



**PUTUSAN**  
**Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Balige yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**NURCAHAYA SIDABUTAR**, Pemegang Paspor No. B7827950, Perempuan,  
Lahir tanggal 27 Januari 1975 di Huta Inga, 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 Lantur 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 10 September 2021,  
selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**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, selanjutnya disebut  
sebagai **Tergugat I**;

**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

Halaman 1 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor **100/Pdt.G/2021/PN Blg**



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, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**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 sebagai 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, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

**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 sebagai 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. 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, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

*Halaman 2 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg*



**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, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30 September 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige pada tanggal 30 September 2021 dalam Register Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik 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 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
- 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 PENGGUGAT 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;

#### **HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN PARA TURUT TERGUGAT**

2. Bahwa pada tahun 2014, PENGGUGAT melalui Telepon menghubungi sahabatnya **Norma Sinaga Marshall (Turut Tergugat I)**, tinggal di Inggris, warga negara Indonesia. PENGGUGAT mengutarakan niatnya meminta bantuan Turut Tergugat I untuk meminjamkan uangnya kepada PENGGUGAT berhubung adanya kebutuhan keluarga yang sangat penting. Turut Tergugat I dengan sambutan yang baik menyatakan kesiapannya membantu PENGGUGAT;

3. Bukti keseriusan Turut Tergugat I membantu PENGGUGAT, pada tanggal 04 Juni 2014, Turut Tergugat I mentransfer kepada PENGGUGAT sebesar  $\text{£ } 850,08$  (*delapan ratus lima puluh koma nol delapan pound*).

Pembicaraan PENGGUGAT dan Turut Tergugat I berlanjut hingga PENGGUGAT menawarkan sebidang Tanahnya di kampung Pinda Kelurahan Tuktuk Siadong sebagai jaminan, apabila nantinya PENGGUGAT tidak dapat mengembalikan pinjamannya kepada Turut Tergugat I. Tawaran PENGGUGAT disetujui Turut Tergugat I, dan Turut Tergugat I mengetahui bahwa PENGGUGAT mempunyai beberapa bidang tanah di Kelurahan Tuktuk Siadong, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Atas permintaan PENGGUGAT, Turut Tergugat I selanjutnya memberikan tambahan pinjaman kepada PENGGUGAT dengan mentransfer ke PENGGUGAT melalui Western Union, sehingga seluruh pinjaman PENGGUGAT kepada Turut Tergugat I adalah sebagai berikut:

No.	Dalam Pound (£)	Dalam Rp.	Tanggal
1	850,08		04-Jun-14
2	1.661,68		10-Jul-14
3	1.000,00		11-Agust-14
4	1.682,00		29 November 2014
5	1.000,00		30-Jan-15
6	1.400,00		27 February 2015
7	160,00		10-Okt-15
8	705,00		14-Okt-15
9	600,00		16-Jan-16
10	1.999,00		23-Mar-16
11	954,00		15-Des-16
12	225,00		22-Mar-17
13		20.000.000	Bulan Desember 2017
		0	
<b>JUMLAH</b>	<b>12.236,76</b>	<b>20.000.000</b>	
		0	

5. Setelah mentransfer £ 12.236,76 (*dua belas ribu dua ratus tiga puluh enam koma tujuh enam pound*) dan Rp. 20.000.000.- (*dua puluh juta rupiah*), Turut Tergugat I meninjau tanah di kampung Pinda Kelurahan Tuktuk Siadong yang ditawarkan PENGGUGAT sebagai jaminan.

Setelah Turut Tergugat I meninjau tanah dimaksud, Turut Tergugat I menghubungi PENGGUGAT menyatakan tidak tertarik terhadap tanah yang ditawarkan PENGGUGAT tersebut;

6. Berhubung PENGGUGAT belum dapat mengembalikan pinjamannya kepada Turut Tergugat I, PENGGUGAT menawarkan Tanah seluas ± 1.400 M2 (*seribu empat ratus meter persegi*) dengan ukuran ± 14 M x 100 M berikut 1 (satu) Rumah satu lantai di atasnya.

Setelah Turut Tergugat I meninjau lokasi Tanah *a quo*, Turut Tergugat I menyatakan tertarik dan bertanya kira-kira berapa harganya kalau mau dijual, PENGGUGAT menyatakan seharga € 70.000.- (*tujuh puluh ribu euro*). Mendengar harga tersebut Turut Tergugat I menyatakan tidak memiliki dana cukup, akan tetapi Turut Tergugat I menyatakan mempunyai teman warga negara Australia tinggal di Indonesia yang mungkin mau membelinya kalau PENGGUGAT serius menjualnya.





Setelah beberapa saat lamanya, Turut Tergugat I memberitahukan kepada PENGGUGAT, bahwa temannya yang bernama **Bradly John (Turut Tergugat II)** berminat dan siap untuk membelinya seharga € 70.000,- (*tujuh puluh ribu euro*). Pembicaraan rencana jual-beli berlanjut, Turut Tergugat I menyatakan bahwa Turut Tergugat II mau membeli Tanah seluas  $\pm 1.400$  M2 (*seribu empat ratus meter persegi*) dengan ukuran  $\pm 14 \times 100$  M berikut 1 (satu) Rumah satu lantai di atasnya, apabila Surat Bukti kepemilikannya sudah diterima/dilihat Turut Tergugat II;

7. Bahwa agar rencana jual-beli antara PENGGUGAT dengan Turut Tergugat II terlaksana dengan baik, Turut Tergugat I meminta Surat kepemilikan PENGGUGAT atas Tanah  $\pm 1.400$  M2 (*seribu empat ratus meter persegi*) yakni Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku Penjual dari **Mesrawati Sidabutar/Turut Tergugat III**;

8. Bahwa setelah Turut Tergugat I menerima surat bukti kepemilikan PENGGUGAT atas Tanah  $\pm 1.400$  M2 (*seribu empat ratus meter persegi*), Turut Tergugat I menyerahkan/memperlihatkannya kepada Turut Tergugat II.

Selanjutnya dari alamat Jalan Sei Musi No. 19 A Medan, Turut Tergugat II melakukan pembayaran dengan cara mentransfer kepada PENGGUGAT melalui Bank Sparda Jerman, seluruhnya sbb:

No.	Dalam Euro (€)	Dalam Rp.	Tanggal
1	1.285		23-Jan-17
2	2.385		01-Mar-17
3	6.685		30-Mar-17
4	6.685		03-Apr-17
5	6.685		06-Apr-17
6	6.683		07-Apr-17
7		20.000.000	Bulan April 2017
<b>JUMLAH</b>	<b>30.408,00</b>	<b>20.000.000</b>	

9. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat II tidak lagi melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT;

10. Bahwa karena Turut Tergugat II tidak lagi membayar rencana 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, PENGGUGAT dan Turut Tergugat II sepakat membatalkan Perjanjian/Kesepakatan dan agar PENGGUGAT mengembalikan uang Turut Tergugat II;

**HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT**



11. Diluar dugaan PENGGUGAT, dalam bulan Desember 2017 melalui Messenger, TERGUGAT I, **warga Negara Inggris asal Indonesia tinggal di Inggris** menghubungi PENGGUGAT, bertanya "*apakah kamu betul mau menjual Rumahmu?*";

PENGGUGAT bercampur kaget menjawab "*Betul, saya mau menjual, tetapi saya belum berani menjual kepada orang lain, karena Norma dan Bradly John sudah melakukan pembayaran kepada saya*".

Lantas TERGUGAT I menjawab, "*Ooohhh iya ....., saya sudah tahu semuanya. Biarin saja saya bicara langsung kepada Norma Sinaga Marshall*";

Pada kesempatan itu PENGGUGAT menyampaikan, kalau TERGUGAT I serius mau membelinya, supaya TERGUGAT I mengganti uang Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berikut bunga apabila diminta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sehingga semuanya berjalan dengan baik. Dan juga kalau TERGUGAT I mau, boleh langsung membayar uang pengganti kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, **tetapi TERGUGAT I harus mengirimkan bukti pembayarannya kepada PENGGUGAT sebagai pegangan/bukti**;

PENGGUGAT tidak mengetahui apakah TERGUGAT I telah bertemu atau berbicara sebelumnya dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;

12. Berselang beberapa waktu, TERGUGAT I kembali menghubungi PENGGUGAT mengatakan bahwa TERGUGAT I telah berkomunikasi dengan Turut Tergugat I dan mereka telah mencapai kesepakatan dan mempersilahkan TERGUGAT I untuk membeli Tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  (*seribu empat ratus meter persegi*) dengan ukuran  $\pm 14 \text{ M} \times 100 \text{ M}$  berikut 1 (satu) Rumah satu lantai di atasnya;

**PERJANJIAN/KESEPAKATAN AWAL PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I**

13. Bahwa akhirnya dalam bulan Januari 2018, PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat dimana TERGUGAT I akan membeli dari PENGGUGAT sebagaimana PENGGUGAT akan menjual kepada TERGUGAT I dengan harga Rp. 1.200.000.000.- (*satu milyar dua ratus juta rupiah*) Tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  (*seribu empat ratus meter persegi*) dengan ukuran  $\pm 14 \text{ M} \times 100 \text{ M}$  berikut 1 (satu) Rumah satu lantai 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
- 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

**Dengan syarat TERGUGAT I mengembalikan/membayar uang yang diterima PENGGUGAT sebelumnya dari:**

- 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*),
- 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 Tergugat I dan Tergugat II, dan TERGUGAT I harus menyerahkan bukti pembayarannya kepada PENGGUGAT;**

**14.** Dalam rangka melaksanakan Perjanjian/Kesepakatan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, TERGUGAT I meminta/menerima Surat kepemilikan PENGGUGAT atas Tanah  $\pm$  1.400 M2 (*seribu empat ratus meter persegi*) yakni Surat Perjanjian Jual-Beli Tanah bulan Juni 2006 antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku Penjual dari TERGUGAT II.

TERGUGAT II sebelumnya meminta/menerima Surat tersebut dari Turut Tergugat I untuk diperlihatkan kepada dan meyakinkan Suami TERGUGAT I;

**15.** Bahwa setelah TERGUGAT I menerima Surat kepemilikan PENGGUGAT atas Tanah  $\pm$  1.400 M2 (*seribu empat ratus meter persegi*), PENGGUGAT menerima transfer dana dari TERGUGAT I:

- 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*), dan
- Rp. 30.000.000.- (*tiga puluh juta rupiah*) dalam bulan Januari 2018;

**PERJANJIAN KEDUA: TERGUGAT I MENYEWAKAN RUMAH/VILLA  
UNTUK DITINGGALI SENDIRI OLEH TERGUGAT I**

**16.** Bahwa kemudian, masih dalam bulan Januari 2018, PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat; TERGUGAT I menyewakan Rumah/Villa dua lantai milik PENGGUGAT 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;





Uang sewa mana telah dibayar TERGUGAT I tanggal 08 Januari 2018 dengan mentransfer sebesar € 6.017,30 (*enam ribu tujuh belas koma tiga nol euro*);

**PERJANJIAN KETIGA/AKHIR PENGGUGAT DENGAN TERGUGAT I  
MENGGUGURKAN PERJANJIAN PERTAMA DAN KEDUA**

17. **Bahwa selanjutnya, tetap dalam bulan Januari tahun 2018,** PENGGUGAT dan TERGUGAT I sepakat untuk juga menjual-beli 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;

Sehingga yang menjadi Objek Perkara/Jual-Beli PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah kedua Bidang Tanah yakni:

1. Sebidang Tanah seluas ± 1.400 M2 (*seribu empat ratus meter persegi*), ukuran ± 14 M x 100 M, berikut 1 (satu) Rumah satu lantai 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
- 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 ± 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 ± 2,5 Meter (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 PENGGUGAT 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:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Keduanya 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),** yang harus dibayar lunas oleh TERGUGAT I paling lama akhir bulan Januari 2019;

**18.** Bahwa Perjanjian Ketiga/Akhir PENGUGAT dan TERGUGAT I tersebut, **MENGUGURKAN Perjanjian sebelumnya yakni:**

- Perjanjian awal perihal jual-beli Tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  (*seribu empat ratus meter persegi*) dengan ukuran  $\pm 14 \text{ M} \times 100 \text{ M}$  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  $\pm 705 \text{ M}^2$  (*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 rencana jual-beli Tanah  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  (*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 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 (dikonversi) sebagai bagian pembayaran jual-beli Kedua Bidang Tanah berikut segala turutan di atasnya seluruhnya seharga Rp. 2.200.000.000.- (*dua milyar dua ratus juta rupiah*);

**19.** Bahwa selanjutnya (setelah Perjanjian Ketiga), pada tanggal 12 Februari 2018, TERGUGAT I mentransfer kepada PENGUGAT sebesar € 5,807.46. (*lima ribu delapan ratus tujuh koma empat enam euro*) untuk pembayaran Tanah  $\pm 705 \text{ M}^2$ , **sebagaimana dengan jelas dalam Berita Acara pengiriman tertulis: UNTUK BELI RUMAH TINGKAT.**

**Bahwa Rumah/Villa bertingkat adalah satu-satunya bangunan dua lantai di Tanah Perkara, yang berada di atas Tanah  $\pm 705 \text{ M}^2$ ;**

Sehingga seluruh pembayaran jual-beli atas kedua Objek Tanah/Objek Perkara yang ditransfer TERGUGAT I kepada PENGUGAT adalah sebagai berikut:

Halaman 10 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg



No.	Dalam € (Euro)	Dalam Rp.	Tanggal
1	5.999,15		02-Jan-18
2	6.017,30		08-Jan-18
3	5.877,73		31-Jan-18
4	5.807,46		12-Feb-18
5		30.000.000	Januari 2018
<b>JUMLAH</b>	<b>23.701,64</b>	<b>30.000.000</b>	

20. Sehingga untuk pembayaran Pokok dan Bunga atas Objek Perkara, yakni kedua Tanah, kedua Rumah/Villa di atasnya, TERGUGAT I telah membayar/mengganti:

No	Keterangan	Dalam € (Euro)	Dalam £ (Pound)	Dalam Rp.
1	Kepada Turut Tergugat I (berikut Bunga)		18.000	
2	Kepada Turut Tergugat II (berikut Bunga)	32.913		33.012.000.
3	Kepada PENGUGAT	23.701,64		30.000.000
<b>Jumlah</b>		<b>56.614,64</b>	<b>18.000</b>	<b>63.012.000</b>

Pembayaran TERGUGAT I kepada Turut Tergugat I dan kepada Turut Tergugat II lebih banyak dari pada yang diterima PENGUGAT dari Turut Tergugat I dan dari Turut Tergugat II, **hal mana karena termasuk bunga;**

PENGUGAT menerima dari 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*) dan dari Turut Tergugat II sebesar € 30.408,00 (*tiga puluh ribu empat ratus delapan euro*) dan Rp. 20.000.000.- (*dua puluh juta rupiah*);

**Dengan asumsi nilai tukar tetap ke rupiah sampai tanggal 23 Maret 2018:**

1 Pound = Rp. 19.000, 1 Euro = Rp. 16.500, maka yang dikembalikan/dibayar TERGUGAT I adalah:

- £ 18.000 x Rp. 19.000. = Rp. 342.000.000.
- € 56.614,64 x Rp. 16.500. = Rp. 934.141.560.
- Rp. 63.012.000.

**= Rp. 1.339.153.560.** (*satu milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus enam puluh rupiah*);

Dengan rincian:



- Kepada Turut Tergugat I Rp. 342.000.000.- (*tiga ratus empat puluh dua juta rupiah*);
- Kepada Turut Tergugat II Rp. 576.076.500.- (*lima ratus tujuh puluh enam juta tujuh puluh enam ribu lima ratus rupiah*);
- Kepada PENGGUGAT Rp. 421.077.060.- (*empat ratus dua puluh satu juta tujuh puluh tujuh ribu enam puluh rupiah*);

Sehingga TERGUGAT I kurang bayar: Rp. 2.200.000.000. – Rp. 1.339.153.560. (*satu milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus enam puluh rupiah*)= Rp. 860.846.440.- (*delapan ratus enam puluh juta delapan ratus empat puluh enam ribu empat ratus empat puluh rupiah*);

**21.** Perihal jumlah uang dan pembayarannya baik Pokok dan Bunga yang dibayar TERGUGAT I kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah berdasarkan pembicaraan/kesepakatan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan Turut Tergugat I melalui WhatsApp (WA), dan selama ini mengenai hal tersebut tidak ada permasalahan dengan Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II;

**22.** Bahwa terhadap kekurangan pembayaran tersebut tidak dipenuhi TERGUGAT I sampai batas akhir yakni akhir bulan Januari 2019;

**23.** Bahwa ternyata, belum jual-beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I terlaksana penuh dan dibuat secara tertulis, TERGUGAT I mendirikan Garasi Mobil di atas Tanah  $\pm$  1.400 M2 (*seribu empat ratus meter persegi*);

Hal tersebut menimbulkan permasalahan karena lahan parkir tersebut dimaksudkan tidak termasuk dijual karena untuk sebagai parkir bagi PENGGUGAT dan keluarga manakala berkunjung atau pulang ke Indonesia;

**24.** Dalam komunikasi PENGGUGAT dengan TERGUGAT I terkait penyelesaian pembayaran, TERGUGAT I tidak konsisten; pada satu kesempatan menyatakan agar PENGGUGAT mengembalikan uangnya tetapi pada kesempatan lain menyatakan agar jual-beli diteruskan dan dalam tindakannya menyuruh TERGUGAT II untuk menguasai/mengusahi/mengelola Objek Perkara; Tanah, Rumah dan Villa/Rumah;

Pada satu waktu, TERGUGAT I bahkan pernah mengirim/chat kepada Turut Tergugat III supaya PENGGUGAT menjual saja Objek Perkara kepada orang lain dan mengembalikan uang TERGUGAT I;

**25.** Bahwa ketika PENGGUGAT kembali ke Indonesia pada bulan Mei 2018, PENGGUGAT sangat kaget, depressi, karena dihadapkan dengan Kepolisian Resort Samosir untuk dimintai keterangan selaku Terlapor atas Laporan/Pengaduan TERGUGAT I dengan sangkaan pelanggaran Pasal 372 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 378 KUHP, dengan surat Laporan No. LP/B-58/IV/2018/SMR/SPKT tanggal 23 April 2018;

**26.** Bahwa selain membuat Laporan No. LP/B-58/IV/2018/SMR/SPKT tanggal 23 April 2018, TERGUGAT I juga membuat Laporan Polisi No.: LP/B-233/XII/2019/SMR/SPKT tanggal 05 Desember 2019 tentang dugaan tindak pidana memasuki rumah tanpa ijin yang berhak, sebagaimana Surat Kasat Reskrim (AKP. Jonser Banjarnahor) atas nama Kepala Kepolisian Resort Samosir:

No. B/1578/XII/2019/Reskrim bulan Desember 2019 perihal: Undangan Klarifikasi kepada PANAL LIMBONG, SH sehubungan Laporan Polisi yang dilaporkan oleh SERLI NAPITU No.: LP/B-233/XII/2019/SMR/SPKT tanggal 05 Desember 2019 tentang dugaan tindak pidana memasuki rumah tanpa ijin yang berhak;

