbanding-II/Tergugat-II) dan hal tersebut didukung bukti T-16 dan T-14;
19. Bahwa, jika kita kaitkan dengan keterangan saksi ahli Hukum Perdata Prof. Tan Kamello, SH yang menerangkan bahwa persyaratan perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdata terdapat 2 (dua) syarat yaitu syarat subjektif yaitu berkenaan kesepakatan para pihak dan kewenangan para pihak dan *Kedua* tentang syarat objektif yang berkenaan dengan objek perjanjian dan oleh sebab yang halal. Dimana kesepakatan atau perjanjian dapat dilakukan dengan 3 cara yaitu dengan bahasa isyarat, bahasa lisan dan dengan bahasa tulisan. Dengan demikian kesepakatan jual beli tanah dan sewa-menyewa yang dilakukan secara lisan antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding-I/Tergugat-I mengikat para pihak secara hukum oleh karenanya tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak dengan alasan kebebasan berkontrak sebagaimana dalil Pembanding/Penggugat pada hal 9 tentang 1338 KUH Perdata ;
20. Bahwa, sebagaimana terbukti dipersidangan bahwa alas hak Pembanding/Penggugat atas tanah seluas $\pm 1.400 \text{ M}^2$ dengan ukuran $\pm 14 \text{ M} \times 100 \text{ M}$ berikut 1 (satu) unit rumah satu lantai berada di atasnya bukan Hak Milik, namun masih berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 antara Pembanding/Penggugat selaku pembeli dari Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku penjual. Hal ini dibuktikan dengan Bukti (T-17) dan diperkuat dengan keterangan saksi Rosmani Sidabutar yang menerangkan bahwa alas hak dari objek tanah seluas 1.400 M^2 berupa Surat perjanjian jual beli yang diketahui oleh Kelurahan Tuktuk Siadong bukan dari Badan Pertanahan Nasional sebagai

Halaman 27 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN

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)



lembaga resmi dibidang pertanahan dimana surat tersebut hanya berisi kesepakatan jual beli antara kedua belah pihak dan diketahui oleh pemerintah setempat ;

21. Bahwa, dalil Pembanding/Penggugat dalam memori bandingnya hal....."*tidak dibenarkan secara hukum memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, sebagaimana diatur dalam :*

a. UU No. 5 Tahun 1960/UU Pokok Agraria:

Pasal 20 ayat (1): Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai hak atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6;

Pasal 21 ayat (1): Hanya warga Negara Indonesia dapat memiliki hak milik;

Pasal 21 ayat (4): Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlakunya ketentuan dalam ayat (3) pasal ini;

b. Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Pasal 2 ayat (1): *Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai.*

Pasal 2 ayat (2): *Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Orang Asing pemegang izin tinggal di Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;*

Bagian Umum Penjelasan Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia menentukan:

Kemudahan yang diberikan tersebut dilakukan dengan tetap memegang prinsip-prinsip pertanahan diantaranya prinsip nasionalitas, bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki Hak Milik, sedangkan Orang Asing hanya dapat diberikan hak atas tanah berupa Hak Pakai dan Hak Sewa;

c. Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.

Pasal 4 ayat (1): *Rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) merupakan:*