No. B/1579/XII/2019/Reskrim bulan Desember 2019 perihal: Undangan Klarifikasi kepada RUSMANI SIDABUTAR sehubungan Laporan Polisi yang dilaporkan oleh SERLI NAPITU No.: LP/B-233/XII/2019/SMR/SPKT tanggal 05 Desember 2019 tentang dugaan tindak pidana memasuki rumah tanpa ijin yang berhak;

**27.** Bahwa tidak hanya melaporkan PENGGUGAT di Kepolisian Resort Samosir, TERGUGAT I juga melaporkan PENGGUGAT kepada pihak berwajib/Kepolisian di Jerman dengan sangkanaan melakukan penipuan, meski akhirnya pihak berwenang Jerman menghentikan/menyatakan laporan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti;

**28.** TERGUGAT I telah pula mempublikasikan di media sosial/internet (google/facebook) bahwa Rumah/Villa di atas Tanah  $\pm$  1.400 M2 dan di atas Tanah  $\pm$  705 M2 sebagai miliknya, mencari keuntungan dengan menyewakannya kepada pihak lain/wisatawan, dan akhir-akhir ini menawarkan dengan gratis (dengan dalih sebagai bukti cinta) kepada siapa saja (sahabat/saudara/fans) TERGUGAT I yang kiranya ingin menginap, TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan penebangan atas beberapa pohon yang ditanami PENGGUGAT di atas Tanah Perkara, TERGUGAT I juga sering membully/mendiskreditkan PENGGUGAT di media sosial (facebook) antara lain dengan menyebutkan/memplesetkan PENGGUGAT sebagai Nurgolap (antonim dari Nurcahaya), menuduh PENGGUGAT selaku seorang penipu dan lainnya, tindakan mana sangat nyata mencemarkan, melecehkan dan mencederai nama baik dan harga diri serta memberi tekanan yang sangat dalam terhadap PENGGUGAT dan keluarganya, sehingga permasalahan-permasalahan

Halaman 13 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg





PENGGUGAT dengan TERGUGAT I semakin parah dan menyulitkan komunikasi dan harapan hubungan baik pulih dan meneruskan jual beli Objek Perkara antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I;

**29.** Karena permasalahan-permasalahan tersebut, PENGGUGAT berupaya agar kesepakatan Jual Beli atas Objek Perkara dibatalkan/diakhiri dengan baik, sebagaimana Surat/Somasi kuasa hukum PENGGUGAT:

- a. Kantor Hukum RIZKY ROBINSON & REKAN, dengan Surat No.: 0030/5-RR/Perd/IX-Kab.S/2020 tertanggal 18 September 2020, perihal: Perintah Pengosongan Rumah dan Villa Milik Nurcahaya Sidabutar;
- b. Kantor Hukum L. TUMANGGER, SH, MH. & REKAN:
  - 1) Tanggal 16 Februari 2021 mengirim Surat No.: 012/LT&R/II/21 tertanggal 11 Februari 2021 perihal: Pernyataan Batal Kesepakatan Lisan dan Somasi, selanjutnya;
  - 2) Tanggal 24 Februari 2021 dengan Surat No.: 017/LT&R/II/21 tertanggal 19 Februari 2021, perihal: Pernyataan Batal Kesepakatan Lisan dan Somasi/Teguran (Kedua/Terakhir);
  - 3) Tanggal 26 Agustus 2021 dengan Surat No.: 085/LT&R/VIII/21 tertanggal 26 Agustus 2021, perihal: Koreksi Somasi sebelumnya dan Pembatalan Kesepakatan Jual-Beli 2 (dua) Bidang Tanah ( $\pm 1.400 \text{ M}^2$  dan  $\pm 705 \text{ M}^2$ ) di Pamantom, Kelurahan Tuktuk Siadong, dengan harga Rp. 2.200.000.000.- (*dua milyar dua ratus juta rupiah*).

Akan tetapi tidak terealisasi;

**30.** Bahwa PENGGUGAT termasuk melalui Turut Tergugat III telah pula berulang kali meminta kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengembalikan:

- 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;

Yang dipinjam TERGUGAT II dari Turut Tergugat III untuk diperlihatkan kepada TERGUGAT I dan suami TERGUGAT I;

TERGUGAT I dan TERGUGAT II pada awalnya menyatakan bahwa suratnya ada di Parapat, selanjutnya menyatakan sudah dibawa TERGUGAT I ke Leicester Inggris;



- c. Bukti-bukti pembayaran, baik pengganti uang pokok maupun bunga yang dibayar TERGUGAT I kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;
- d. Segala kunci atas Rumah, Villa dan Kamar Rumah/Villa;

Akan tetapi PARA TERGUGAT mengabaikannya;

**31.** Bahwa hal-hal tersebut di atas telah menimbulkan permasalahan-permasalahan nyata bagi PENGGUGAT dan TERGUGAT I, termasuk akhirnya kebuntuan komunikasi antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I, sehingga kondisi tersebut mengabaikan harapan diteruskannya Perjanjian Jual-Beli atas Objek Perkara dan mengabaikan harapan permasalahan dapat diselesaikan secara musyawarah di luar Pengadilan;

**PERIHAL PERJANJIAN LISAN**

**32.** Bahwa seluruh Perjanjian/Kesepakatan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I termasuk antara PENGGUGAT dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II:

- Awalnya rencana jual-beli atas 1 (satu) Tanah seluas  $\pm$  1.400 M2 berikut 1 (satu) Rumah di atasnya dengan harga Rp. Rp. 1,200.000.000.- (*satu milyar dua ratus juta rupiah*);
- Kemudian sewa-menyewa Rumah/Villa di atas Tanah  $\pm$  705 M2 untuk ditempati TERGUGAT I dengan harga Rp. 100.000.000.;
- Selanjutnya (Perjanjian Akhir) menjadikan Tanah seluas  $\pm$  705 M2 berikut 1 (satu) Rumah/Villa dua lantai di atasnya sebagai turut dijual dan sebagai bagian Perjanjian dengan harga seluruhnya Rp. 2,200.000.000.- (*dua milyar dua ratus juta rupiah*);
- Termasuk Perjanjian sebelumnya yakni pinjam-meminjam uang antara PENGGUGAT dengan Turut Tergugat I, rencana jual-beli antara PENGGUGAT dengan Turut Tergugat II atas Tanah seluas  $\pm$  1.400 M2,

**SEMUANYA DILAKUKAN/DIBUAT SECARA LISAN, komunikasi melalui WhatsApp (WA), Telepon,** beralasan, karena satu dan lain hal termasuk karena PENGGUGAT tinggal di Jerman, TERGUGAT I dan Turut Tergugat I tinggal di Inggris, Turut Tergugat II tinggal di Medan (Sumatera Utara) dan itikad baik/kepercayaan tinggi yang diharapkan dari PARA PIHAK;

**33.** Bahwa berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara, *suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.*

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1314 KUHPerdara, *"Suatu persetujuan diadakan dengan cuma-cuma atau dengan memberatkan. Suatu persetujuan cuma-cuma adalah suatu persetujuan, bahwa pihak yang satu akan memberikan suatu*



keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima imbalan. Suatu persetujuan dengan memberatkan adalah suatu persetujuan yang mewajibkan tiap pihak untuk **memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu**".

Jadi suatu Perjanjian (Persetujuan) menimbulkan atau dapat dibuktikan dari adanya kewajiban dan hak (akibat hukum) yang timbul dari pihak-pihak yang bersepakat.

**Dan bahwa suatu Perjanjian/Persetujuan/Kesepakatan tidak harus dibuat dalam bentuk tertulis tetapi dapat juga dilakukan secara LISAN;**

**34.** Bahwa dari komunikasi PENGUGAT dengan TERGUGAT I melalui WA, Messenger, telepon (HP) termasuk melalui TERGUGAT II, diikuti tindakan nyata PARA PIHAK:

a. PENGUGAT menyerahkan Kedua Surat kepemilikan atas Objek Perkara kepada TERGUGAT I, yakni Surat Bukti kepemilikan Tanah  $\pm$  1.400 M2 melalui Turut Tergugat I. Turut Tergugat I sebelumnya menerima Surat dari Turut Tergugat III, dan Surat Bukti kepemilikan Tanah  $\pm$  705 M2 melalui Turut Tergugat III kepada TERGUGAT II, untuk diperlihatkan guna meyakinkan TERGUGAT I dan Suami TERGUGAT I;

b. TERGUGAT I membayar sebahagian kewajibannya kepada PENGUGAT sebesar € 23.701,64 (*dua puluh tiga ribu tujuh ratus satu koma enam empat euro*) dan Rp. 30.000.000.- (*tiga puluh juta rupiah*);

Membayar uang pengganti (pokok) yang diterima PENGUGAT dari Turut Tergugat I berikut bunga sebesar £ 18.000 (*delapan belas ribu pound*), 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. PENGUGAT menyerahkan segala kunci atas Rumah, Villa dan Kamar Rumah/Villa;

d. PENGUGAT menjual perabotan yang ada di Rumah/Villa dua lantai kepada TERGUGAT I sebesar Rp. 25.000.000.- (*dua puluh lima juta rupiah*), yang dibayar TERGUGAT I pada tanggal 8 Februari 2018 dengan mengirim sebesar € 1,456.99 (*seribu empat ratus lima puluh enam koma sembilan puluh sembilan euro*);

**Sehingga kebenaran/keabsahan Perjanjian/Kesepakatan Jual-Beli antara PENGUGAT dengan TERGUGAT I atas Kedua Bidang Tanah meskipun dilakukan secara lisan/media sosial tidak terbantahkan;**

**PERJANJIAN/KESEPAKATAN PENGUGAT DENGAN TERGUGAT I  
BERTENTANGAN DENGAN HUKUM**



35. Bahwa berdasarkan:

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-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.*



Dari ketentuan hukum di atas, dengan jelas bahwa Warga Negara Asing hanya diperbolehkan sekedar memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai, bukan Hak Milik, dan merupakan rumah tinggal;

Dan dengan demikian, Jual-Beli Objek Perkara tidak sesuai hukum dan karenanya tidak dapat dilaksanakan menurut cara sebagaimana ditentukan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

36. Bahwa ternyata TERGUGAT I adalah seorang Warga Negara Asing dalam hal ini Inggris;

Hal tersebut dan konsekwensinya tidak diketahui/dipahami oleh PENGGUGAT sebelumnya sebagai seorang awam hukum;

37. Bahwa TERGUGAT I adalah seorang Warga Negara Asing (Inggris) jelas dari:

a. Surat Somasi TERGUGAT I melalui kuasa hukumnya ditandatangani Saddam Sitorus, SH, dari LQ INDONESIA LAW FIRM, beralamat di BSD Junction Plaza Lt. 2 Blok D5 No. 26, Jl. Pahlawan Seribu Tangerang 15322, Telp. 021-5384022, No. 004/SOM/LQI-KOP/III/2021 tanggal 02 Maret 2021, pada halaman 2 nomor urut 1 menyatakan: bahwa SERLI NAPITU/TERGUGAT 1 adalah warga negara Inggris;

b. Nusantaratv.com tanggal 7 April 2021, dengan judul: Kasus WN Inggris dinilai mandek, menyatakan/menerangkan:

Kinerja Polres Samosir disoroti. Hal ini terjadi setelah kasus dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan yang dilaporkan warga negara (WN) Inggris, Serli Napitu, dengan terlapor Nurcahaya Sigmund, disebut tak jelas penanganannya.

Dengan demikian nyata dan jelas bahwa Serli Napitu/TERGUGAT I adalah seorang warga negara asing, dalam hal ini warga negara Inggris;

Dengan demikian Perjanjian/Kesepakatan Jual-Beli Objek Perkara antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I adalah dilarang/bertentangan dengan undang-undang/hukum, bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur tentang sahnyanya suatu kesepakatan/perjanjian terkait kausa/sebab yang tidak halal, sehingga sejak semula sudah cacat hukum atau batal demi hukum (null and void);

38. Disamping permasalahan-permasalahan yang mengganggu hubungan/komunikasi PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan perjanjian/kesepakatan PENGGUGAT dengan TERGUGAT I bertentangan dengan hukum, meneruskan Jual Beli atas Objek Perkara adalah sebuah





ketidakadilan mengingat harga Tanah/Objek Perkara sebesar Rp. 2.200.000.000.- (*dua milyar dua ratus juta rupiah*) adalah harga yang sangat rendah/tidak wajar; Dengan asumsi harga Tanah per meter saat ini setidaknya Rp. 2.000.000.- (*dua juta rupiah*) dan Rumah/Villa dua lantai di atas Tanah  $\pm$  705 Meter setidaknya Rp. 1.000.000.000.- (*satu milyar rupiah*) dan di atas Tanah seluas  $\pm$  1.400 Meter setidaknya Rp. 600.000.000.- (*enam ratus juta rupiah*); Sehingga harga kedua tanah:  $1.400 \text{ M}^2 + 705 \text{ M}^2 = 2.105 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 2.000.000. = \text{Rp. } 4.210.000.000.-$  dan harga kedua rumah/villa  $\text{Rp. } 1.600.000.000. = \text{Rp. } 5.810.000.000.-$

Sehingga PENGUGAT akan mengalami kerugian nyata manakala Perjanjian/Kesepakatan tersebut diteruskan;

Bahwa meskipun Para Pihak yang terikat memiliki kebebasan dalam membuat perjanjian tetapi kebebasan tersebut haruslah memperhatikan/menyesuaikan kepatutan/kewajaran/keadilan;

**39. MAKA BERDASARKAN SEGALA HAL TERURAI DI ATAS MAKA SANGAT BERALASAN PERJANJIAN (KESEPAKATAN) PENGUGAT DENGAN TERGUGAT I DIBATALKAN;**

**40.** Bahwa karena Perjanjian/Kesepakatan PENGUGAT dengan TERGUGAT I dibatalkan, maka segala uang pengganti yang dibayar TERGUGAT I kepada Turut Tergugat I, kepada Turut Tergugat II dan yang diterima PENGUGAT dari TERGUGAT I haruslah dikembalikan/dibayar PENGUGAT kepada TERGUGAT I, yakni:

- a. Yang diterima PENGUGAT dari Turut Tergugat I berikut bunga sebesar £ 18.000 (*delapan belas ribu pound*);
- b. Yang diterima PENGUGAT 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*);
- c. Yang diterima PENGUGAT 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;

**41.** Bahwa karena TERGUGAT I telah pula mempublikasikan di media sosial/internet (google/facebook) Rumah/Villa di atas Tanah  $\pm$  1.400 M<sup>2</sup> dan di atas Tanah  $\pm$  705 M<sup>2</sup> sebagai miliknya dan mencari keuntungan dengan menyewakannya kepada pihak lain/wisatawan (Rumah/Villa di atas Tanah  $\pm$  1.400 M<sup>2</sup> dengan harga € 120/malam dan di atas Tanah  $\pm$  705 M<sup>2</sup> dengan harga € 181/malam), sehingga dari menyewakan Rumah/Villa pada setiap akhir pekan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saja sejak bulan Februari 2018 sampai Gugatan diajukan (bulan September 2021) lebih dari 3 (tiga) tahun atau setidaknya 180 (seratus delapan puluh) minggu, dengan asumsi nilai tukar € 1 = Rp. 16.500, maka diperkirakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II memperoleh hasil sewa dari:

- a. Rumah satu lantai di atas Tanah ± 1.400 M2 dengan harga € 120 (Rp. 1.980.000.)/malam = 180 x Rp. 1.980.000. = Rp. 356.400.000.- (*tiga ratus lima puluh enam juta empat ratus ribu rupiah*);
- b. Rumah/Villa dua lantai di atas Tanah ± 705 M2 dengan harga € 181 (Rp. 2.986.500.)/malam = 180 x Rp. 2.986.500. = Rp. 537.570.000.- (*lima ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus tujuh puluh ribu rupiah*);

Seluruhnya Rp. 893.970.000.- (*delapan ratus sembilan puluh tiga juta sembilan ratus tujuh puluh ribu rupiah*) dan akan bertambah terus sampai PARA TERGUGAT meninggalkan atau menyerahkan Objek Perkara kepada PENGGUGAT, sewajarnya diserahkan kepada PENGGUGAT;

**42.** Bahwa karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah melakukan penebangan atas beberapa pohon yang ditanami PENGGUGAT di atas Tanah Perkara, yang nilainya setidaknya sebesar Rp. 50.000.000.- (*lima puluh juta rupiah*);

**43.** Bahwa TERGUGAT I juga sering membully/mendiskreditkan PENGGUGAT di media sosial (facebook) antara lain dengan menyebutkan/memplesetkan PENGGUGAT sebagai Nurgolap (antonim dari Nurcahaya), menuduh PENGGUGAT selaku seorang penipu dan lainnya, tindakan mana sangat nyata mencemarkan, melecehkan dan mencederai nama baik dan harga diri serta memberi tekanan yang sangat dalam terhadap PENGGUGAT dan keluarganya, sehingga atas tindakannya tersebut TERGUGAT I patut dihukum membayar kerugian immaterial sejumlah Rp. 2.000.000.000.- (*dua milyar rupiah*) kepada PENGGUGAT yang pembayarannya dilakukan secara sekaligus setelah putusan berkekuatan hukum yang tetap;

**44.** Bahwa TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan atau siapapun yang secara nyata menguasai, mengusahai/mengelola dan/atau menempati/menduduki dan/atau mengambil manfaat/keuntungan atas Objek Perkara baik atas Tanah, Rumah, Garasi Mobil dan Rumah/Villa tersebut adalah tanpa hak dan secara melawan hukum dan oleh karenanya sepatutnya diperintahkan meninggalkan Objek Perkara 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 kepada PENGGUGAT;

45. Bahwa karena selama ini TERGUGAT I dan TERGUGAT II menguasai dan megusahai kedua Tanah Perkara dan segala turutan di atasnya, mencari keuntungan dengan menyewakannya kepada pihak lain/wisatawan, dan akhir-akhir ini menawarkan dengan gratis (dengan dalih sebagai bukti cinta) kepada siapa saja (sahabat/saudara/fans) TERGUGAT I yang kiranya ingin menginap, TERGUGAT I dan TERGUGAT II melakukan penebangan atas beberapa pohon yang ditanami PENGGUGAT di atas Tanah Perkara, maka untuk menjamin agar Gugatan PENGGUGAT tidak sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari, karena dikhawatirkan PARA TERGUGAT dan atau pihak lainnya akan mengalihkan, membebaskan, mengubah fungsi/peruntukan atau mengaburkan termasuk keadaan batas-batasnya atau menghalangi PENGGUGAT meneguhkan haknya atas OBJEK PERKARA dengan maksud untuk menghindari dari tanggung jawab pelaksanaan putusan, oleh karenanya sangat beralasan hukum sebagai tindakan pendahuluan (**dalam provisi**) maupun dalam pokok perkara agar diletakkan Sita Revindikasi (*Revindicatoir beslag*) atas Objek Perkara;

46. Bahwa dikhawatirkan PARA TERGUGAT tidak beritikad baik yaitu tidak melaksanakan putusan pengadilan sekalipun dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) atau karena telah berkekuatan hukum tetap (*inchracht van gewijsde*), maka adalah pantas dan adil menurut hukum jika terjadi hal yang demikian PARA TERGUGAT secara tanggung renteng diharuskan membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp. 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) setiap harinya atas keterlambatan dalam melaksanakan kewajibannya setelah putusan dinyatakan dapat dilaksanakan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) atau berkekuatan hukum yang tetap (*inchracht van gewijsde*);

47. Bahwa Gugatan PENGGUGAT didasarkan pada bukti-bukti yang sah maka sangat beralasan menurut hukum putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum bantahan/*verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Berdasarkan hal-hal terurai di atas, PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

- Meletakkan Sita Revindikasi (*Revindicatoir beslag*) atas Objek Perkara yakni kedua Tanah, kedua Rumah/Villa, Garasi Mobil, berikut segala turutan lainnya di atasnya;



**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  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  (*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 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
- 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 PENGGUGAT 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 selaku Pembeli dengan Sehat 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  $\pm 2,5 \text{ M} \times 100 \text{ M}$

4. 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;

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

- 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*);

6. 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;

7. 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;
- d. Berikut segala kunci atas Rumah/Villa dan Kamar Rumah/Villa;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Revindikasi (*Revindicoir Beslag*) atas Objek Perkara;
9. Memerintahkan TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan atau siapapun yang menguasai, mengusahai/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;
10. 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 =  $180 \times$  Rp. 1.980.000. = 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 =  $180 \times$  Rp. 2.986.500. = 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;
11. 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;
12. 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 PENGUGAT melalui dunia maya/media sosial;

13. 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*);
14. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan/*verzet*, banding maupun kasasi;
15. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan;
16. Membebankan biaya perkara kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

Atau,

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III hadir kuasanya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Irene Sari M. Sinaga, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Balige, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

#### **I. DALAM KONVENSI**

Bahwa TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II dengan tegas menolak seluruh dalil dalil gugatan Penggugat terkecuali hal hal yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat-I dan Tergugat-II.