Huruf a: *Rumah Tinggal, di atas tanah Hak Pakai*

Huruf b: *Sarusun yang dibangun di atas bidang tanah Hak Pakai dan berasal dari perubahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa, dalil Pembanding/Penggugat tersebut tidak berdasar sama sekali karena sebagaimana keterangan saksi Ahli Hukum Agraria Prof. Muhammad Yamin, SH yang menerangkan bahwa dalam hukum agraria tidak ada larangan bagi seorang Warga Negara Asing untuk melakukan kesepakatan, pembayaran atas objek tanah di Indonesia, sepanjang tidak ada peralihan hak dan juga harus dibedakan antara **"konsep milik dengan hak milik"** karena kedua hal tersebut dalam hukum berbeda pengaturannya dimana hak milik berkaitan dengan hukum pertanahan sementara milik adalah ranah hukum perdata .
23. Bahwa hal tersebut diperkuat keterangan ahli hukum Perdata Prof. Tan Kamello yang menerangkan bahwa Warga Negara Asing (WNA) dapat melakukan kesepakatan dan pembayaran atas objek jual beli serta sewa yang diperuntukkan untuk Warga Negara Indonesia sehingga kesepakatan jual beli dan sewa yang dilakukan oleh terbanding-I/Tergugat-I yang merupakan Warga Negara Asing merupakan perbuatan hukum yang sah dan tidak melanggar klausul suatu sebab yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdata oleh karenanya tidak dapat dinyatakan batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*). Bahwa Warga Negara Asing (WNA) adalah **"recht subjecten"** bukan **"recht objecten"**. Pada pasal 1320 KUH Perdata pasal 1 adalah menyangkut tentang orang yang cakap bertindak dan tentang kata sepakat dan bukan termasuk syarat tentang objek, sehingga menyangkut subjek bukan termasuk syarat batal demi hukum. Sehingga alasan Pembanding/Penggugat oleh karena Warga Negara Asing (WNA) yang melakukan pembayaran pada suatu perikatan/perjanjian tidak bisa menjadi alasan untuk membatalkan suatu perjanjian.
24. Bahwa, apalagi berdasarkan bukti bukti yang diajukan dalam persidangan yang juga dikuatkan oleh keterangan saksi-saksi bahwa kesepakatan jual beli dan pembayaran yang dilakukan oleh Terbanding-I/Tergugat-I adalah untuk kepentingan Terbanding-II/Tergugat-II (Hernida Napitu), dan bukan untuk menjadi hak milik Terbanding-I/Tergugat-I ;
25. Bahwa, dalil Pembanding/Penggugat yang menyatakan dalam memori bandingnya point 8 hal. 11 *"Tidak mempermasalahkan apakah itu tanah terdaftar menurut UUPA, UU Hak Tanggungan, UU Rumah Susun misalnya atau bukan tanah terdaftar (adat, garap, dan lainnya). Soal pendaftaran hak, harus dipahami dan dimaknai sebagai tindakan administratif, sebuah pilihan bagi warga negara/pemohon. Bukan*

Halaman 29 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menciptakan hak, dan faktanya jauh lebih banyak kepemilikan tanah di Negeri ini yang belum/tidak terdaftar dibanding yang sudah terdaftar” dalil Pembanding/Penggugat tersebut menunjukkan ketidak pahaman Pembanding/Penggugat soal konsep “milik dan hak milik” karena kedua hal tersebut merupakan dua hal yang berbeda sebagaimana keterangan saksi Ahli Hukum Agraria Prof. Muhammad Yamin, SH didepan persidangan ;

26. Bahwa, berdasarkan bukti-bukti yang diajukan didepan persidangan sudah jelas terbukti bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 yang menjadi alas hak tanah Nurcahaya Sidabutar (Pembanding/Penggugat) atas objek tanah seluas $\pm 1.400 \text{ M}^2$ (Bukti T-17) *bukan merupakan surat sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional*. Dan apabila dikaitkan dengan keterangan Ahli Hukum Agraria Prof. Muhammad Yamin yang menerangkan bahwa prinsip pendaftaran tanah di Indonesia hanya mengokohkan apa yang sudah dimiliki seseorang dan sifatnya hanya administrasi. **Pemberlakuan pasal 21 Undang Undang Pokok Agraria adalah untuk tanah yang sudah terdaftar sebagai Hak Milik bukan terhadap milik** sehingga dalil Pembanding/Penggugat dalam point 8 hal. 10 berdasarkan fakta persidangan ditambah keterangan ahli terhadap perkara ini tidaklah dapat diterapkan Pasal 21 pada Undang Undang No.5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria tersebut dikarenakan alas hak yang dijadikan dasar kepemilikan Pembanding/Penggugat adalah berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dan bukanlah sertifikat Hak Milik yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional.
27. Bahwa, oleh karena objek tanah seluas $\pm 1.400 \text{ M}^2$ masih berupa surat yang hanya berisi kesepakatan jual beli kedua belah pihak dan diketahui oleh pemerintah setempat dan bukan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional maka dengan merujuk kepada keterangan Ahli Hukum Agraria Prof. Muhammad Yamin yang menerangkan bahwa didalam Hukum Agraria kepemilikan tanah dianggap sah dan agar menjadi hak milik maka wajib ada sertifikat tanah. Jika masih berstatus “milik” maka tunduk pada hukum keperdataan bukan hukum agraria, Jika dikaitkan dengan perkara aquo maka kesepakatan jual beli yang dilakukan antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding/Tergugat masih dalam konteks hukum perdata dan belum tunduk