#### **A. DALAM EKSEPSI:**

Bahwa gugatan dalam Perkara *a quo* adalah:

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*)**

**GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL)**

Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas dan kabur (obscure libel), dengan alasan :

1. Bahwa, Penggugat sudah 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 dicabut oleh Penggugat. Beberapa lama kemudian Penggugat mendaftarkan Gugatan baru dengan Register Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Blg tanggal 30 September 2021 perihal Gugatan Pembatalan Perjanjian (Kesepakatan) yang saat ini sedang dalam proses persidangan.
2. Bahwa, atas kedua gugatan tersebut jika Dilihat dan dicermati dengan seksama maka akan terlihat secara jelas adanya sikap yang ambigu (mendua) dari Penggugat, dimana disatu sisi menyatakan wanprestasi dan disisi lain meminta Pembatalan Perjanjian. Sikap ambigu tersebut juga diterapkan Penggugat dalam perkara ini, dimana tanah yang sudah dijual terhadap Tergugat I dan Tergugat II , kemudian di ingkari dengan berbagai alasan yang tidak berdasar yaitu Tergugat I adalah warga negara asing (Inggris), harga yang terlalu murah dan alasan lainnya yang cenderung dibuat dibuat dan tidak berdasar serta tidak beralasan menurut hukum.
3. Bahwa, sejak awal terjalinya komunikasi antara Penggugat dengan Tergugat-I, nyata nyata dan terang benderang bahwa Penggugat mengetahui dengan jelas bahwa Tergugat-I ingin membeli objek perkara untuk diberikan dan dimiliki adik kandung Tergugat I yaitu Hernida Napitu (Tergugat II) dikarenakan adanya permintaan Tergugat-II kepada Tergugat I selaku kakak kandungnya agar mereka memiliki rumah/tempat tinggal permanen karena selama ini Tergugat II masih menyewa rumah untuk tinggal dikampung Huta Imga, Tuktuk Siadong, Kec. Simanindo Kab. Samosir ;
4. Bahwa fakta yang sebenarnya saat terjalinya komunikasi dan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I tentang jual beli atas tanah a quo (tanah perkara) adalah bahwa Penggugat mengerti dan tahu benar bahwa tanah perkara a quo akan di jual oleh Penggugat untuk dan atas nama Tergugat II

Halaman 27 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg



(Hernida Napitu), Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kecamatan dan Desa lokasi tanah a quo, selaku adik kandung SERLI NAPITU (Tergugat I), atas sumber pembiayaan yang ditanggung oleh Tergugat I. Sehingga jual beli yang dilaksanakan Penggugat dengan Tergugat-I untuk dan atas nama Tergugat II adalah jual beli yang baik dan benar dan jual beli yang tidak bertentangan dengan peraturan Perundangan Undangan yang berlaku.

5. Bahwa Fundamentum petendi tidak diuraikan secara jelas untuk mendukung Petitum, dimana fundamentum petendi adalah mengenai Perjanjian jual beli yang berimplikasi pada wanprestasi (sebagaimana gugatan awal) kemudian menjadi pembatalan perjanjian kesepakatan oleh karena pembeli Serli Napitu (Tergugat I) didalilkan oleh Nurcahaya Sidabutar dalam gugatannya sebagai Warga Negara Asing sehingga tidak berhak untuk memiliki tanah di Indonesia.

6. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo di Pengadilan Negeri Balige pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat memiliki tanah yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Samosir Kecamatan Simanindo, Kelurahan Tuktuk Siadong, terletak di Pamantom dimana atas objek perkara tersebut telah terjadi **kesepakatan lisan** jual beli antara Tergugat-I dengan Penggugat, dan atas persetujuan Penggugat telah dibuatkan konsep perjanjian jual beli secara tertulis dan dipersiapkan diatas kertas bermeterai cukup oleh Tergugat II dan sudah di tanda tangani saksi saksi yang di ketahui oleh Lurah setempat tetapi belum di tanda tangani Pihak Penggugat. (bukti konsep surat perjanjian jual beli ada pada Tergugat- II) ;

7. Bahwa, berdasarkan apa yang dinyatakan oleh Penggugat dalam dalil Gugatannya pada poin 11 halaman 4 dan halaman 5 menyatakan:

*"Diluar dugaan Penggugat, dalam bulan Desember 2017 melalui Messengger Tergugat I warga Negara Inggris asal Indonesia tinggal di Inggris menghubungi Penggugat, bertanya "apakah kamu betul mau menjual rumahmu? Penggugat bercampur kaget menjawab, Betul, saya mau menjual, tetapi saya belum berani menjual kepada orang lain, karena Norma dan Bradly John sudah melakukan pembayaran kepada saya". Lantas Tergugat I menjawab, "Ooohhh iya ..., saya sudah tahu semuanya. Biarin saja saya bicara langsung kepada Norma Sinaga Marshall".*

Bahwa merujuk pada apa yang dinyatakan Penggugat tersebut, maka jelas tidak ada Tergugat-I menyampaikan sebagaimana yang disimpulkan oleh Penggugat dalam dalil pada poin-11 selanjutnya yang menyatakan:

*"Pada kesempatan itu Penggugat menyampaikan, kalau Tergugat I serius mau membelinya, supaya Tergugat-I mengganti uang Turut Tergugat-I dan Turut*





*Tergugat-II berikut bunga apabila diminta Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II, sehingga semuanya berjalan dengan baik. Dan juga kalau Tergugat- I mau, boleh langsung membayar uang pengganti kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II, tetapi Tergugat-I harus mengirimkan bukti pembayarannya kepada Penggugat sebagai pegangan/ bukti :*

Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat tersebut pada poin 11 jelas-jelas Penggugat justru telah mengakui bahwa Penggugat sudah menyerahkan kepada Tergugat-I untuk melaksanakan pembayaran atas tanah perkara dan juga menyuruh Tergugat-I untuk membayar hutang Penggugat kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II, hal tersebut diakui Penggugat dalam dalil gugatannya yang menyatakan bahwa **“Dan Juga kalau Tergugat- I mau, boleh langsung membayar uang pengganti kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II, Tergugat-I hanya harus mengirimkan bukti pembayaran kepada Penggugat sebagai Pegangan/ Bukti.**

Bahwa berdasarkan kutipan Penggugat atas percakapan lewat Messenger dengan Tergugat-I, dalam percakapan tersebut tidak ada Tergugat-I menyatakan tanah perkara dibeli untuk dimiliki oleh Tergugat-I, hal tersebut nyata nyata terlihat jelas dalam posita Penggugat pada poin 11 yang mengakui fakta sebagaimana telah Tergugat-I dan Tergugat-II kemukakan di atas bahwa Tergugat-I menghubungi Penggugat atas pembelian tanah tersebut untuk dimiliki oleh Tergugat-II, bahwa hal fakta tersebut jelas jelas diketahui oleh Penggugat akan tetapi Penggugat tidak menyampaikan dalam gugatannya, sehingga sangat beralasan apabila Tergugat- I dan Tergugat -II memandang hal tersebut dilakukan Penggugat sebagai bentuk pengaburan fakta.

**8.** Bahwa, fakta yang tidak terbantahkan sebagaimana gugatan Penggugat yang menarik HERNIDA HONORIA NAPITU (Tergugat-II) sebagai pihak dalam perkara ini adalah Pengakuan Penggugat yang secara jelas dan tegas bahwa tanah perkara a quo dibeli oleh Tergugat-I dari Penggugat untuk dimiliki Tergugat-II (warga Negara Indonesia yang berdomisili di Indonesia tepatnya di Kabupaten Samosir, Kecamatan Simanindo, Kelurahan Tuktuk Siadong yang bersamaan tempat dan lokasinya dengan tanah perkara a quo .

**9.** Bahwa selanjutnya dalam dalil Posita Penggugat Poin 13 pada pokoknya menyatakan :

*“Bahwa akhirnya dalam bulan Januari 2018, Penggugat dan Tergugat I sepakat dimana Tergugat I akan membeli dari Penggugat sebagaimana Penggugat akan menjual kepada Tergugat-I dengan harga Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) Tanah seluas ± 1.400 M2...dst.*



Selanjutnya masih dalam poin posita tersebut pada pokoknya, “Dengan syarat Tergugat-I mengembalikan/membayar uang yang diterima Penggugat sebelumnya dari Turut Tergugat -I dan Turut Tergugat-II...” sebagaimana dalam Posita Penggugat.

10. Bahwa berdasarkan poin 14 dalam Posita Penggugat menyatakan :

“Dalam rangka melaksanakan Perjanjian/Kesepakatan Penggugat dengan Tergugat -I, Tergugat I meminta/menerima Surat kepemilikan Penggugat atas tanah seluas  $\pm 1.400$  M2 (seribu empat ratus meter persegi) yakni Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 antara Penggugat selaku Pembeli dengan Sahat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku Penjual dari Tergugat II.

Tergugat-II sebelumnya meminta/menerima Surat tersebut dari Turut Tergugat I untuk diperlihatkan kepada dan meyakinkan Suami Tergugat I.”

11. Bahwa atas dalil posita Gugatan tersebut telah jelas-jelas Penggugat mengakui dalam dalil Posita pada poin 14 tersebut bahwa Tergugat-II meminta/menerima Surat kepemilikan atas tanah *a quo* yang hendak dibelinya, hal tersebut sangat lazim dilakukan oleh calon pembeli sebelum membeli tanah, hal tersebut menunjukkan bahwa Tergugat- II merupakan Pembeli yang beritikad baik. Bahwa Tergugat-I sebagai kakak kandung dari Tergugat II sepatutnya mengingatkan Tergugat II perihal bukti kepemilikan tersebut, mengingat pula Tergugat- I mengeluarkan biaya biaya untuk membeli tanah yang nantinya akan dimiliki oleh Tergugat- II.

12. Bahwa dalam point 15 surat gugatan, Penggugat pada pokoknya menyatakan “**bahwa Penggugat telah menerima transfer dana dari Tergugat-I**, hal tersebut membuktikan bahwa pembayaran telah dilakukan oleh Tergugat-I secara sempurna kepada Penggugat ;

13. Bahwa tidak jelas apa yang dimaksud Penggugat dalam dalil posita Gugatan pada poin 17, Tergugat-I dan Tergugat-II tidak memahami dalil gugatan Penggugat yang tidak menyebutkan secara jelas apa maksud dan tujuan dalil Penggugat tersebut, hal mana Penggugat mendalilkan tentang adanya jual beli akan tetapi tidak menyebutkan dengan jelas tanah dan harga tanah yang menjadi objek jual beli.

Bahwa dalam poin 16 Penggugat pada pokoknya menyatakan : sewa menyewa “di atas Tanah  $\pm 705$  M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima meter persegi) dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) selama 5 (lima) tahun sejak tahun 2018 s/d 2023.” **TANPA MENYEBUTKAN UKURAN TANAH.** Akan tetapi pada poin 17 Penggugat pada pokoknya menyatakan: “Sepakat untuk juga menjual-beli Tanah



± 705 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima meter persegi) dengan ukuran 47 M x 15 M berikut 1 (satu) Rumah/Villa dua lantai di atasnya. **TANPA MENYEBUT HARGA TANAH.** Selanjutnya masih pada poin 17 Penggugat menyatakan: Dengan harga Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah), yang harus dibayar lunas oleh Tergugat-I paling lama akhir bulan Januari 2019.

**14.** Bahwa merujuk pada dalil posita Penggugat tersebut pada poin 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, hingga poin 19 adalah posita yang inkonsisten, hal mana di satu sisi Penggugat mendalilkan tentang Tergugat -I tidak patut memiliki tanah a quo, sedangkan pada sisi lain dalam posita tersebut di atas Penggugat mendalilkan sewa menyewa dengan Tergugat-I, artinya Penggugat memahami betul maksud dari Tergugat-I untuk membiayai pembelian tanah dan sewa menyewa villa adalah untuk kepentingan Tergugat -II yang merupakan adik kandung dari Tergugat-I. Sehingga oleh karenanya jelaslah posita Penggugat tersebut semakin menunjukkan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*). Sebab Penggugat tidak konsisten dengan dalil gugatan antara posita yang satu dengan posita lainnya, serta antara posita dengan petitum sebagaimana dikemukakan dalam Eksepsi ini.

**15.** Bahwa Penggugat mengaburkan fakta dalam dalil gugatannya pada posita point 16, hal mana Penggugat tidak menyebutkan dalam dalil gugatannya bahwa sewa-menyewa yang dimaksud Penggugat dalam dalil tersebut berdasarkan tawaran dan permintaan dari Penggugat, agar Tergugat- I menyewa Rumah/Villa dua lantai milik Penggugat selama 5 (lima) tahun bersamaan dengan Jual Beli atas tanah seluas ± 1.400 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) antara Penggugat dengan Para Tergugat, yang kemudian disanggupi oleh Para Tergugat melalui Tergugat-I yang telah melakukan pembayaran atas kesepakatan Jual Beli dan Kesepakatan sewa menyewa yang dimaksud oleh Penggugat dalam dalil gugatannya. Hal mana telah dinyatakan Penggugat dalam dalil posita selanjutnya yang pada pokoknya menyatakan: "*Bahwa selanjutnya, Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk melakukan jual beli atas Objek Perkara.*" Meski menurut Para Tergugat ternyata faktanya adalah Para Tergugat sepakat melakukan jual beli dengan Penggugat melalui Tergugat-I untuk dimiliki oleh Tergugat- II. Padahal pada posita poin 14 Penggugat telah mengakui dan menyatakan **bahwa Tergugat- II adalah Pembeli.**

**16.** Bahwa berdasarkan apa yang dinyatakan oleh Penggugat dalam Posita point 20 pada pokoknya menyatakan :



***"Pembayaran Tergugat-I kepada Turut Tergugat-I dan kepada Turut Tergugat-II lebih banyak dari pada yang diterima Penggugat dari Turut Tergugat- I dan dari Turut Tergugat- II, hal mana karena termasuk bunga."***

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak konsisten dan saling bertentangan dengan dalil Penggugat pada posita lainnya dalam gugatan. Hal mana Penggugat pada poin 2 posita Gugatan pada pokoknya menyatakan:

***"Bahwa pada tahun 2014, Penggugat melalui Telepon menghubungi sahabatnya Turut Tergugat-I, Penggugat mengutarakan niatnya meminta bantuan Turut Tergugat I untuk meminjamkan uangnya kepada Penggugat berhubung adanya kebutuhan keluarga yang sangat penting, Turut Tergugat-I dengan sambutan yang baik menyatakan kesiapannya membantu Penggugat."***

Bahwa tidak jelas apa maksud dari Gugatan Penggugat mendalilkan tentang ***"Pembayaran Tergugat-I kepada Turut Tergugat-I dan kepada Turut Tergugat-II lebih banyak dari pada yang diterima Penggugat dari Turut Tergugat I dan dari Turut Tergugat II, hal mana karena termasuk bunga."***

Hal tersebut sangat penting untuk dicermati, sebab berimplikasi terhadap Gugatan Penggugat tentang Hal : **Gugatan Pembatalan Perjanjian (Kesepakatan)**. Bahwa Penggugat pada satu sisi sebagaimana dalam dalil gugatannya yang telah dikemukakan Tergugat-I dan Tergugat- II di atas dalam Eksepsi ini, Penggugat menyerahkan kepada Tergugat- I maupun Tergugat-II untuk membicarakan perihal pembayaran atas tanah a quo kepada Turut Tergugat -I dan Turut Tergugat -II.

**17.** Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat pada poin 11 dan poin 13, justru Penggugat sendiri yang meminta Tergugat I maupun Tergugat II untuk melakukan pembayaran kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II beserta bunga yang diminta oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II. Hal tersebut telah pula dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang menunjukkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pembeli yang beritikad baik dan benar.

**18.** Bahwa dalil Penggugat pada point 20 yang pada pokoknya menyatakan : ***"Sehingga Tergugat I kurang bayar : Rp.860.846.440,- (delapan ratus enam puluh juta delapan ratus empat puluh enam ribu empat ratus empat puluh rupiah)"*** adalah dalil yang merupakan pengakuan yang secara tegas dari Penggugat yang telah mengakui dan membenarkan telah terjadi kesepakatan jual beli tanah terperkara a quo antara Penggugat dengan Tergugat-I dan Tergugat-II. Walaupun sesungguhnya bahwa Penggugat adalah pihak yang belum menunjukkan itikad baik sebagai Penjual atas tanah a quo karena Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat- I dan Tergugat-II untuk



melakukan perjanjian jual beli dengan Tergugat-II. Akan tetapi Penggugat justru mengajukan gugatan wanprestasi kepada para Tergugat dan kemudian berubah menjadi gugatan pembatalan perjanjian (kesepakatan) kepada Tergugat-I dan Tergugat-II, bahwa tindakan Penggugat tersebut adalah tindakan yang tidak berdasarkan hukum dan sebagai suatu bentuk cipta kondisi yang dilakukan oleh Penggugat untuk keuntungan pribadi Penggugat.

**19.** Bahwa dalil Penggugat dalam Poin 24 adalah dalil yang tidak konsisten, keliru, kabur dan tidak jelas, sebab Penggugat menyatakan :

*"Dalam komunikasi Penggugat dengan Tergugat I terkait penyelesaian pembayaran, Tergugat I tidak konsisten, pada satu kesempatan menyatakan agar Peggugat mengembalikan uangnya tetapi pada kesempatan lain menyatakan agar jual-beli diteruskan dan dalam tindakannya menyuruh Tergugat II untuk menguasai/mengusahai/ mengelola Objek Perkara : Tanah, Rumah dan Villa/Rumah; Pada satu waktu, Tergugat I bahkan pernah mengirim/chat kepada Turut Tergugat III supaya Penggugat menjual saja Objek Perkara kepada orang lain dan mengembalikan uang Tergugat I."*

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah sangat dirugikan oleh tindakan Penggugat yang tidak kunjung menunjukkan itikad baik untuk melaksanakan kewajibannya sebagaimana telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I maupun Tergugat II. Atas keseriusan Tergugat I dan Tergugat II dalam melaksanakan kesepakatan dengan Penggugat, berulang kali Tergugat-I meminta agar Penggugat segera bersama Tergugat II menandatangani surat perjanjian jual beli dihadapan Notaris & PPAT, akan tetapi Penggugat justru membuat alasan alasan yang berbelit belit dan tidak masuk akal, serta sulit untuk diterima oleh para Tergugat. Sehingga Tergugat I akhirnya menempuh upaya hukum atas dugaan tindak pidana yang dilakukan oleh Penggugat terhadap Tergugat I.

**20.** Bahwa berdasarkan poin 25 sampai dengan poin 28 dalil Penggugat tersebut justru telah membuktikan kemauan dan keinginan yang kuat dari Tergugat I dan Tergugat II atas tanah *a quo*, tidak pula hanya atas tanah *a quo*, akan tetapi juga membuktikan kecintaan Tergugat I maupun Tergugat II atas kekayaan alam Danau Toba tanah batak dimana leluhur Tergugat I dan Tergugat II berasal, hal itu pula yang kemudian menjadi bukti bahwa Tergugat I membicarakan pembelian tanah kepada Penggugat untuk dimiliki oleh Tergugat II yang merupakan adik kandung dari Tergugat I.

**21.** Bahwa apa yang Tergugat-I dan Tergugat-II kemukakan di atas adalah berdasarkan apa yang menjadi posita Penggugat dalam surat gugatannya, sehingga semakin terlihat dan nyata bahwa dalil Penggugat saling





bertentangan antara satu dan lainnya, Penggugat terkesan mencoba menghindar dari suatu kewajiban hukum yang lahir berdasarkan kesepakatan yang sah dan mengikat dengan terkesan membuat dalil cipta kondisi.

**22.** Bahwa Penggugat tidak menyebutkan dalam petitumnya tentang apa kesalahan dari Para Tergugat maupun para Turut Tergugat. Penggugat juga tidak menyebutkan klasifikasi serta dasar hukum atas kesalahan yang terjadi dalam perkara *a quo* sekalipun benar *-quod non-* dalil Penggugat tersebut sehingga gugatan Penggugat patut untuk tidak diterima. Oleh karenanya Petitum Penggugat yang tidak menyebutkan jelas tentang apa maksud dari gugatan Penggugat maupun untuk menguatkan posita Penggugat adalah suatu bentuk dari gugatan yang kabur sehingga gugatan yang demikian haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**23.** Bahwa, ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karenanya persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

**24.** Bahwa, pasal 1320 KUH Perdata menyatakan; "*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu, 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3) suatu pokok persoalan tertentu, 4) suatu sebab yang tidak terlarang ;*

**25.** Bahwa, dengan keempat syarat sah perjanjian dalam pasal 1320 KUH Perdata, Niru A. Sinaga dalam Binamulia Hukum Vol.Z, menerangkan bahwa syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sementara itu, syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena menyangkut objek dari perjanjian. Jika syarat subjektif (syarat sah perjanjian poin pertama dan kedua) tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Namun, apabila syarat objektif (syarat sah perjanjian poin ketiga dan keempat) yang tidak terpenuhi, perjanjian yang dibuat dikatakan batal demi hukum atau berarti perjanjian dianggap tidak pernah terjadi. Akan tetapi dalam perkara *aquo* baik syarat subjektif maupun syarat objektif semuanya terpenuhi sehingga gugatan pembatalan perjanjian (kesepakatan) yang diajukan Penggugat tidak tepat dan seharusnya ditolak oleh Majelis Hakim.

**26.** Bahwa, jika seandainya benar *-quod non-* Penggugat ingin mengajukan gugatan atas permasalahan perjanjian/kesepakatan yang terjadi antara Para Tergugat dan Penggugat maka Penggugat lebih tepat mengajukan gugatan



wanprestasi sebagaimana gugatan awal bukan pembatalan perjanjian (kesepakatan) sebagaimana menjadi pokok perkara saat ini.

27. Bahwa, perjanjian jual beli antara Tergugat-I dengan Penggugat terkendala dan tidak terpenuhi prestasinya secara penuh disebabkan oleh Penggugat tidak melaksanakan kewajibannya (*exceptio non adimpleti contractus*), yaitu memenuhi kesepakatan yang sudah dibuat dengan Tergugat-I pada bulan Januari 2018 untuk pulang ke Indonesia-Samosir-Simanindo-Tuktuk Siadong dan menyelesaikan segala surat-menyurat sekaligus menandatangani surat perjanjian pembelian tanah yang menjadi objek perkara. Penggugat dengan alasan cuti tidak ada dan passport atau visa yang sudah expired atau habis masa berlaku maka Penggugat tidak jadi pulang ke Indonesia sehingga penyelesaian administratif jual beli tidak jadi dituangkan dalam bentuk tertulis walaupun pembayaran tanah objek  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  (objek perkara) telah selesai dibayar lunas oleh Tergugat-I. Seharusnya justru Penggugat sendiri yang terlebih dahulu membubuhkan tanda tangannya pada surat perjanjian jual-beli yang telah disiapkan (pertanda sebagai penjual yang beritikad baik), karena sudah menerima uang pembayaran/penjualan, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat. Bahwa dengan demikian Penggugat telah keliru dalam mengajukan gugatan *a quo* sebagaimana terlihat dalam surat gugatnya, Gugatan yang demikian adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscur libel*).

28. Sehubungan dengan uraian tersebut di atas mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat mempertimbangkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut :

a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut :

*"Suatu Gugatan Perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara petitum dengan posita (fundamentum Petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti : bahwa petitum (tuntutan) haruslah didukung oleh posita/fundamentum petendi yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya: "gugatan tidak dapat diterima".*

b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 720 K/Pdt/1997 tanggal 9 Maret 1999, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut :

*"Petitum suatu gugatan perdata harus didasarkan dan didukung oleh petitum/dalil-dalil gugatannya yang diuraikan secara jelas, sehingga akan nampak adanya hubungan yang berkaitan satu sama lain dengan petitumnya.*



*Bilamana hubungan antara posita dan petitum, tidak ada atau tidak jelas, maka menjadikan gugatan tersebut adalah kabur, sehingga menurut hukum Acara perdata, gugatan yang tidak berkualitas demikian itu, harus dinyatakan: tidak dapat diterima”.*

29. Bahwa, berdasarkan apa yang telah diuraikan Tergugat-I dan Tergugat-II oleh karena tidak ada sinkronisasi antara posita dengan yang lainnya dan saling bertentangan maka sudah jelas dan semakin mempertegas gugatan a quo adalah gugatan kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*), maka gugatan a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut telah sejalan pula dengan kaidah hukum yang tertuang pada **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582 K/Sip/1973 tanggal 13 Desember 1975** yang menyatakan “karena petitum gugatan tidak jelas, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

## OBYEK GUGATAN TIDAK JELAS MENGENAI APA SESUNGGUHNYA YANG DIANGGAP PENGGUGAT SEBAGAI A

30. Bahwa pada satu sisi dalil-dalil Penggugat mengakui dan menyatakan telah terjadi perjanjian/kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat-I, hal itulah yang kemudian menjadi dasar Tergugat-II memiliki tanah a quo dan menempatnya. Akan tetapi pada sisi lain Penggugat juga mendalilkan mengenai kurang bayar dari Tergugat-I kepada Penggugat, padahal pada sisi lain justru Penggugatlah yang tidak melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat-I maupun Tergugat-II, yang mana Para Tergugat telah melakukan pembayaran atas pembelian Objek Perkara, tetapi Penggugat menghindari dengan segala alasan untuk datang bertemu Tergugat-II maupun Tergugat I untuk membuat dan/atau menandatangani Akta Jual Beli atas tanah a quo. Akan tetapi justru Penggugat malah disamping menghindari para Tergugat juga melakukan perbuatan perbuatan yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Tergugat terus menerus hingga dihadapkan pada perkara a quo.

31. Bahwa dalil posita Penggugat pada point 29 dan point 30 yang pada pokoknya menyatakan : Penggugat mensomasi Tergugat-I dan Tergugat-II melalui kuasa hukumnya untuk membatalkan sepihak Perjanjian dengan Para Tergugat dan meminta Turut Tergugat III untuk meminta kepada para Tergugat untuk mengembalikan surat-surat dan bukti-bukti serta segala kunci atas rumah, villa



dan kamar rumah/villa adalah suatu tindakan yang tidak berdasarkan dan berlandaskan hukum, sehingga sangat beralasan menurut hukum apabila Para Tergugat berpendapat bahwa dalil tersebut adalah dalil yang kabur dan tidak jelas, serta Penggugat telah melakukan suatu perbuatan yang tidak patut menurut hukum. Sebab Perjanjian tidak dapat dibatalkan sepihak melalui kuasa hukum Penggugat.

**32.** Bahwa apa yang menjadi dalil Penggugat dalam posita dan petitumnya sebagaimana Tergugat-I dan Tergugat-II telah kemukakan di atas tidak jelas mengenai apa sesungguhnya yang dianggap sebagai alasan menggugat Tergugat-I dan Tergugat-II serta Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II dan Turut Tergugat-III.

**33.** Bahwa dalam dalil-dalil gugatannya Penggugat tidak mampu menjelaskan dan/atau menguraikan dengan jelas tentang kedudukan dari masing-masing Tergugat maupun Turut Tergugat untuk menguatkan dalil gugatannya. Padahal dalam dalil Posita Penggugat jelas-jelas mengakui bahwa awalnya Turut Tergugat-I membantu Penggugat dengan mentransfer kepada Penggugat uang sebagaimana dalam posita point 3, point 4 dan point 5 atas **permintaan Penggugat**.

**34.** Bahwa selanjutnya pada dalil gugatan Penggugat pada point 6 (enam) dan 8 (delapan) menunjukkan ketidakjelasan maksud Penggugat menarik Turut Tergugat III dalam gugatan a quo, sehingga dengan demikian menjadikan Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*).

**35.** Bahwa berdasarkan point 29 posita Penggugat tersebut, maka yang menjadi dasar gugatan *a quo* adalah Tergugat-I kurang bayar kemudian Tergugat-I melaporkan Penggugat, selanjutnya Tergugat-I pula mempublikasikan tanah di media sosial. Akan tetapi pada poin 35 Penggugat malah mempersalahkan kewarganegaraan Tergugat-I dan menyatakan jual-beli tidak sesuai hukum. Padahal pada point 38 Penggugat malah mempersalahkan harga tanah dengan membandingkan harga tanah pada saat terjadinya Perjanjian/Kesepakatan jual beli pada tahun 2018 dengan harga tanah saat ini. Sehingga saling kontradiktif, bertentangan antara dalil Penggugat yang satu dan lainnya serta tidak jelas dalil-dalil Penggugat tersebut. Dalil Penggugat yang disampaikan sebagaimana dalam surat gugatannya adalah dalil yang bermuatan insinuatif tanpa dasar hukum yang jelas. Oleh karenanya dalil dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang harus dikesampingkan, sebab dalil yang demikian adalah dalil yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*). Maka sepatutnya gugatan yang demikian haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**GUGATAN PENGGUGAT MERUPAKAN GUGATAN YANG KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL) KARENA**



36. Bahwa, Penggugat juga dalam mengajukan gugatan perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Balige tidak menguraikan secara jelas mengenai letak tanah objek perkara, panjang dan lebar (batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa). Ketidakjelasan gugatan Penggugat tersebut sebagaimana di dalilkan Para Tergugat telah sejalan dengan Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 berbunyi : "Suatu gugatan terhadap sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan, jika tidak, maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima". Sesuai dengan kaidah hukum sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah (berapa meter) dengan jelas, maka gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

37. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata hlm. 811 menyatakan :*"Suatu gugatan dapat diputus niet ontvankelijk verklaard (NO) apabila terhadap objek gugatan tersebut tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima. Hal ini didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 565/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973, jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149/K/Sip/1979 tanggal 7 April 1979."*

**GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM (EXCEPTIE ONRECHTMATIGE OF ONGEGROND)**

38. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan dengan hal : GUGATAN PEMBATALAN PERJANJIAN (KESEPAKATAN). Apabila dicermati dalil-dalil Penggugat dalam posita dan petitum gugatan dikaitkan dengan Perjanjian/Kesepakatan yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I, sehingga sangat jelas dan nyatalah bahwa Perjanjian/Kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat- I sebagaimana telah dinyatakan dan diakui sendiri oleh Penggugat pada point 13 pada pokoknya Penggugat menyatakan :

**"Bahwa akhirnya, dalam bulan Januari 2018, Penggugat dan Tergugat-I sepakat dimana Tergugat-I akan membeli dari Penggugat sebagaimana Penggugat akan menjual kepada Tergugat I....dst."**

Halaman 38 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg





39. Bahwa dalam point 15 posita gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan: *"Penggugat telah menerima transfer dana dari Tergugat-I."* Selanjutnya pada point 17 posita gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan: *"Bahwa selanjutnya, tetap dalam bulan Januari tahun 2018, Penggugat dan Tergugat-I sepakat untuk juga menjual-beli Tanah seluas  $\pm 705 M^2$ .dst."* Kemudian pada point 18 Posita Gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan: *"Bahwa Perjanjian Ketiga/Akhir Penggugat dan Tergugat I tersebut menggugurkan Perjanjian sebelumnya...dst."* Selanjutnya Posita Gugatan Penggugat pada point 19 dan point 20 pada pokoknya menyatakan: *"Tergugat I telah membayar kepada Penggugat, Kepada Turut Tergugat I dan kepada Turut Tergugat II."* Kemudian pada point 34 posita Gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan: *"Sehingga kebenaran/keabsahan Perjanjian/Kesepakatan Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas kedua bidang tanah meskipun dilakukan secara lisan/media sosial tidak terbantahkan."*

40. Bahwa berdasarkan dalil-dalil posita Penggugat yang telah dikemukakan oleh Para Tergugat di atas maka jelaslah antara Para Tergugat dan Penggugat telah terjadi Perjanjian/Kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yaitu Perjanjian/ Kesepakatan yang sah dan mengikat, hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara dan seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara.

41. Bahwa sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dikenal asas *pacta sunt servanda* yang berarti "Janji Harus Ditepati" (*agreements must be kept*). Suatu norma yang terkandung dalam hukum positif yang jika dimaknai dapat berarti "setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian itu (bagi mereka yang membuatnya)." Maka berdasarkan pasal tersebut **Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak.** Hal mana jika dikaitkan dengan hukum positif maka kekuatan mengikat dari suatu perjanjian sama derajatnya dengan mengikatnya sebuah undang-undang.

42. Bahwa Adapun sebuah perjanjian telah dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yakni :

1) Kesepakatan Para Pihak

Bahwa dari semua syarat-syarat yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut kesepakatan para pihak adalah yang terpenting dalam sebuah perjanjian, yang mana hal tersebut telah ada pada Penggugat dan Para Tergugat, sebagaimana terlihat jelas dalam surat gugatannya Penggugat menyatakan dan mengakui secara terang benderang kesepakatan yang telah



terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat. Syarat tersebut sudah tidak terbantahkan dalam kaitan dengan perkara *a quo*. **Hal tersebut tidak pula dibantah dan/atau dijadikan Penggugat sebagai alasan mengajukan Gugatan.**

2) Kecakapan Hukum para pihak

Bahwa kecakapan Hukum para pihak yaitu Penggugat dan Para Tergugat. Syarat tersebut sudah tidak terbantahkan dalam kaitan dengan perkara *a quo*. **Hal tersebut tidak pula dibantah dan/atau dijadikan Penggugat sebagai alasan mengajukan Gugatan.**

3) Suatu hal tertentu

Yang dimaksud suatu hal tertentu dalam syarat perjanjian adalah Objek yang diperjanjikan. Syarat tersebut sudah tidak terbantahkan dalam kaitan dengan perkara *a quo*. **Hal tersebut tidak pula dibantah dan/atau dijadikan Penggugat sebagai alasan mengajukan Gugatan.**

4) Sebab yang halal (tidak terlarang)

Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya pada point 37 mendalilkan pada pokoknya: *"Dengan demikian nyata dan jelas bahwa Serli Napitu/ Tergugat I adalah seorang warga negara asing, dalam hal ini warga negara Inggris."*

*"Dengan demikian Perjanjian/ Kesepakatan Jual-Beli Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat I adalah dilarang/ bertentangan dengan undang-undang/ hukum, bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang sahnyanya suatu kesepakatan/ perjanjian terkait kausa/ sebab yang tidak halal, sehingga sejak semula sudah cacat hukum atau batal demi hukum (null and void)."*

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak berdasar hukum dan tidak sepatutnya dikesampingkan, sebab bermuatan cipta kondisi dalil Penggugat tersebut. Dengan Tegas dalil Penggugat tersebut akan Tergugat-I dan Tergugat-II tolak dengan mengemukakan alasan di bawah ini :

- 1) KUHPerdara tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai sebab yang halal. Adapun yang diatur adalah suatu sebab terlarang jika dilarang oleh Undang-Undang, bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Demikian yang disebutkan dalam Pasal 1337 KUHPerdara.
- 2) Bahwa Pasal 1329 KUHPerdara berbunyi: "Setiap orang cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika ditentukan tidak cakap oleh undang-undang".
- 3) Bahwa tidak pernah ada larangan serta tidak bertentangan dengan Undang-Undang, dengan Kesusilaan atau Ketertiban umum apabila



seorang Warga Negara Asing (WNA) yang berdarah batak yang cinta terhadap tanah leluhurnya untuk sepakat membeli tanah dengan orang yang hendak menjual tanah di daerah yang dicintai olehnya dengan maksud membeli tanah tersebut untuk dijadikan hak milik Adik

**Kandungnya.**

4) Bahwa Penggugat sepatutnya mengetahui hal tersebut tentang maksud dari Tergugat- I untuk memberikan objek perkara kepada adik kandung dari Tergugat-I yaitu Tergugat-II, itu sebabnya Penggugat menarik Tergugat-II dalam perkara *a quo*.

5) Bahwa dalil Penggugat tersebut masih hanya sebuah “Ilusi” dan/ atau kekhawatiran belaka. Sebab tidak pernah ada dalam kesepakatan antara Penggugat dan para Tergugat kalau tanah perkara akan dijadikan hak milik oleh Tergugat-I.

6) Bahwa justru Tergugat-I meminta agar Penggugat segera pulang ke Indonesia untuk menandatangani perjanjian dihadapan PPAT agar terbit Akta Jual Beli atas nama Tergugat-II.

7) Bahwa belum terlaksananya hal kesepakatan tersebut adalah disebabkan perbuatan Penggugat yang justru melakukan perbuatan merugikan Para Tergugat dan Penggugat dengan segala alasannya menghindar dari Para Tergugat.

43. Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatan pada point 37 telah terbantahkan dengan dalil Penggugat pada point 14 yang pada pokoknya menyatakan : Tergugat-II meminta bukti kepemilikan Penggugat. Dalil Penggugat tersebut membuktikan bahwa Tergugat-II merupakan pihak yang berkepentingan terhadap objek perkara karena jual beli tersebut untuk kepentingan Tergugat-II. Dengan demikian dalil point 37 haruslah dikesampingkan serta gugatan Penggugat sepatutnya haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

44. Bahwa dalil-dalil Penggugat sebagaimana dikemukakan Para Tergugat di atas semakin menunjukkan terdapat kontradiksi dalam gugatan Penggugat serta gugatan Penggugat disamping kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), juga merupakan gugatan yang tidak berdasarkan hukum. **SEHINGGA BERDASARKAN APA YANG TERGUGAT-I DAN TERGUGAT-II KEMUKAKAN DI ATAS MAKA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM, SALING KONTRADIKSI, TIDAK KONSISTEN, TIDAK JELAS DAN KABUR. Gugatan yang demikian sepatutnya ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**



45. Bahwa selanjutnya dalam point 35 Posita Gugatan Penggugat pada pokoknya menyatakan :

Bahwa berdasarkan :

a. UU No.5 Tahun 1960/ UU Pokok Agraria Pasal 20 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), Pasal 21 ayat (4).

a. Peraturan Pemerintah No.103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Pasal 2 ayat (1), Pasal 2 ayat (2).

b. 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), Pasal 3 ayat (1).

46. Bahwa jelas-jelas dinyatakan Penggugat dalam dalil Gugatannya khususnya pada point 7, 8, 14, 15, 30 dalil-dalil posita Penggugat serta pada point 6 petitum Penggugat bahwa bukti kepemilikan Penggugat adalah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 dan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 17 Februari 2002. Oleh karenanya tidak relevan dalil Penggugat pada point 35 huruf a, b, c serta dalil point 5 tersebut secara keseluruhan yang menyatakan : *Dari ketentuan hukum di atas, dengan jelas bahwa Warga Negara Asing hanya diperbolehkan sekedar memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai, bukan Hak Milik, dan merupakan rumah tinggal. Dengan demikian, Jual-Beli Objek Perkara tidak sesuai hukum dan karenanya tidak dapat dilaksanakan menurut cara sebagaimana ditentukan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.* Dalil tersebut telah nyata nyata pula terbantahkan oleh dalil Penggugat dalam Posita point 14.

47. Bahwa tidak terlaksananya pembuatan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat-II adalah disebabkan perbuatan Penggugat sendiri yang tidak kunjung menunjukkan itikad baik dan malah melakukan tindakan tindakan lain yang merugikan Para Tergugat. Padahal Tergugat-II telah menunjukkan bahwa Para Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik dengan telah membayar lunas atas objek Perkara setelah melihat bukti kepemilikan yang ada pada Penggugat meski Penggugat belum kunjung hadir datang menemui Tergugat-II untuk melakukan jual beli. Maka jelas jelas Para Tergugat telah melakukan prestasi atas objek dari perjanjian/ kesepakatan dengan Penggugat.

**BAHWA TIDAK BENAR DAN TIDAK PERNAH OBJEK TERPERKARA  
DIJADIKAN HAK MILIK OLEH TERGUGAT-I.**



48. Bahwa, Tergugat-I paham betul akan hak kepemilikan yang dimaksud oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar UU Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri Agraria yang mengatur tentang Hak-Hak atas tanah yang dapat dimiliki Warga Negara Asing di Indonesia. Oleh sebab itu dalil Penggugat sebagaimana dalam Posita maupun Petitumnya adalah dalil yang keliru, tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Sehingga gugatan Penggugat yang menggugat Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dengan Halv: Gugatan Pembatalan Perjanjian (Kesepakatan) yang maksudnya untuk membatalkan Perjanjian/ Kesepakatan sepihak dengan mengajukan Gugatan sebagaimana perkara *a quo* adalah gugatan yang **TIDAK BERDASARKAN HUKUM (ONRECHTMATIGE OF ONGEGROND)**.

49. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat adalah merupakan gugatan yang Tidak Berdasarkan Hukum (*onrechtmatige of ongegrond*), maka selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* menolak seluruh gugatan dalam perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

**GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR (EXCEPTIE DILATORIA)**

50. Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* pada posita gugatannya point 37 mendalilkan pada pokoknya :

*"Dengan demikian nyata dan jelas bahwa Serli Napitu/ Tergugat I adalah seorang warga negara asing, dalam hal ini warga negara Inggris. Dengan demikian Perjanjian/ Kesepakatan Jual-Beli Objek Perkara antara Penggugat dengan Tergugat I adalah dilarang/ bertentangan dengan undang-undang/ hukum, bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang sahnyanya suatu kesepakatan/ perjanjian terkait kausa/ sebab yang tidak halal, sehingga sejak semula sudah cacat hukum atau batal demi hukum (null and void)."*

51. Bahwa dalil Penggugat tersebut pada posita point 37 yang pada pokoknya menyatakan: *"Perjanjian/ Kesepakatan Jual-Beli Objek Perkara antara Penggugat dan Tergugat I adalah dilarang/ bertentangan dengan Undang-undang/ hukum, bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara terkait kausa/sebab yang tidak halal."* Adalah suatu dalil yang belum menjadi fakta, masih berupa fiksi, masih belum terjadi dan tidak akan terjadi, sebab Tergugat-II lah yang nantinya akan menjadi pemilik hak atas objek terperkara sebagaimana maksud dari para Tergugat untuk membeli tanah *a quo*. Oleh karenanya alasan Penggugat mengajukan Gugatan Pembatalan Perjanjian/Kesepakatan dengan alasan yang mempersalahkan kewarganegaraan Tergugat -I adalah suatu dalil





yang tidak benar dan tidak akan pernah terjadi sehingga tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan tidak menimbulkan suatu kerugian yang nyata bagi Penggugat (*actual loss*) melainkan perkiraan semata dan hanya sebuah kekhawatiran dari Penggugat belaka yang terkesan mengada-ada, dan terkesan hanya membuat alasan untuk mengingkari kesepakatan dan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat-I dan Tergugat-II.

**52.** Bahwa sekalipun benar *-quod non-* dalil Penggugat yang mendalilkan Tergugat-I Warga Negara Asing sehingga tidak dapat menguasai tanah dengan Hak Milik. Bahwa Penggugat mengetahui secara pasti Objek Perkara tidak berdasarkan Hak Milik Tergugat-I, **dalil tersebut sepatutnya dapat di dalilkan Penggugat apabila telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat-I. Faktanya tidak pernah ada dan tidak akan pernah terjadi dalil Penggugat tersebut. Sehingga dalil yang demikian adalah dalil yang belum sepatutnya dan/atau belum waktunya di dalilkan Penggugat dalam Gugatan a quo sebagai alasan membatalkan perjanjian/kesepakatan.** Padahal dalam Point 14 posita Penggugat, jelas jelas Penggugat mengetahui dan telah menyatakan bahwa Tergugat-II lah yang akan memiliki Objek Perkara.

**53.** Bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat sebagaimana telah diuraikan di atas, semakin menunjukkan dalil Penggugat merupakan **Gugatan yang PREMATUR (dilatoria)**, dengan demikian sudah sepatutnya majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

**PENGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN PEMBATALAN PERJANJIAN/ K**

**54.** Bahwa berdasarkan dalil-dalil Penggugat dalam surat gugatannya yang telah dikemukakan Para Tergugat pada Eksepsi dan Jawaban ini ternyata faktanya setelah Perjanjian/ Kesepakatan antara Penggugat dan Para Tergugat telah terjadi peristiwa hukum :

- 1) Para Tergugat telah membayar biaya Jual-Beli atas Objek Perkara kepada Penggugat, yang menyebabkan Penggugat bukan lagi pemilik atas tanah *a quo*.
- 2) Pembayaran/ Pengembalian uang yang diterima Penggugat dari Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II beserta bunga telah dilaksanakan oleh Tergugat-I kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II sebagaimana permintaan Penggugat.



3) Bahwa dengan telah terlaksananya kesepakatan tersebut dan telah dilakukan pembayaran oleh Tergugat-I, akhirnya hak kepemilikan Penggugat telah beralih dengan cara sebagai berikut :

- a. Ketika Penggugat menjual Objek Perkara kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II dengan cara yang dinyatakan sendiri oleh Penggugat dalam surat Gugatannya, maka telah beralih hak Penggugat kepada Turut Tergugat-I hingga Turut Tergugat-II atas Objek Perkara.
- b. Ketika Tergugat-I telah sepakat dengan Penggugat bersama Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II atas jual-beli yang mana telah dibayar oleh Tergugat -I kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat II atas pembayaran/ pengembalian uang yang diterima oleh Penggugat atas permintaan Penggugat kepada Tergugat-I, maka selanjutnya hak Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II telah beralih kepada Tergugat-I atas Objek Perkara.
- c. Saat telah selesainya pembayaran dilakukan oleh Tergugat-I atas Objek Perkara kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II sebagaimana permintaan Penggugat, selanjutnya Tergugat-I membayar sisanya kepada Penggugat maka telah beralih hak Penggugat kepada Tergugat-I atas objek perkara.

**55.** Bahwa berdasarkan apa yang dikemukakan Para Tergugat di atas, Penggugat tidak berhak mengajukan Gugatan Pembatalan Perjanjian kepada Para Tergugat, sebab Para Tergugat telah melaksanakan prestasi dari Perjanjian/Kesepakatan yang sah dan mengikat dengan Penggugat, **SERTA TIDAK ADA KESALAHAN DARI PARA TERGUGAT ATAS PERJANJIAN/ KESEPAKATAN A QUO YANG DAPAT BERIMPLIKASI PADA ALASAN PENGGUGAT DALAM MENGAJUKAN GUGATAN A QUO.**

**56.** Bahwa Penggugat salah dalam menarik Turut Tergugat-III dalam Gugatan *a quo*, sebab Turut Tergugat-III bukan merupakan pihak yang ikut dalam Perjanjian/ Kesepakatan antara Penggugat dan Para Tergugat.

**57.** Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1357 K/Sip/1984 tertanggal 27 Februari 1986 dinyatakan :

*"Berdasar atas asas-asas hukum acara perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan suatu gugatan harus dilandasi suatu kepentingan yang cukup, dan karena ternyata dari posita dan petitum surat gugatan, tidak ternyata adanya kepentingan yang dimaksud atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima."*



58. Bahwa sebagaimana dalam Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 163 HIR tersebut, terkandung asas yang penting dalam hukum acara perdata yakni asas "*actori incumbit probatio*" yang berarti barang siapa mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa harus membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut. Penggugat harus membuktikan adanya hubungan antara dirinya dengan hak tersebut.

59. Oleh karena Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat dalam gugatan *a quo* (*disqualificatoire/diskualifikasi in person*) berdasarkan apa yang telah dikemukakan oleh Para Tergugat, serta fakta Para Tergugat justru telah melaksanakan prestasi dari Perjanjian *a quo*. Sehingga Penggugat tidak berhak mengajukan Pembatalan Perjanjian/ Kesepakatan dan mempersalahkan Para Tergugat yang nyata-nyata telah melaksanakan prestasi dari Perjanjian/ Kesepakatan dengan Penggugat serta disisi lain Turut Tergugat-III yang tidak ada dalam Perjanjian/Kesepakatan malah ditarik oleh Penggugat sebagai pihak (*gemis aan hoe danig heid*). Maka selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menolak seluruh gugatan dalam perkara *a quo* atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

**TENTANG HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT DENGAN PARA TERGUGAT**

60. Bahwa, Tergugat-I dan Tergugat-II menolak dan membantah secara tegas semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat. Semua dalil-dalil hukum yang dikemukakan oleh Tergugat-I dan Tergugat-II dalam bagian eksepsi, secara mutatis-mutandis dijadikan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.

61. Bahwa dalil Penggugat pada point 14 yang pada pokoknya menyatakan "**Penggugat selaku Pembeli dengan Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku Penjual dari Tergugat-II. Selanjutnya Tergugat-II sebelumnya meminta/menerima Surat tersebut.**" Posita Penggugat tersebut telah jelas menyatakan bahwa Tergugat-II telah meminta bukti kepemilikan Penggugat untuk dilihat bersama Tergugat-I, hal tersebut telah membuktikan bahwa Para Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik, yang mana kemudian telah dilakukan pembayaran lunas oleh Para Tergugat melalui Tergugat-I kepada Penggugat.

62. Bahwa antara Penggugat dengan Para Tergugat masih ada hubungan kekerabatan/keluarga dimana Tergugat-II adalah menantu (parumaen) kakak



kandung Penggugat yang tinggal dan menetap di Simanindo Kab. Samosir dan Tergugat I adalah kakak kandung dari Tergugat-I sehingga berlandaskan hubungan kekerabatan tersebutlah maka Tergugat-I percaya melakukan kesepakatan jual beli dengan Penggugat secara lisan lewat messenger, WA, telepon dan media sosial.

**63.** Bahwa, *berawal* pada tahun 2014, Penggugat via telepon ada menghubungi Norma Sinaga Marshall (Turut Tergugat-I), dimana Penggugat mengutarakan niatnya meminta bantuan Turut Tergugat-I untuk meminjamkan uangnya kepada Penggugat karena adanya kebutuhan keluarga yang sangat penting. Atas permintaan Penggugat, Turut Tergugat-I memberi atensi dengan menyatakan kesiapannya untuk membantu Penggugat.

**64.** Bahwa Turut Tergugat-I mentransfer uang kepada Penggugat pada tanggal 04 Juni 2014 sebesar f 850,08 (*delapan ratus lima puluh koma nol delapan poundsterling*). Atas pinjaman (utang) Penggugat tersebut, Penggugat menawarkan sebidang tanahnya yang berada di kampung Pinda Kelurahan Tuktuk Siadong, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir sebagai jaminan, apabila kemudian hari Penggugat tidak dapat mengembalikan pinjamannya kepada Turut Tergugat-I. Tawaran Penggugat pun disetujui oleh Turut Tergugat-I.

**65.** Bahwa, dalil gugatan Penggugat pada point 4 menyatakan Penggugat meminjam uang dari Turut Tergugat-I dengan total seluruhnya sebesar £ 12.236.76 (*dua belas ribu dua ratus tiga puluh enam tujuh puluh enam poundsterling*) dan Rp. 20.000.000, (*dua puluh juta rupiah*). Namun menurut Turut Tergugat-I menyatakatan bahwa uang yang dipinjamkan kepada Penggugat total seluruhnya sebesar £13.047 (*tiga belas ribu empat puluh tujuh poundsterling*) ditambah biaya pengiriman dan dalam bentuk rupiah sebesar Rp.20.000.000, (*dua puluh juta rupiah*) ;

**66.** Bahwa, setelah Turut Tergugat-I mentransfer kepada Penggugat sebesar £ 13.047 (*tiga belas ribu empat puluh tujuh poundsterling*) dan Rp.20.000.000, (*dua puluh juta rupiah*) dengan biaya pengiriman sebesar £291 (*dua ratus sembilan puluh satu poundsterling*), maka kemudian Turut Tergugat-I pada saat pulang ke Indonesia meninjau tanah di kampung Pinda Kelurahan Tuktuk Siadong, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir yang ditawarkan Penggugat sebagai jaminan. Setelah tanah dimaksud diperiksa oleh Turut Tergugat-I, selanjutnya Turut Tergugat I mengatakan kepada Penggugat tidak tertarik terhadap tanah tersebut.

**67.** Bahwa, oleh karena Penggugat tidak dapat mengembalikan pinjamannya kepada Turut Tergugat-I, maka Penggugat menawarkan tanah



seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  (*lebih* kurang seribu empat ratus meter persegi) dengan ukuran  $\pm 14 \text{ M} \times 100 \text{ M}$  berikut 1 (satu) rumah berdiri di atasnya. Setelah Turut Tergugat-I meninjau lokasi tanah dimaksud, Turut Tergugat-I menyatakan tertarik dan bertanya berapa kira-kira harganya kalau mau dijual, lalu Penggugat mengatakan seharga €70.000,- (*tujuh puluh ribu euro*). Mendengar harga tersebut, Turut Tergugat-I mengatakan tidak memiliki dana cukup, akan tetapi Turut Tergugat-I mengatakan kepada Penggugat bahwa Turut Tergugat-I mempunyai teman warga negara Australia tinggal di Indonesia yang mungkin mau membelinya kalau Penggugat serius menjualnya.

**68.** Bahwa, kemudian Turut Tergugat-I memberitahukan kepada Penggugat bahwa temannya bernama Bradly John Cousins (Turut Tergugat-II) berminat dan siap untuk *membelinya* seharga € 70.000,- (*tujuh puluh ribu euro*). Turut Tergugat II mengatakan kepada Turut Tergugat-I persetujuan dan bersedia membeli tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  dan 1 (satu rumah) berdiri di atasnya dengan ketentuan apabila Surat Bukti Kepemilikan sudah diterima atau dilihat oleh Turut Tergugat-II;

**69.** Bahwa, Turut Tergugat-I meminta Surat Kepemilikan tanah dan rumah dimaksud kepada Penggugat yaitu Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 antara Penggugat selaku pembeli dengan Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku penjual dari Mesrawati Sidabutar/Turut Tergugat-III;

**70.** Bahwa, menurut dalil Penggugat dalam gugatannya pada halaman 4 setelah Turut Tergugat-I menerima surat bukti kepemilikan Penggugat, Turut Tergugat-I menyerahkan/memperlihatkan kepada Turut Tergugat II. Maka selanjutnya Turut Tergugat-II melakukan pembayaran dengan cara mentransfer kepada Penggugat melalui Bank Sparda Jerman dengan total seluruhnya €30.408,00 (*tiga puluh ribu empat ratus delapan euro*) dan Rp20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) selanjutnya Turut Tergugat-II tidak melanjutkan pembayaran lagi kepada Penggugat ;

**71.** Bahwa karena Turut Tergugat-II tidak lagi membayar lunas rencana jual-beli atas tanah  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  dengan ukuran  $\pm 14 \text{ M}^2 \times 100 \text{ M}^2$  dan 1 (satu) pintu rumah berdiri di atasnya, Penggugat dan Turut Tergugat-I sepakat membatalkan perjanjian/kesepakatan dengan kewajiban Penggugat untuk mengembalikan seluruh uang Turut Tergugat-II;

**72.** Bahwa, pada bulan Juli 2014 dan August 2014 Penggugat menghubungi Tergugat-I untuk meminjam uang dan menawarkan menjual tanahnya namun Tergugat-I tidak bersedia meminjamkan. Kemudian, 18/10/2015 Penggugat menghubungi Tergugat-I untuk meminjam uang dan menawarkan





menjual tanahnya namun ditolak oleh Tergugat-I dengan alasan tidak butuh untuk membeli tanah di Indonesia.

Akan tetapi pada bulan Desember 2017, Tergugat -II menghubungi Tergugat -I dan meminta tolong agar dibelikan rumah untuk ditempati bersama anak dan suaminya karena mereka belum memiliki rumah sendiri. Permintaan Tergugat-II tersebut membuat hati Tergugat-I tersentuh dan berjanji akan membantu membelikan rumah tinggal bagi Tergugat-II.