Halaman 30 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN

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

pada Undang Undang NO.5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria.

28. Bahwa, dari seluruh fakta dan bukti didalam persidangan terbukti bahwa Pemanding/Penggugatlah yang tidak memenuhi prestasinya dari tahun 2018 hingga saat ini sehingga telah tepat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige dalam pertimbangan hukumnya pada hal. 148 yang menyatakan *“bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap eksepsi di atas, Majelis Hakim telah menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dalam hal terdapat cacat formil di dalam gugatan Kuasa Penggugat berupa exceptio non adimpleti contractus dikarenakan pihak Penggugat terlebih dahulu telah tidak memenuhi kewajiban yang ada di dalam perjanjiannya dengan Pihak Tergugat, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);*
29. Bahwa, oleh karena Pemanding/Penggugat tidak memenuhi prestasinya kepada Terbanding-I/Tergugat-I dan tidak adanya itikad baik pemanding/Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan atas objek perkara tersebutlah maka Terbanding-I/Tergugat-I membuat pengaduan pidana yang hingga saat ini masih berproses di Kepolisian Resort Samosir. Demikian juga halnya Pemanding/Penggugat dan keluarganya juga berulang kali melakukan pengusiran agar Terbanding-II/Tergugat-II keluar dari objek perkara yang dikuasanya dengan melakukan somasi dan tindakan pemasangan plank di objek perkara (Bukti T-23, T-24 dan T-25) ;
30. Bahwa seluruh alat bukti berupa print percakapan dari Messenger Facebook yang dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan perkara *aquo sebagaimana* keterangan Ahli Hukum Perdata Prof. Tan Kammelo, SH dianggap sah dan diakui para pihak dan hal tersebut juga tidak dibantah sepanjang persidangan oleh Pemanding/Penggugat. Meski KUHPerdata tidak mengatur mengenai alat bukti messenger Face Book, namun dalam perkembangan hukum Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE) pada Pasal 5 dinyatakan *“bahwa suatu perbuatan hukum lewat elektronik adalah sah dilakukan dengan lisan diikuti dengan elektronik dokumen, maka perbuatan itu adalah sah dan menjadi hukum positif dalam*

Halaman 31 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN

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

UU ITE apalagi seluruh bukti elektronik tersebut tidak mendapat bantahan dari Pembanding/Penggugat. Berdasarkan keterangan Ahli tersebut maka alat bukti yang diajukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat terutama bukti tangkap layar/screenshoot percakapan antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding-I/Tergugat-I dalam perkara aquo adalah berdasar hukum dan harus dinyatakan sah karena kedua belah pihak tidak membantah alat bukti/bukti-bukti tersebut baik bukti percakapan maupun bukti pembayaran. Pengakuan yang diikuti dengan bukti-bukti elektronik maka pengakuan itu menjadi sempurna (*volleding*) sebagai salah satu alat bukti dan bagian dari hukum materil dan formil bagian ke-4 KUHPerdara.