**73.** Bahwa, sejak awal jelas dan terang bahwa tujuan pembelian tanah yang menjadi objek perkara sebenarnya untuk keperluan dan kepentingan Tergugat-II selaku adik kandung Tergugat-I oleh karena keluarga Hernida Napitu (Tergugat-II) belum memiliki tanah dan rumah sebagai tempat tinggal dan juga tempat usaha. Tergugat-I selaku kakak kandung tidak merasa senang/bahagia jika hanya dirinya sendiri yang berkecukupan, sementara adik kandungnya Hernida Napitu (Tergugat-II) belum memiliki tanah/rumah;

**74.** Bahwa, atas permintaan Tergugat-II tersebut kemudian pada tanggal 11/12/2017 melalui messenger Tergugat-I menanyakan kepada Penggugat apakah tanah dan rumah Penggugat yang selama ini ditawarkan untuk dijual apakah telah laku dan sudah terjual. Akan tetapi Penggugat mengatakan "belum. ada rencana mu membeli?". Kemudian Tergugat-I menjawab "melihat harganya". Dan kemudian Penggugat mengatakan sudah ada menawarkan Rp.1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah) akan tetapi saudara laki laki Penggugat tidak setuju.

Bahwa, beberapa minggu kemudian melalui komunikasi messenger Tergugat-I mengatakan bersedia membayar Rp.1.2 Milyar dan meminta Penggugat membuat keputusan berhubung adanya rencana Tergugat-I membeli rumah di Leicester-Inggris jika Penggugat tidak menerima tawaran Tergugat-I. Kemudian pada 31/12/17 Penggugat menelepon Tergugat-I menceritakan keterikatannya kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II. Pada kesempatan itu juga, Penggugat menyampaikan kepada Tergugat-I, kalau Tergugat I serius mau membeli, supaya Tergugat-I mengganti uang Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II berikut bunga apabila diminta oleh Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II. Dan kalau Tergugat-I mau, boleh langsung membayar uang pengganti kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II, tetapi Tergugat-I harus mengirimkan bukti pembayarannya kepada Penggugat sebagai pegangan/bukti. Dalam kesempatan ini disampaikan oleh Tergugat-I bahwa tujuannya untuk membeli tanah dan rumah dimaksud adalah agar ada rumah dan usaha adik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-I yaitu Hernida Napitu (Tergugat-II), mengingat Hernida Napitu (Tergugat-II) belum memiliki tanah/rumah maupun usaha di Tuktuk Siadong;

**75.** Bahwa pada bulan Januari 2018 Penggugat dengan Tergugat-I mencapai kesepakatan, dimana Tergugat-I akan membeli dari Penggugat sebagaimana Penggugat akan menjual kepada Tergugat-I tanah seluas  $\pm 1.400$  M<sup>2</sup> (seribu empat ratus meter persegi) berikut rumah satu lantai berada di atasnya, dengan batas-batas sesuai yang dicantumkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 antara Penggugat selaku pembeli dari Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku penjual adalah sebagai berikut :

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

**76.** Bahwa, atas kesepakatan tersebut kemudian Penggugat dan Tergugat-I juga sepakat untuk sama-sama pulang ke Indonesia dan bertemu di Tuktuk Siadong-Indonesia. Kemudian Penggugat bermohon kepada Tergugat-I untuk mentransfer uang Rp 100.000.000 (*seratus juta rupiah*) untuk panjar membuktikan komitmen Tergugat-I dan untuk kebutuhan biaya Penggugat pulang ke Indonesia, salah satunya untuk membeli tiket pesawat. Bahwa, untuk terlaksananya perjanjian/kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat -I, maka pada tanggal 02/1/2018, Tergugat-I kemudian melakukan pembayaran dengan cara transfer bank ke rekening Penggugat yaitu : sebanyak £5.999,15 (*lima ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan koma lima belas poundsterling*) setara Rp.100.000.000,- (*seratus juta rupiah*).

**77.** Bahwa kemudian setelah selesainya pembayaran panjar pada tanggal 02/1/2018 sebanyak (*lima ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan koma lima belas poundsterling*) setara Rp.100.000.000,- (*seratus juta rupiah*), kemudian Pengugat meminta uang kepada Tergugat-I dengan alasan untuk ditunjukkan kepada suami Penggugat supaya diizinkan pulang ke Indonesia. Tergugat-I menolak dan tidak bersedia memberi uang karena tidak sesuai dengan kesepakatan diawal. Pada waktu inilah, Penggugat kemudian menawarkan agar sekaligus juga menyewa rumah/villa 2 (dua) lantai yang berada di atas tanah seluas  $\pm 705$  M<sup>2</sup> seharga Rp.100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) selama 5 (lima) tahun. Atas kesepakatan sewa-menyewa ini kemudian Tergugat-I menyerahkan uang sewa rumah/villa tersebut dengan cara transfer ke rekening bank Penggugat sebesar € 6.017,30 (*enam ribu tujuh belas koma tiga puluh euro*) setara dengan

Halaman 50 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg



Rp.100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) tertanggal 08 Januari 2018. Bahwa atas kesepakatan tersebut kemudian Tergugat-I berangkat ke Indonesia dan Penggugat berjanji menyusul akan tetapi Penggugat tidak kunjung datang.

**78.** Bahwa setelah Tergugat-I sampai di Indonesia, Penggugat meminta Tergugat-I untuk melakukan pembayaran kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat-II atas tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  (*seribu empat ratus meter persegi*).

**79.** Bahwa, Penggugat menyuruh Tergugat-I dan Tergugat-II meminta surat kepemilikan tanah  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  (*seribu empat ratus meter persegi*) berikut bangunan rumah satu lantai berada di atasnya kepada Turut Tergugat-I. Maka atas suruhan Penggugat, Tergugat-I menghubungi Turut Tergugat-II untuk meminta surat atas kepemilikan tanah perkara a quo dan kemudian Tergugat-II, Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II bertemu di rumah Tergugat-II.

**80.** Bahwa kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat-I agar membayar utangnya kepada Bradley Cousins (Turut Tergugat -II) sebesar €32.913 (*tiga puluh dua ribu sembilan ratus tiga belas euro*) dan Rp 33.120.000,- (*tiga puluh tiga juta rupiah seratus dua puluh ribu rupiah*) dan kepada Norma Sinaga Marshall (Turut Tergugat-I) sebesar £18.000 (*delapan belas ribu euro*).

**81.** Bahwa selang beberapa hari kemudian, Penggugat menghubungi Tergugat-I agar membeli saja tanah seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  beserta 1 (satu) rumah/villa dua tingkat berdiri di atasnya tersebut ( $15 \times 47 \text{ M}$ ) dengan harga Rp.1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*). Atas hal tersebut, Tergugat-I pun menyetujui untuk membeli tanah seluas  $\pm 705$  dengan ukuran  $15 \times 47 \text{ M}^2$  dengan 1 unit rumah/villa dua tingkat berdiri di atasnya seharga Rp.1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*);

**82.** Bahwa, berdasarkan kesepakatan tersebut, uang sewa yang sudah dibayarkan oleh Tergugat-I kepada Penggugat sebesar €6.017,30 (*enam ribu tujuh belas koma tiga puluh euro*) setara dengan Rp.100.000.000,- (*seratus juta rupiah*), tanggal 08 Januari 2018 disepakati menjadi pembelannya;

**83.** Bahwa atas kesepakatan jual-beli tanah seluas seluas  $705 \text{ M}^2$  dengan ukuran  $15 \text{ M}^2 \times 47 \text{ M}^2$  dengan 1 rumah/villa berdiri di atasnya, Tergugat-I melakukan pembayaran melalui transfer ke rekening bank Penggugat sebesar € 5.807.46 (*lima ribu delapan ratus tujuh koma empat puluh enam euro*). Setara dengan = Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);

**84.** Bahwa, Penggugat meminta Tergugat-I untuk melakukan pembayaran utang kepada kakak kandung Penggugat (Rentina Sidabutar) melalui Mesrawati Sidabutar (Turut Tergugat III) sebanyak Rp 30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*).



**85.** Bahwa, Penggugat kemudian meminta Tergugat-I mentransfer Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) kepada kakak Penggugat Mesrawati Sidabutar (Turut Tergugat-III) dan Tergugat-I setuju untuk mentransfer, akan tetapi Pengugat besok harinya kembali meminta uang Rp 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) di transfer ke rekeningnya. Tergugat-I melakukan pembayaran panjar melalui transfer ke rekening bank Penggugat sebesar €5.807.46 (*lima ribu delapan ratus tujuh koma empat puluh enam euro*), setara dengan Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*).

**86.** Bahwa, selain itu Penggugat juga mengatakan kepada Tergugat-I, agar mengganti rugi peralatan/barang perkakas yang ada di dalam rumah di atas tanah seluas ±1.400 M<sup>2</sup>. Atas permintaan Penggugat tersebut, Tergugat-I membayar melalui transfer rekening bank kepada Penggugat sebesar £ 1.330 (*seribu tiga ratus tiga puluh poundsterling*) setara dengan Rp.25.000.000,- (*dua puluh lima juta rupiah*). Bahwa selain itu juga, Pengugat meminta uang tambahan lagi dari Tergugat-I dengan alasan untuk biaya mengurus surat surat. Tergugat-I menolak permintaan tersebut sehingga Pengugat mengatakan kepada Tergugat-I agar membeli atau mengganti rugi.

**87.** Maka Tergugat-I pun melakukan pembayaran dengan cara transfer bank ke rekening Penggugat yaitu :

Tanggal	Mata Uang	Jumlah
02 Januari 2018	Euro	5.999,15
08 Januari 2018	Euro	6.017,30
31 Januari 2018	Euro	5.877,73
31 Januari 2018	Rupiah	30.000.000
12 Februari 2018	Euro	5.807,46

**88.** Bahwa, pembayaran utang Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat-I kepada:

NO	Tanggal	Dibayar Kepada	Mata Uang	Dibayar
1.		Turut Tergugat I	Pound	18.000
2.		Turut Tergugat II	Euro	32.913
3		Turut Tergugat II	Rupiah	33.120.000

**89.** Bahwa, jika semua pembayaran dikonversi ke dalam mata uang Indonesia (Rupiah) adalah sebagai berikut:

Jika 1 Euro=16.500 dan Jika 1 Pound=19.000

Tanggal	Konversi Rupiah	Jumlah
---------	-----------------	--------



02 Januari 2018	5.999,15x16.500	98.985.975
08 Januari 2018	6.017,30x16.500	99.285.450
31 Januari 2018	5.887,73x16.500	97.147.545
Januari 2018		30.000.000
12 Februari 2018	5.087,46x16.500	83.943.090
	18.000x19.000	342.000.000
	32.913x16.500	543.064.500+30.000.000
		33.012.000
Jumlah		<b>Rp. 1.357.438.560.-</b>

Bahwa, jika semua pembayaran di konversi ke dalam mata uang Indonesia (Rupiah) keseluruhan Rp maka menjadi Rp. 1.357.438.560, (*satu milyar tiga ratus lima puluh tujuh juta empat ratus tiga puluh enam ribu lima ratus enam puluh rupiah*).

**90.** Bahwa uang yang seluruhnya berjumlah Rp. 1.357.438.560,-(*satu milyar tiga ratus lima puluh tujuh juta empat ratus tiga puluh depalan ribu lima ratus enam puluh rupiah*) tersebut adalah pembayaran atas sebidang tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$ (seribu empat ratus meter persegi) dengan ukuran  $\pm 14 \times 100 \text{ M}$ , berikut 1 (satu) unit rumah berada di atasnya dan pembayaran sewa villa 2 (dua) lantai.

**91.** Bahwa untuk menyelesaikan pembayaran tanah seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  beserta 1 (satu) rumah/villa berdiri di atasnya serta untuk membuat/menandatangani surat-surat dan menyelesaikan pembayaran atas kedua bidang tanah tersebut, maka Penggugat dengan Tergugat-I sepakat untuk pulang ke Indonesia di pertengahan bulan Januari 2018.

**92.** Bahwa atas kesepakatan tersebut kemudian Tergugat-I pulang ke Indonesia pada tanggal 19 Januari 2018 dan menunggu kedatangan Penggugat hingga 10 Februari 2018 (bukti passport). Namun sayangnya, hingga satu bulan lamanya Tergugat-I menunggu di Indonesia namun Penggugat tidak jadi pulang ke Indonesia dengan alasan tidak ada cuti dan passport yang sudah hampir expired. Kemudian Penggugat berjanji kepada Tergugat-I bahwa Penggugat akan pulang ke Indonesia di akhir Maret 2018. Namun sayangnya, Penggugat tidak menepati janji pulang ke Indonesia.

**93.** Bahwa karena Penggugat tidak jadi pulang ke Indonesia, maka kemudian Penggugat membuat dan memberikan surat kuasa penjualan tanah kepada kakak kandung Penggugat yang bernama Rosmani Sidabutar dan Herman Silaban (suami Turut Tergugat-III). Akan tetapi surat kuasa penjualan tanah yang dibuat oleh Penggugat tersebut dianggap tidak sah karena tidak dilegalisir oleh Kedutaan Besar Republik Indonesia di Jerman dan tanda tangan suami Penggugat diragukan keasliannya;





**94.** Bahwa, berbekal surat kuasa penjualan tanah yang dibuat Penggugat tersebut, kemudian Tergugat-II bersama kakak Penggugat (Rosmani Sidabutar) pergi menjumpai Lurah Tuktuk Siadong Kec. Simanindo, Kab. Samosir dan menyampaikan maksud kedatangan mereka agar dibuatkan surat jual beli tanah. Dan berdasarkan surat kuasa penjualan tanah yang diberikan oleh Penggugat maka dibuatlah surat jual beli tanah atas nama Tergugat-II akan tetapi kemudian terkendala akibat adanya keberatan dari abang kandung Penggugat (Daniel Dihut Sidabutar) oleh karena kuburan orang tua mereka berada didalam objek yang hendak dijual dan ketiadaan areal parkir mereka jika tanah tersebut dijual kepada Para Tergugat.

**95.** Bahwa, pembuatan konsep jual beli tanah atas nama Hernida Napitu selaku Tergugat-II menjadi bukti bahwa jual beli yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat-I adalah semata mata untuk kepentingan Tergugat-II sebagai adek kandung Tergugat-I.

**96.** Bahwa oleh karena adanya keberatan abang kandung Penggugat tersebut semakin menambah masalah dimana Penggugat yang ditunggu tunggu kedatangannya ke Indonesia untuk membuat akte jual beli karena surat kuasa yang diberikan tidak sah secara hukum juga tidak ada kepastian kehadirannya sehingga pembayaran atas tanah seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  tidak jadi diberikan oleh Tergugat-I kepada Penggugat.

**97.** Bahwa keberatan saudara kandung Penggugat yaitu Dihut Daniel Sidabutar atas penjualan tanah seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  tersebut, dengan alasan bahwa kuburan orang tua mereka ada di dalam tanah seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  tersebut. Penggugat dalam gugatannya yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Balige yang kemudian dicabut yaitu perkara Nomor : 41/Pdt.G/2021/PN.Blg yang didaftarkan pada tanggal 8 April 2021, dimana saudara Penggugat bernama Dihut Daniel Sidabutar ikut digugat sebagai Turut Tergugat-IV. Penggugat kemudian mencabut perkara Nomor 41/Pdt.G/2021/PN.Blg tanggal 8 April 2021 tersebut karena Dihut Daniel Sidabutar meninggal dunia.

**98.** Bahwa, atas keberatan saudara laki-laki Penggugat Daniel Dihut Sidabutar kemudian Penggugat berubah pikiran dan menyatakan kepada Penggugat agar kesepakatan jual beli villa selaku objek kedua dibatalkan dan kembali kepada kesepakatan awal sewa menyewa villa selama 5 (lima) tahun. Penggugat menyatakan agar uang yang sudah ditransfer Tergugat-I kepada Penggugat dihitung ulang dan nanti sisanya akan dikembalikan kepada Tergugat-I.



**99.** Bahwa menurut pengakuan Penggugat pada gugatannya halaman 9 point 20 yang menyatakan, terjadi kekurangan bayar oleh Tergugat-I kepada Penggugat sebesar Rp.2.200.000.000-Rp.1.339.153.560=Rp.860.846.440,- (*delapan ratus enam puluh juta delapan ratus empat puluh enam ribu empat ratus empat puluh rupiah*). Dalil Penggugat yang menyatakan kekurangan bayar yang disampaikan Penggugat tersebut tidak beralasan oleh karena pembuatan surat jual beli tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  beserta rumah satu pintu berdiri di atasnya yang sudah lunas dibayar belum dibuat oleh Penggugat sesuai kesepakatan. Sehingga dalil Penggugat yang meminta pembatalan perjanjian (kesepakatan) adalah dalil yang dibuat oleh karena justru Penggugat melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi Tergugat-I dan Tergugat-II serta Penggugat menghindar dari Para Tergugat.

**100.** Bahwa pembuatan garasi mobil di atas tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  oleh Tergugat-II adalah tindakan yang sah oleh karena tanah tersebut sudah dijual oleh Penggugat, dengan alasan bahwa ukuran tanah yang dibeli oleh Tergugat-I dari Penggugat ukurannya dimulai dari titik garasi mobil berbatasan dengan Op. Bomok Siallagan (di sebelah selatan sesuai surat tanah). Penggugat mengatakan lahan garasi mobil tidak ikut dijual karena untuk sebagai parkir bagi Penggugat dan keluarga mana kala berkunjung ke Indonesia, adalah alasan yang tidak masuk akal, karena nyata bahwa Penggugat sudah menerima pembayaran/uang dari Penggugat;

**101.** Bahwa Tergugat-I menguasai dan mengusahai obyek perkara karena sudah terjadi penyerahan (levering) oleh Penggugat kepada Tergugat-I atas kedua bidang objek tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$ . Terjadi permasalahan karena Penggugat batal atau tidak jadi datang ke Indonesia pada Januari 2018 sebagaimana disepakati semula oleh Penggugat dan Tergugat I. Tujuan kesepakatan kepulangan Penggugat dengan Tergugat-I datang ke Indonesia-Sumatera Utara-Samosir-Tuktuk Siadong adalah untuk menyelesaikan dan atau membuat surat perjanjian jual-beli sekaligus penyelesaian lunas pembayaran tanah seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  sebagaimana kesepakatan diawal dan kemudian kesepakatan penjualan kemudian diubah menjadi sewa setelah adanya keberatan saudara laki laki Penggugat. Untuk diingat oleh Penggugat sekali lagi bahwa, penjualan tanah seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  tidak jadi karena saudara Penggugat ada keberatan, karena di lokasi tanah  $\pm 705 \text{ M}^2$ , ada kuburan orang tua Penggugat.

**102.** Bahwa,oleh karena ketidak jelasan kedatangan Penggugat ke Indonesia-Sumatera Utara-Samosir-Tuktuk Siadong, pada hal Tergugat-I sudah



datang sejak pertengahan Januari sampai Februari 2018 (satu bulan lamanya menunggu dan bukti kedatangan/kepulangan Tergugat-I bisa dibuktikan dengan catatan yang ada di passport ), Tergugat-I merasa kecewa kepada Penggugat padahal Tergugat-I sudah menyerahkan uang dalam jumlah besar kepada Penggugat sementara tidak ada kejelasan pembuatan surat perjanjian jual beli untuk ditandatangani sebagai bukti adanya transaksi jual beli antara Tergugat-I dan Penggugat. Atas kekecewaan Tergugat-I tersebut, dan timbulnya kecurigaan mana kala Penggugat hendak menipu Tergugat-I selaku pembeli, maka Tergugat-I membuat laporan pengaduan atas dugaan penipuan ke Kepolisian Resort Samosir sesuai dengan surat bukti tanda Laporan Polisi Nomor : LP/B-58/IV/2018/SMR/SPKT tanggal 23 April 2018, Pelapor an.Serli Napitu (Tergugat-I).

**103.** Bahwa, Tergugat-I membuat laporan pengaduan atas dugaan penipuan ke Kepolisian Resort Samosir sesuai dengan surat bukti tanda Laporan Polisi Nomor : LP/B-58/IV/2018/SMR/SPKT tanggal 23 April 2018 dengan Pelapor an. Serli Napitu, adalah merupakan counter terhadap kelakuan Penggugat yang tidak jadi datang ke Indonesia untuk menyelesaikan apa yang dijanjikan/disepakati bersama yaitu membuat surat perjanjian dan melunasi pembayaran. Tergugat-I khawatir adanya penipuan yang akan dilakukan Penggugat dikarenakan Tergugat-I sudah menyerahkan uang sebagai pembayaran kepada Penggugat namun proses peralihan atas tanah tersebut dari Penggugat ke Tergugat-II tidak ada kepastian kapan dilakukan.

**104.** Bahwa demikian juga Laporan Polisi Nomor: LP/B-233/XII/2019/SMR/SPKT tanggal 05 Desember 2019 adalah sebagai akumulasi kekecewaan Tergugat-I kepada Penggugat. Seandainya Penggugat datang atau kembali ke Indonesia sesuai dengan yang disepakati, kemudian melaksanakan dan atau membuat surat perjanjian jual-beli serta merta pelunasan pembayaran, maka tidak akan ada masalah dan tentunya laporan-laporan polisi tersebut tidak akan pernah ada, dan gugatan a quo juga tidak akan pernah ada.

**105.** Bahwa penyerahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 antara Penggugat selaku pembeli dengan Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku penjual, merupakan atau sebagai tanda penyerahan/levering secara fisik dan nyata atas penjualan bidang tanah seluas  $\pm 1.400\text{M}^2$  tersebut. Hal mana memang tanah tersebut dulunya dibeli oleh Penggugat dari Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan, dan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 inilah yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat-I/II sebagai pertanda telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I/II. Menurut hukum, tanah seluas  $\pm 1.400$



M<sup>2</sup> yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat-I/II merupakan tanah yang masih langsung dikuasai oleh negara karena belum didaftarkan (artinya belum sertifikat).

**106.** Bahwa setelah terjadi penyerahan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 serta merta terjadi penyerahan fisik atas bidang tanah seluas  $\pm$  1.400 M<sup>2</sup>, oleh karenanya yang menguasai dan mengusahai serta memiliki tanah seluas  $\pm$  1.400 M<sup>2</sup> tersebut adalah Tergugat-I/II.

**107.** Bahwa, demikian halnya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 17 Februari 2002 antara Penggugat selaku pembeli dengan Daniel Sidabutar dan Friska Bakara selaku penjual, surat mana ada di tangan Tergugat-II adalah karena diserahkan oleh kakak kandung Penggugat yaitu Mesrawati Sidabutar (Turut Tergugat-III) kepada Tergugat-II. Jadi surat tersebut bukan dipinjam oleh Tergugat-II. Tetapi Turut Tergugat-III sudah yakin telah terjadi pembayaran untuk jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I. Karena Penggugat dan Tergugat-I ada di Luar Negeri (Penggugat di Jerman dan Tergugat-I di Inggris), maka yang terjadi kemudian tentang penyerahan surat-surat atas kedua bidang tanah tersebut adalah adik kandung Penggugat yaitu Turut Tergugat-III menyerahkan surat kepada adik kandung Tergugat-I yaitu Hernida Napitu (Tergugat-II). Hal tersebut didasari oleh saling percaya, terutama karena memiliki hubungan kekeluargaan (famili) yang masih dekat dan erat;

#### **Tentang Perjanjian Lisan**

**108.** Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengakui bahwa perjanjian atau kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat-I dan juga dengan Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II, semuanya dilakukan dan dibuat secara lisan (komunikasi melalui whatsapp (WA), telepon, messenger, hal mana disebabkan para pihak yaitu Penggugat yang tinggal di Jerman, sedangkan Tergugat-I tinggal di Inggris, Turut Tergugat-I tinggal Inggris dan Turut Tergugat II warga negara Australia, untuk sementara tinggal di Indonesia, Medan Sumatera Utara.

**109.** Bahwa, Penggugat menyetir pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan : *"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih"* dan pasal 1314 KUH Perdata yang menyatakan : *"Suatu persetujuan diadakan dengan cuma-cuma atau dengan memberatkan. Suatu persetujuan cuma-cuma adalah suatu persetujuan, bahwa pihak yang satu akan memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa menerima imbalan. Suatu persetujuan dengan memberatkan adalah suatu persetujuan yang mewajibkan tiap pihak untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu"*. Penggugat menyimpulkannya



sebagai “Suatu (persetujuan menimbulkan atau dapat dibuktikan dari adanya kewajiban dan hak (akibat hukum) yang timbul dari pihak-pihak yang bersepakat. Kemudian dilanjutkan dengan : “suatu perjanjian/persetujuan/kesepakatan tidak harus dibuat dalam bentuk tertulis tetapi dapat juga dilakukan secara lisan. Sepanjang hal ini diakui oleh Penggugat maka dalam hal ini tidak ada yang salah dan keliru.

**110.** Bahwa, Penggugat mengakui dalam gugatannya point 34 yang mengatakan bahwa dari komunikasi Penggugat dengan Tergugat-I melalui whatsapp (WA), messenger, telepon (HP) termasuk melalui Tergugat-II, diakui adanya tindakan nyata para pihak :

1) Penggugat menyerahkan kedua surat kepemilikan atas objek perkara kepada Tergugat-II, yakni Surat Bukti Kepemilikan Tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  diterima melalui Turut Tergugat-II. Turut Tergugat-II sebelumnya menerima surat dari Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-I sebelumnya menerima dari Turut Tergugat- III. Surat bukti kepemilikan tanah seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  diserahkan oleh Turut Tergugat-III kepada Tergugat-II.

Bahwa dalil Penggugat tersebut menguatkan bahwa penyerahan surat kepemilikan tanah dilakukan karena sudah terjadi kesepakatan untuk jual beli;

2) Tergugat-I membayar kepada Penggugat sebesar €23.701,64 (*dua puluh tiga ribu tujuh ratus satu koma enam puluh empat euro*) + Rp.30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*) dan membayar utang Penggugat kepada Turut Tergugat-I sebesar £18.000,- (*delapan belas ribu poundsterling*) membayar utang Penggugat kepada Turut Tergugat-II sebesar €32.913 (*tiga puluh dua ribu Sembilan ratus tiga belas euro*) + Rp.33.012.000,-(*tiga puluh tiga juta dua belas ribu euro*).

Bahwa, dari dalil Penggugat tersebut seandainya terjadi selisih oleh karena kurs (mata uang) yang berlaku pada saat transaksi, yang jelas dan pasti Penggugat mengakui telah terjadi pembayaran;

3) “Penggugat menyerahkan segala kunci atas rumah/villa berikut kunci-kunci kamar yang ada didalamnya”.

Bahwa, dalil Penggugat tersebut semakin membuktikan bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I, sehingga penyerahan kunci-kunci rumah/villa tersebut dilakukan secara benar dan baik diserahkan oleh Turut Tergugat-III dan diterima dengan baik oleh Tergugat-II bukan dengan cara kekerasan dan penggelapan surat sebagaimana Laporan Polisi yang dibuat Penggugat ke Kepolisian.





4) "Penggugat menjual perabotan yang ada dalam rumah kepada Tergugat-I sebesar Rp.25.000.000,- (*dua puluh lima juta rupiah*), yang dibayar oleh Tergugat-I pada tanggal 8 Februari 2018 dengan mengirim/transfer bank sebesar €1,456.99 (*seribu empat ratus lima puluh enam koma sembilan puluh sembilan euro*)";

Bahwa, dalil Penggugat tersebut semakin menguatkan dan membuktikan bahwa penjual perabotan yang ada di dalam rumah tersebut adalah bentuk ikutan dari penjualan tanah dan rumah kepada Tergugat-I.

**111.** Bahwa, dalil Penggugat yang menyimpulkan bahwa : "Kebenaran/keabsahan perjanjian/kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I atas kedua bidang tanah meskipun dilakukan secara lisan menjadi tidak terbantahkan". Dalil tersebut membuktikan bahwa Penggugat mengakui perjanjian jual beli tanah dimaksud dan menjadi fakta yang tidak terbantahkan dalam gugatan ini.

**112.** Bahwa, terjadinya perikatan/perjanjian jual beli yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku penjual dengan Tergugat-I/II selaku pembeli adalah berdasarkan undang-undang karena perbuatan manusia (*uit de wet door's mensen toedoen*) yang merupakan perbuatan hukum yang sah (*uit rechtmatige daad*). Terhadap perikatan bebas yang secara suka rela telah dipenuhi tidak dapat dilakukan penuntutan kembali (eks Pasal 1359 KUH Perdata).

**113.** Bahwa, perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I atas objek tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  sudah dilakukan secara sah dan mengikat karena sudah dilakukan pembayaran secara penuh sesuai dengan harga yang disepakati. Pemenuhan prestasi terhadap kesepakatan jual beli tersebut terkendala akibat Penggugat sendiri yang tidak memenuhi kewajibannya yaitu membuat surat perjanjian jual beli secara tertulis dengan datang langsung ke Indonesia sesuai dengan kesepakatan. Dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat-I tidak memenuhi janjinya adalah tidak berdasar sama sekali karena bukan Tergugat-I yang ingkar terhadap kesepakatan dan pemenuhan prestasi sesuai hukum perdata akan tetapi Penggugatlah yang ingkar terhadap kesepakatan yang sudah dibuat.

**114.** Bahwa, seandainya pun (*quod non*) Penggugat mengajukan pembatalan perjanjian, hanya terbatas pada objek perkara tanah seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  tersebut karena memang belum dibayar lunas oleh Tergugat-I. Tertundanya pembayaran tanah seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  beserta rumah/villa dua tingkat berdiri di atasnya, sebenarnya bukan karena ketidakmauan Tergugat-I, akan tetapi oleh karena Penggugat dan saudaranya tidak ada kata sepakat menyangkut kuburan



orang tua Penggugat diatas tanah yang hendak dijual sehingga villa yang awalnya hendak dijual dan telah diberikan panjar oleh Tergugat-I kemudian dibatalkan dan disepakati hanya sewa menyewa.

**PERJANJIAN/ KESEPAKATAN TIDAK BERTENTANGAN DENGAN HUKUM**

**115.** Bahwa sebagaimana diakui secara terus terang dan nyata oleh Penggugat: “Kebenaran/keabsahan perjanjian/kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I atas kedua bidang tanah meskipun dilakukan secara lisan menjadi tidak terbantahkan”.

**116.** Bahwa, Pasal 1320 KUHPerdato menyatakan; “ Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu, 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3) suatu pokok persoalan tertentu, 4) suatu sebab yang tidak terlarang;

**117.** Bahwa, Prof.Dr.Mariam Darus Badruzaman,S.H.,FCBArb dalam bukunya “Hukum Perikatan dalam KUH Perdata, menguraikan bahwa,“ Dilihat dari struktur perjanjian, maka Asser membedakan bagian-bagian perjanjian, yaitu bagian inti (wezenlijk oordeel) dan bagian yang bukan inti (non wezenlijk oordeel). Bagian inti disebutkan esensialia, sedangkan bagian non inti dibedakan naturalia dan accidentalia. Bagian inti (esensialia) merupakan syarat subyektif (kedua syarat pertama) karena berkaitan dengan subjek perjanjian yaitu kesepakatan dan cakap membuat perjanjian. Sedangkan naturalia dan accidentalia (kedua syarat terakhir) merupakan syarat objektif, yaitu mengenai objek perjanjian dan kausa, yaitu tujuan mengadakan perjanjian;

**118.** Bahwa, lebih lanjut Mariam Darus menguraikan kekhilafan, paksaan dan penipuan yang terdapat ketika suatu perjanjian diadakan merupakan cacat bagi perwujudan kehendak para pihak. Kata sepakat menghendaki kedua pihak mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak bebas dari tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut. Apabila cacat itu mengenai syarat subjektif, perjanjian itu dapat dibatalkan (vernietigbaar) dan selama pembatalannya belum diajukan, perjanjian itu tetap sah. Jika cacat itu ada pada syarat objektif, perjanjian itu batal demi hukum (van rechtswege nietig, null and void);

**119.** Bahwa, Pasal 1321 KUHPerdato menyatakan : “*Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan*”. Mengenai hal ini Mariam Darus menjelaskan, bahwa kata sepakat menghendaki kedua pihak mempunyai kebebasan kehendak, artinya bebas dari tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan



kehendak tersebut. Lebih lanjut Mariam Darus menjelaskan, bahwa pihak yang dapat mengajukan pembatalan adalah pihak yang belum memenuhi syarat untuk menyatakan kehendaknya untuk mengadakan kesepakatan, yaitu seseorang yang belum dewasa dan seseorang yang berada di bawah pengampuan, mereka ini tidak cakap untuk membuat suatu perikatan.

**120.** Bahwa, Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan, "*Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian*". Tentang hal ini Mariam Darus menjelaskan, bahwa kriteria dari barang-barang yang menjadi objek perjanjian adalah 1) barang yang dapat diperdagangkan, 2) Barang-barang yang tidak diperdagangkan, antara lain barang-barang milik pemerintah yang dipergunakan untuk kepentingan umum, misalnya hutan lindung, jalan umum, pelabuhan umum, gedung-gedung umum dan sebagainya tidak dapat dijadikan objek perjanjian.

**121.** Bahwa, sesuai dengan alasan atau dasar hukum tersebut, maka perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat-I adalah sah secara hukum dan tidak ada alasan untuk membatalkan perjanjian dimaksud;

**122.** Bahwa, dalil Penggugat yang mengatakan alasan pembatalan terhadap perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat-I adalah karena Tergugat-I adalah Warga Negara Asing (Inggris) bukan WNI. Dalil Penggugat tersebut sangat tidak berdasar sama sekali karena sejak awal komunikasi antara Penggugat dengan Tergugat-I, jelas diketahui oleh Penggugat bahwa kesepakatan jual-beli dilakukan untuk kepentingan Tergugat-II dan Tergugat-I hanya melakukan pembayaran terhadap tanah yang berada di Indonesia, Sumatera Utara, Samosir, Simanindo, Tuktuk Siadong. Sementara itu subjek yang melakukan perjanjian adalah Penggugat-Nurchaya Sidabutar (sesuai identitas, Warga Negara Indonesia-suku Batak yang berdomisili di Jerman, Deglhof, Maxhuettenhaidhof) dan Tergugat-I adalah sesuai identitas adalah suku Batak, kelahiran dan besar di Simalungun, merantau ke Leicester-Inggris, bekerja dan menetap kemudian beralih menjadi Warga Negara Inggris);

**123.** Bahwa Penggugat mendalilkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat-I bertentangan dengan hukum dengan berdasarkan:

- 1) UU No.5 Tahun 1960 (UUPA), pasal 20, 21 ayat (1), 21 ayat (4). Pasal 21 ayat (1) berbunyi: "Hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik". Selanjutnya pasal 21 ayat (4) yang berbunyi : "Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.



2) Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang pemilihan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

3) 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.

**124.** Bahwa, memang tidak ada yang salah dengan ketentuan hukum yang disebutkan oleh Penggugat tersebut di atas.

a. UUPA No 5/1960 pasal 16 ayat (1) berbunyi : "Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud pasal 4 ayat (1) ialah : a) Hak Milik, b) hak Guna Usaha, c) Hak Guna Bangunan, d) Hak Pakai, e) Hak Sewa, f) Hak Membuka Tanah g). Hak memungut hasil hutan dan e) hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut.

b. Bahwa, yang penting dilihat apa, siapa dan bagaimana cara perolehan hak dan siapa yang memberikannya.

c. Bahwa, kalau pun seandainya Tergugat-I (Serli Napitu) dianggap sebagai Warga Negara Inggris, meskipun dia adalah suku-berdarah Batak, yang lahir dan besar di Indonesia, karena nasib membawanya ke Inggris, namun Tergugat-I dapat mempunyai tanah di Indonesia dengan status Hak Pakai. Hak pakai dimaksud adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 41 UUPA Nomor 5/1960. Jadi, seandainya pun Tergugat-I mengurus/mengadministrasikan tanah tersebut ke Negara (c.q. Badan Pertanahan Nasional) maka yang akan diberikan kepadanya oleh Negara (c.q. Badan Pertanahan Nasional) adalah sertifikat Hak Pakai Atas Tanah bukan sertifikat Hak Milik. Apalagi, sebagaimana disebutkan di atas, bahwa tanah seluas ± 1.400 M2 yang dijual oleh Penggugat kepada Tergugat-I/II adalah tanah yang masih langsung dikuasai negara karena belum didaftarkan (belum sertifikat).

d. Bahwa, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015, pasal 1 ayat (1) menyebutkan : Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia yang selanjutnya disebut Orang Asing adalah orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia. Pasal 2 ayat (1) menyebutkan bahwa : Orang Asing dapat memiliki rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan Hak Pakai. Bahwa, dengan melihat ketentuan tersebut, seandainya pun Tergugat-I (Serli Napitu) dianggap sebagai orang asing, maka dia tetap berhak mendapat tanah dengan status Hak Pakai. Pemberian status Hak



Pakai kepada Tergugat-I adalah oleh Negara (Badan Pertanahan Nasional) bukan oleh Penggugat.

e. Bahwa, Penggugat menyetir 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. Penggugat salah/keliru, bukan tahun 2006, tetapi Tahun 2016. Seandainya pun Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016 tersebut yang dimaksudkan oleh Penggugat, peraturan ini adalah sebagai pedoman bagi Pejabat Negara dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, untuk memenuhi maksud dan tujuan peraturan tersebut. Tidak ada kepentingan Penggugat dan Tergugat dalam peraturan tersebut.