31. Bahwa oleh karena Terbanding-I/Tergugat-I telah selesai melakukan prestasinya untuk membayar objek pertama yaitu tanah seluas $\pm 1400 \text{ M}^2$ sebesar 1,2 Milyar Rupiah dan sewa tanah dan villa atas objek $\pm 705 \text{ M}^2$ sebesar 100 juta rupiah selama lima tahun sebagaimana bukti T-7, 8, 9, 10, 11, 12, T-16, T-20, T-21, T-22 dan T-42 dan diperkuat dengan Bukti Turut Tergugat I yaitu Bukti (TTI-1), (TTI-2), (TTI-3), (TTI-4) dan Bukti (TTI-5) dan Bukti Turut Tergugat II yaitu Bukti (TTII-1), (TTII-2) dan Bukti (TTII-3). Maka sangat beralasan menurut hukum agar pengadilan memerintahkan Pembanding/Penggugat untuk menyerahkan tanah seluas $\pm 1400 \text{ M}^2$ kepada Para Terbanding/Para Tergugat ;

Bahwa, berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan dalam Kontra Memori Banding tersebut di atas maka Terbanding-I dan II/ Tergugat-I dan II dengan ini memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan, yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menolak dalil-dalil ataupun alasan-alasan yang diajukan oleh Pembanding /Penggugat dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor : 100/Pdt.G/2021/PN. Blg tanggal 04 September 2023 dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menolak permohonan banding Pembanding / Penggugat ;

MENGADILI SENDIRI :

1. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor : 100/Pdt.G/2021/PN. Blg tanggal 04 September 2023 ;

Halaman 32 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN

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)



2. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ax aequo et bono).

Membaca Risalah Pemberitahuan Membaca Berkas (Inzage) Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg, telah memberi kesempatan masing-masing kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 5 Oktober 2023, Terbanding I dan II semula Tergugat I,II pada tanggal 27 September 2023 serta Turut Terbanding I,II semula Tergugat I dan II pada tanggal 19 September 2023 dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 19 September 2023, untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara banding yang sudah selesai diminutasi (geminuteerd) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige selama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal pemberitahuan ini diterima, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg, tanggal 4 September 2021, dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh **Pembanding semula Penggugat** serta kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II dihubungkan dengan pertimbangan hukum dari Pengadilan Tingkat pertama, maka Pengadilan tingkat banding berpendapat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berhubung Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi, oleh karenanya Majelis Hakim Tinggi akan mempertimbangkan tentang eksepsi terlebih dahulu, sebelum masuk pada pertimbangan tentang pokok perkara ;

Halaman 33 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat banding setelah menelaah pertimbangan hukum tentang eksepsi dalam putusan hakim tingkat pertama, hakim tingkat banding tidak sependapat dengan dasar pertimbangan hukum tentang eksepsi tersebut dalam pertimbangan mana Hakim tingkat pertama berkesimpulan dengan menyatakan tidak menerima eksepsi Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut, namun demikian terhadap amar putusan dari Putusan Hakim tingkat pertama tersebut Pengadilan Tinggi sependapat, yaitu terhadap amar putusan Pengadilan Tingkat pertama yang berbunyi : **Dalam Eksepsi** : Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II; **Dalam Pokok Perkara**: Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*); **DALAM REKONVENS** : Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), dengan dasar pertimbangan hakim tingkat banding sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan hukum tentang eksepsi dari hakim tingkat pertama akan dipertimbangkan kembali pada tingkat banding, dengan alasan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya mengajukan eksepsi yang berbunyi sebagai berikut :

1. **Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel).**
2. **Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum (Exceptie Onrechtmatig of Ongegrond)**
3. **Gugatan Penggugat Prematur (Exceptie Dilatoria)**
4. **Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat dalam Gugatan a quo (exceptie disqualificatoire/diskualifikasi in person) dan Penggugat keliru dalam Menarik Turut Tergugat III sebagai Pihak Turut Tergugat (Gemis Aan Hoe Danigheid)**

Menimbang, bahwa hakim tingkat pertama dalam mempertimbangkan tentang dalil eksepsi Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut dalam pertimbangan hukum telah menyimpulkan bahwa eksepsi point 1 sampai dengan point 4 tersebut diatas dinyatakan tidak dapat

Halaman 34 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterima, akan tetapi setelah disimak kemudian dalam pertimbangan pada pembahasan berikutnya sebelum mempertimbangkan tentang pokok perkara hakim tingkat pertama (pada halaman 147 s/d 148 dalam putusan tingkat pertama) menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat senyatanya telah lalai memenuhi prestasinya untuk menyelesaikan seluruh administrasi jual beli objek perkara I maupun niat Penggugat dan Tergugat I untuk melakukan pembaruan atas perjanjian sewa menyewa atas objek perkara II sampai akhirnya proses persidangan ini berjalan maka daya kerja perjanjian sewa seyogyanya telah berakhir pada tahun 2023 atau sebelum dimulainya (disepakatinya) perjanjian jual beli atas objek perkara II, oleh karena itu Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II beralasan untuk dikabulkan “;

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan terhadap eksepsi di atas, Majelis Hakim telah menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dalam hal terdapat cacat formil di dalam gugatan Kuasa Penggugat berupa exceptio non adimpleti contractus dikarenakan Pihak Penggugat terlebih dahulu telah tidak memenuhi kewajiban yang ada di dalam perjanjiannya dengan Pihak Tergugat, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard) “ ;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah disimak substansi putusan dalam bagian amar putusan hakim tingkat pertama, Pengadilan Tingkat banding menilai bahwa pertimbangan hakim tingkat pertama tentang eksepsi yang telah dibahas terhadap masing-masing dari 4 point eksepsi tersebut telah yang menyimpulkan bahwa eksepsi tidak dapat diterima, sementara dalam bagian pertimbangan berikutnya hingga ke bagian amar putusan menyatakan eksepsi Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II beralasan untuk dikabulkan, oleh karena itu pertimbangan hukum hakim tingkat pertama demikian tidak tepat dan tidak benar karena satu sama lain dalam bagian pertimbangan tidak sinkron atau saling bertentangan ;

Halaman 35 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Menimbang, berdasarkan alasan tersebut diatas Pengadilan Tinggi meskipun sependapat dengan bagian amar putusan Pengadilan Tingkat pertama akan tetapi menyangkut alasan dalam pertimbangan hukumnya dinilai kurang tepat oleh karena itu akan kembali mempertimbangkan dan membahas ulang tentang eksepsi Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II tersebut, yang pertama tentang eksepsi yang menyatakan **Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscur Libel)**.

Menimbang, bahwa setelah hakim tingkat banding meneliti dengan seksama formulasi gugatan maupun dalil-dalil gugatan, baik menyangkut posita maupun petitum dalam surat gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut, hakim tingkat banding berpendapat bahwa eksepsi dari Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II yang menyatakan **Gugatan Pembanding kabur dan tidak jelas (Obscur Libel) adalah beralasan secara hukum**, dengan alasan pertimbangan Hakim tingkat banding sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah disimak uraian gugatan Pembanding semula Penggugat dalam bagian posita bila dihubungkan dengan peristiwa hukumnya dan dihubungkan kembali dengan kedudukan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta membandingkannya pula dengan apa yang dituntut oleh Penggugat dalam petitum gugatan, maka hakim tingkat banding menilai bahwa pada prinsipnya gugatannya tidak jelas dan dinilai kabur ;

Menimbang, bahwa pada petitum gugatan point ke 3 Pembanding semula Penggugat menuntut agar Pengadilan menyatakan selaku Pemilik atas objek perkara, yaitu sebidang tanah seluas \pm 1400 M2 (seribu empat ratus meter persegi) yang sesuai surat perjanjian jual beli antara Penggugat selaku Pembeli dengan Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku penjual ;

Menimbang, bahwa setelah Hakim tinggi menelaah kedudukan para pihak dimaksud dalam petitum point 3 tersebut antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku penjual, tidak jelas dalam hubungan dan dalam kaitan masalah apa tanah objek perkara yang sedang diperiksa sehingga Pengadilan harus menyatakan Pembanding semula Penggugat menentukan status kepemilikan tanah objek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diberli dari pihak penjual tersebut, sementara hubungan antara Penggugat dengan pihak Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku penjual tidak menjadi bagian sengketa dalam perkara aquo ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada bagian point 6 dari petitum gugatan Penggugat, Pembanding semula Penggugat memohon ke Pengadilan dengan bunyi sbb :

“Memerintahkan/menghukum PENGGUGAT mengembalikan/membayar kepada TERGUGAT I:

- a. Uang yang diterima PENGGUGAT dari Turut Tergugat I berikut bunga (yang dibayar TERGUGAT I kepada Turut Tergugat I) sebesar £ 18.000 (*delapan belas ribu pound*);
- b. Uang yang diterima PENGGUGAT dari Turut Tergugat II berikut bunga (yang dibayar TERGUGAT I kepada Turut Tergugat II) sebesar € 32.913 (*tiga puluh dua ribu sembilan ratus tiga belas ribu euro*) dan Rp. 33.012.000.- (*tiga puluh tiga juta dua belas ribu rupiah*);
- c. Uang yang diterima PENGGUGAT dari TERGUGAT I sebesar € 23.701,64 (*dua puluh tiga ribu tujuh ratus satu koma enam empat euro*) dan Rp. 30.000.000.- (*tiga puluh juta rupiah*);

Dengan nilai tukar pada saat pembayaran dilakukan;

Menimbang, bahwa tuntutan Pembanding semula Penggugat pada petitum point 6 diatas menurut penilaian Majelis Hakim Tingkat banding tidak jelas maksudnya, agar memohon Pengadilan untuk menghukum Pembanding semula Penggugat sendiri mengembalikan/membayar sejumlah uang kepada Tergugat I, atas dasar apa Pengadilan menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar sejumlah uang kepada Tergugat I, apakah karena Pembanding semula Penggugat atau Terbanding semula Tergugat I dinyatakan lalai atau wanprestasi dalam pemenuhan suatu kewajiban atau karena melakukan melawan hukum ?

Halaman 37 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Pengadilan Tingkat banding menyimpulkan bahwa eksepsi Terbanding I dan Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II pada point 1 yang menyatakan **Gugatan Pembanding semula Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel)** dapat diterima karena beralasan secara hukum ;

Menimbang, bahwa berhubung eksepsi point pertama dari para Terbanding semula para Tergugat dinyatakan telah diterima, maka eksepsi pada point selanjutnya dari eksepsi yaitu point 2 s/d point 4 lainnya tidak lagi relevan untuk dibahas dan dipertimbangkan ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi dianggap telah dipertimbangkan juga dalam pokok perkara;

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

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas, dengan diterima atau dikabulkan salah satu eksepsi point 1 dari Tergugat I dan II tersebut diatas sebagai konsekuensi yuridis atas gugatan yang dikualifikasi kabur dan tidak jelas (ovscuur libel) maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg, tanggal 4 September 2023 dengan sendirinya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai mengenai gugatan rekonvensi Majelis Hakim berpendapat tidak perlu mempertimbangkan lebih lanjut karena pertimbangan hakim tingkat pertama dinilai sudah tepat dan benar dan segala sesuatu apa yang telah dipertimbangkan oleh hakim tingkat pertama selain tentang eksepsi tersebut diatas diambil alih menjadi pertimbangan sendiri dalam mempertimbangkan perkara aquo dalam tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg, tanggal 4 September 2023 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan ;

Halaman 38 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat dalam konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi sebagai pihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat/ Tergugat Dalam Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dengan jumlah sebagaimana disebut dalam amar putusan dibawah ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura/RBg.Stb Nomor 1947/227 Jo.Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta, peraturan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula Penggugat / Tergugat dalam Rekonvensi ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg, tanggal 4 September 2023 yang dimohonkan Banding tersebut ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu tanggal 3 Januari 2024 oleh kami **Dr. LONGSER SORMIN, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **SAHMAN GIRSANG, S.H., M.H.**, dan **H. HERI SUTANTO, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam Peradilan Tingkat Banding berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan tanggal 23 Nopember 2023 Nomor 644/PDT/2023/PT MDN, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 1 Februari 2024 oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi Hakim Anggota serta dibantu oleh **HERITHA JULIETTA, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan

Halaman 39 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

SAHMAN GIRSANG, S.H., M.H.,

Dr. LONGSER SORMIN, S.H., M.Hum.,

H. HERI SUTANTO, S.H., M.

Panitera Pengganti,

HERITHA JULIETTA, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 10.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	Rp. 130.000,-
Jumlah	Rp. 150.000

Halaman 40 dari 40 Putusan Nomor 644/PDT/2023/PT MDN

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)