**125.** Bahwa, alasan Penggugat yang menyatakan Tergugat-I adalah seorang Warga Negara Asing (Inggris), dimana hal tersebut konsekuensinya tidak diketahui/dipahami oleh Penggugat sebelumnya sebagai seorang awam hukum. Dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang dibuat-buat, salah bahkan keliru. Adalah dalil setiap orang yang melakukan perbuatan hukum dianggap tahu hukum dan tidak boleh kemudian menyatakan awam hukum (tidak tahu hukum). Tergugat-I justru curiga dengan tindakan Penggugat yang terlalu pintar tentang celah hukum. Dalil tersebut menimbulkan kecurigaan Tergugat-I kepada Penggugat, jangan-jangan karena sudah mengetahui Tergugat-I yang sudah berkewarganegaraan asing (Inggris) makanya Penggugat menjual tanahnya kepada Tergugat-I. Mungkin Penggugat berpikir bahwa Tergugat-I tidak akan bisa menguasai tanah karena sudah warga negara asing (Inggris). Sekarang terbukti dengan adanya gugatan ini, dimana setelah terjadi transaksi jual beli secara lisan dan disertai dengan pengiriman uang oleh Tergugat-I, maka kemudian Penggugat mengatakan perjanjian itu batal oleh karena Tergugat-I tidak bisa memiliki tanah di Indonesia karena WNA. Seandainya pun bukan Tergugat-I yang melakukan pembayaran, perlakuan yang sama akan dilakukan oleh Penggugat kepada Bradly Jhon (Turut Tergugat-II), karena kepadanya tanah tersebut lebih dahulu ditawarkan oleh Penggugat;

**126.** Bahwa, dalil Penggugat adalah salah dan keliru yang menyatakan bahwa oleh karena Tergugat-I adalah Warga Negara Asing (Inggris) maka perjanjian/kesepakatan jual-beli objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat-I adalah dilarang/bertentangan dengan undang-undang/hukum, bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur tentang sahnya suatu kesepakatan/perjanjian terkait kausa/sebab yang tidak halal, sehingga sejak

14

15





semula sudah cacat hukum atau batal demi hukum (*null and void*). Dalil tersebut adalah dalil yang dipaksakan dan dibuat buat dan kami tolak dengan tegas dalam perkara ini.

Dalil Pengugat yang mempermasalahkan Tergugat-I adalah Warga negara Asing adalah dalil yang salah salah dan keliru karena Penggugat sejak awal mengetahui bahwa Tergugat-I adalah WNA yang hendak membeli objek perkara untuk kepentingan Tergugat-II. **Padahal di dalam kedua Surat kepemilikan tanah dalam perkara a quo jelas-jelas tercantum nama suami Penggugat Thomas Sigmund yang merupakan WNA (Jerman).** Ini membuktikan sikap Penggugat yg hipokrit dan inkonsisten.

**127.** Bahwa, seandainya pun (*quod non*) dianggap demikian, sebagaimana disebutkan di atas bahwa tujuan Tergugat-I melakukan kesepakatan jual beli dan pembayaran terhadap tanah yang menjadi objek perkara adalah untuk kepentingan Tergugat-II dan surat kepemilikannya dibuat dengan nama Tergugat-II (Hernida Napitu, adik kandung Tergugat-I). Sebagaimana maksud dan tujuan awal pembelian;

**128.** Bahwa, Pasal 1337 KUHPerdato mengatakan : “*Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum*”. Dalam bukunya Mariam Darus menguraikan, pengertian keadaan memaksa (*noodtoestand*) dan kausa yang dilarang (*ongeeoorloofde oorzaak*). Keadaan memaksa diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdato. Keadaan memaksa dinilai pada saat melaksanakan perjanjian. Kausa terlarang atau palsu diatur dalam Pasal 1335-1337 KUHPerdato jo. Pasal 1320 KUHPerdato, yang merupakan syarat yang harus dipenuhi para pihak untuk mengadakan perjanjian. Kausa terlarang dinilai pada saat perjanjian diadakan. Sedangkan keadaan memaksa (*noodtoestand*) dinilai pada saat melaksanakan perjanjian. Lebih lanjut Mariam Darus menjelaskan, perjanjian yang batal demi hukum, kebatalannya bersifat absolut (*absoluut nietig*). Perjanjian ini sejak semula tidak ada (*non-existence*) tidak mempunyai akibat hukum dan berlaku untuk semua orang. Perjanjian yang dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), kebatalannya bersifat relatif (*relatif nietig*), tidak mempunyai akibat hukum terhadap orang tertentu.

**129.** Bahwa, oleh karena ketentuan hukum Indonesia mengizinkan orang asing memiliki hak atas tanah di Indonesia dengan Status Hak Pakai, maka Tergugat-I, sandainya pun dia dianggap sebagai Orang Asing, maka perjanjian jual beli atas tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat-I adalah sah secara hukum, artinya tidak bertentangan dengan hukum. Pengertian



memiliki tanah, tidak semata-mata difafsirkan sebagai memiliki dalam pengertian Hak Milik tapi juga dalam bentuk hak lain seperti Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan lain-lain. Oleh karena itu dalil Penggugat yang mengatakan perjanjian/kesepakatan jual beli objek perkara antara Penggugat dengan Tergugat-I dilarang atau bertentangan dengan undang-undang harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

**130.** Bahwa, dalil Penggugat yang mengatakan bahwa harga tanah sebesar Rp. 2.200.000.000 (*dua milyar dua ratus juta rupiah*) adalah harga yang sangat rendah/tidak wajar adalah dalil yang tidak masuk akal dan harus ditolak dengan tegas. Dalil demikian dalam hukum justru mempermalukan diri sendiri, karena tidak etis mempersoalkan harga tanah setelah pembayaran selesai dilakukan, apakah terlalu mahal atau terlalu murah. Seandainya pun harga yang sudah dibayarkan Tergugat-I kepada Penggugat terlalu murah, hal tersebut adalah resiko Tergugat-I sendiri dan tidak etis mempersoalkan dikemudian hari.

**131.** Bahwa, Penggugatlah yang menentukan harga tanah dan bangunan yang kemudian ditawarkan kepada Tergugat-I. Penjual *in casu* Penggugat, memiliki kebebasan menentukan harga atas objek (tanah) yang dijualnya kepada Tergugat-I serta tidak ada paksaan maupun bujuk rayu dari siapa pun kepada Penggugat untuk menentukan harga atas objek (tanah) yang dijualnya. Harga atas objek (tanah) disepakati sedemikian rupa oleh para pihak *in casu* Penggugat dengan Tergugat-I dan atas kesepakatan tersebut, para pihak *in casu* Tergugat-I melakukan pembayaran (melalui transfer bank) sebagaimana pembayaran dimaksud telah diakui oleh Penggugat;

**132.** Bahwa, dalil Penggugat yang mengatakan segala uang pengganti yang dibayar Tergugat-I kepada Turut Tergugat-I dan kepada Turut Tergugat-II dan yang diterima oleh Penggugat dari Tergugat-I harus dikembalikan/dibayar Penggugat kepada Tergugat-I sesuai dengan nilai tukar pada saat pembayaran dilakukan adalah dalil yang tidak masuk akal dan Penggugat hanya ingin menang sendiri. Dalil Penggugat tersebut harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat-I tersebut dilakukan berdasarkan hukum sesuai dengan alasan yang diuraikan tersebut di atas.

**133.** Bahwa, demikian halnya dalil Penggugat yang mengatakan Tergugat-I mempublikasikan melalui media sosial/internet (google/facebook) rumah/villa di atas tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  dan di atas tanah seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  sebagai miliknya. Dalil tersebut adalah dalil yang tidak berdasar oleh karena Penggugat telah menyerahkan kedua objek perkara setelah terjadi kesepakatan jual beli dan sewa



menyewa kepada Tergugat-II maka sudah barang tentu Tergugat-II memasarkan lewat media sosial kepada wisatawan yang ingin menyewa villa. Apalagi sejak awal perjanjian objek perkara tersebut direncanakan sebagai tempat tinggal dan usaha Tergugat-II karena daerah Tuktuk Siadong Kec. Simanindo, Kab.Samosir adalah daerah wisata dengan harapan akan mendapatkan keuntungan bukan kerugian.

**134.** Bahwa, Penggugat mendalilkan juga dalam gugatannya bahwa Tergugat telah mendapatkan keuntungan sebesar yang disebutkannya Rp.893.970.000, selama kedua objek dalam penguasaan Tergugat. Jika seandainya Penggugat meyakini besarnya keuntungan penyewaan kedua objek sebesar dimaksud, kenapa Penggugat tidak menyewakan rumah/villa tersebut namun justru menjualnya kepada Tergugat-I? Dalil Penggugat tersebut semakin menunjukkan bahwa Penggugat hanya memikirkan kerugiannya saja tanpa pernah memikirkan kerugian yang dialami oleh Tergugat-I akibat perbuatan Penggugat;

**135.** Bahwa Tergugat-II selama mengusahai kedua objek perkara tidak ada mendapatkan keuntungan bahkan mengalami kerugian oleh karena perbuatan Penggugat yang selalu mengganggu sejak dikuasainya objek perkara. Hal tersebut diakui oleh Pengugat dalam dalilnya point 29 dimana kuasa hukum Penggugat berulang kali melakukan somasi dan perintah pengosongan rumah bahkan melakukan intimidasi kepada Turut Tergugat-II agar meninggalkan objek perkara yang menimbulkan ketakutan dan ketidak nyamanan Tergugat-II setiap saat. Kuasa Penggugat beserta keluarganya tidak hanya melakukan intimidasi tapi juga mendirikan plank diobjek perkara sehingga wisatawan takut menyewa/menginap dan menimbulkan kerugian bagi Tergugat-II.

**136.** Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat-I ada menebang pohon adalah dalil yang tidak benar karena keluarga Penggugat sendirilah yang melakukan penebangan pohon diatas tanah objek perkara. Jikapun ada tindakan Tergugat-II yang dilakukan diatas tanah terperkara hanya memotong ranting-ranting kecil pohon jambu, mencabut semak-semak dan rumput-rumput kering serta menanam tanah yang kosong dengan timun, sayur-sayuran,dan nanas agar supaya kelihatan indah dan rapi.

**137.** Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Tergugat-I sering membully/mendiskreditkan Penggugat di media sosial (facebook) dengan menyebut Penggugat sebagai Nurgolap (antonym dari Nurcahaya). Dalil tersebut adalah dalil yang tidak ada korelasi dalam gugatan ini dan jikapun seandainya



dalil tersebut benar adanya dan Penggugat mempunyai bukti yang cukup, dalil tersebut adalah ranah hukum Pidana dan layak untuk ditolak oleh Majelis Hakim.

**138.** Bahwa, dalil Penggugat tentang peletakan sita revindikasi (*revindicatori beslaag*) adalah dalil yang tidak beralasan dan harus ditolak. Bahwa, sita revindikasi yang merupakan sita dalam hukum perdata yang mempunyai kekhususan tersendiri, terutama mengenai objek barang sitaan dan kedudukan penggugat atas barang itu : hanya terbatas barang bergerak yang ada di tangan orang lain (Tergugat), dan barang itu ada di tangan orang lain tanpa hak (Lihat, Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, halaman 326);

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut di atas, sudah selayaknya Pengadilan Negeri Balige *in casu* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

**DALAM REKONVENSI :**

**139.** Bahwa, Penggugat d.r/Tergugat I dan Tergugat II d.k dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Tergugat d.r./Penggugat d.k.

**140.** Bahwa semua dalil yang dikemukakan oleh Penggugat d.r./Tergugat-I & II d.k dalam bagian konvensi, secara mutatis-mutandis mohon dijadikan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian rekonvensi ini, oleh karenanya tidak perlu diulang kembali dalam gugatan rekonvensi ini.

**141.** Bahwa, jika diteliti dengan cermat kronologi jual-beli tanah yang menjadi objek perkara oleh Tergugat d.r./Penggugat d.k. kepada Penggugat d.r./Tergugat-I dan II dk diawali dengan adanya saling percaya karena masih adanya hubungan kekerabatan/kekeluargaan yang masih sangat erat diantara kedua belah pihak;

**142.** Bahwa oleh karena adanya hubungan keluarga tersebutlah maka timbul rasa saling percaya dan seluruh percakapan/komunikasi terkait jual beli lewat antara Penggugat d.r./Tergugat I dan II d.k dengan Tergugat d.r./Penggugat dilakukan lewat facebook, messenger, WhatsApp dan telepon antara kedua belah pihak.

**143.** Bahwa, pada bulan July 2014 kemudian Penggugat d.k/Tergugat d.r, menghubungi Penggugat d.r./Tergugat-I d.k untuk meminjam uang dan menawarkan menjual tanahnya namun ditolak oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k dengan alasan tidak butuh untuk membeli tanah di Indonesia. Kemudian pada 18 Oktober 2015 Penggugat d.k/Tergugat-1 d.r menghubungi Penggugat d.r./Tergugat-II d.k untuk meminjam uang dan menawarkan menjual tanahnya namun ditolak dengan alasan tidak butuh membeli tanah di Indonesia.



**144.** Bahwa pada bulan Desember 2017, Penggugat d.r/Tergugat-II d.k menghubungi Penggugat d.r/Tergugat-I d.k dan meminta tolong agar dibelikan rumah untuk ditempati bersama anak dan suaminya karena mereka belum memiliki rumah sendiri. Permintaan tersebut membuat hati Penggugat d.r/Tergugat-I d.k terenyuh dan berjanji akan membantu membelikan rumah bagi Penggugat d.r/Tergugat-II d.k. Dengan demikian, sejak awal jelas dan terang bahwa tujuan pembelian tanah yang menjadi objek perkara sebenarnya untuk keperluan dan kepentingan Penggugat d.r/Tergugat-II d.k selaku adik kandung Penggugat d.r/Tergugat-I d.k.

**145.** Bahwa karena permintaan tersebut, kemudian pada bulan Desember 2017 Penggugat d.r/Tergugat-I d.k melalui messenger menanyakan kepada Tergugat d.r/Penggugat d.k apakah tanah dan rumah (objek perkara) sudah laku atau terjual? Lantas dijawab "belum dan apakah ada rencanamu mau membeli?" Kemudian Penggugat d.r/Tergugat-I d.k menjawab, "melihat harganya". Kemudian Tergugat d.r/Penggugat d.k menyatakan sudah menawarkan 1.2 Milyar tetapi saudara laki-lakinya tidak setuju atas harga yang dibuat oleh Tergugat d.r/Penggugat d.k.

**146.** Bahwa beberapa minggu kemudian Penggugat d.r/Tergugat I d.k melalui messenger pada tanggal 29 Desember 2017 menyatakan bersedia membayar Rp 1.200.000.000,- (*satu milyar dua ratus juta rupiah*) dan meminta Tergugat d.r/Penggugat d.k. membuat keputusan berhubung Penggugat d.r/Tergugat I d.k berencana membeli rumah di Leicester-Inggris jika Tergugat d.r/Penggugat d.k. tidak menerima tawaran persetujuan harga dari Penggugat d.r/Tergugat-I d.k.

**147.** Bahwa pada tanggal 31 Desember 2017 Tergugat d.r/Penggugat d.k menelpon Penggugat d.r/Tergugat I d.k menceritakan keterikatannya kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II d.k. Kemudian mengatakan Jika Penggugat d.r/Tergugat d.k serius membeli tanah yang menjadi objek perkara maka Penggugat d.r/Tergugat d.k harus mengganti uang Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II d.k beserta bunganya jika diminta. Dan jika Penggugat d.r/Tergugat-I d.k setuju bisa langsung membayar uang tersebut kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II d.k dengan syarat harus mengirimkan bukti pembayarannya kepada Tergugat d.r/Penggugat d.k.

**148.** Bahwa pada tanggal 31 Desember 2017, Penggugat d.r/Tergugat-I d.k. melalui facebook messenger menyepakati/menyetujui harga tanah seluas ±1.400 M2 (objek perkara) yang ditawarkan oleh Tergugat d.r/Penggugat d.k. seharga Rp.1.200.000.000,-(*satu milyar dua ratus juta rupiah*). Pada saat itu





disampaikan oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k bahwa tanah tersebut dibeli untuk adeknya yang bernama Hernida Napitu (Tergugat-II d.k.). Hal tersebut pun dipahami oleh Tergugat d.r./Penggugat d.k., karena memang Tergugat-II d.k. tidak memiliki tanah sebagai tempat usaha. Untuk pembuatan surat jual beli, disepakati Tergugat d.r./Penggugat d.k dan Penggugat.d.r/Tergugat I d.k pulang ke Indonesia. Kemudian Tergugat d.r./Penggugat d.k. meminta panjar sebesar Rp.100.000.000,-(*seratus juta rupiah*) dan disetujui oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. dengan pengiriman uang transfer ke rekening bank Tergugat d.r. /Penggugat d.k di Sparda Bank Rogensburg,International Bank Account Number (IBAN) DE 32750905000000489395 Jerman, sebesar £5470 (lima ribu empat ratus tujuh puluh Poundsterling) atau setara dengan €5.999,15 (lima ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan koma lima belas Euro) pada tanggal 2 Januari 2018.

**149.** Bahwa kemudian Tergugat d.r./Penggugat d.k. menawarkan kepada Penggugat d.r./Tergugat-I d.k untuk menyewakan rumah/villa di atas tanah seluas 705 M<sup>2</sup> (tujuh ratus lima meter persegi), dengan harga sewa sebesar Rp.100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) selama 5 (lima) tahun. Atas kesepakatan sewa menyewa tersebut kemudian Penggugat d.r./Tergugat d.k. mentransfer uang sebesar £5460 (lima ribu empat ratus enam puluh Poundsterling) setara dengan €6.017,30 (enam ribu tujuh belas koma tiga puluh Euro) ke rekening bank Tergugat d.r. di bank Jerman, sebagaimana disebutkan di atas. Tergugat d.r. mengatakan akan membuat surat perjanjian sewa di Indonesia, dengan terlebih dahulu akan melihat tiket (pesawat).

**150.** Bahwa pada tanggal 13 Januari 2018, Penggugat d.r./Tergugat-I d.k.pulang ke Indonesia, Sumatera Utara, Samosir, Simanindo, Tuktuk Siadong. Tergugat d.r./Penggugat d.k. memberitahukan akan segera menyusul pulang ke Indonesia.

**151.** Bahwa, kemudian pada tanggal 14 Januari 2018, Tergugat d.r./Penggugat d.k. meminta atau memerintahkan kepada Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. agar membayar utangnya kepada Norma Sinaga Marshall (Turut Tergugat-I d.k.) sebesar £18.000,-(*delapan belas ribu pounsterling*).

**152.** Bahwa, ditengah proses kemudian Tergugat d.r./Penggugat d.k. kemudian berubah pikiran dan menawarkan rumah/villa di atas tanah seluas 705 M<sup>2</sup> yang diawal kesepakatan sebagai sewa menyewa, agar dibeli juga oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. Harga yang disebutkan oleh Tergugat d.r./Penggugat d.k. adalah sebesar Rp.1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*) dan disetujui oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k.



**153.** Bahwa pada tanggal 21 Januari 2018, Tergugat d.r./Penggugat d.k. meminta kepada Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. untuk melakukan transfer uang €10.000,-(*sepuluh ribu euro*) untuk biaya ongkos pulang ke Indonesia.

**154.** Bahwa kemudian sekira pada tanggal 22 atau 23 Januari 2018, Tergugat d.r./Penggugat d.k. meminta lagi dilakukan transfer uang Rp.100.000.000,-(*seratus juta rupiah*) kepada Penggugat d.r./Tergugat-I d.k.

**155.** Bahwa, uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. kepada Tergugat d.r./Penggugat d.k. adalah sebagai berikut :

Waktu	Mata Uang Asing	Rupiah	Keterangan
2 Januari 2018	£5479=65,999,15	Rp.100.000.000	
8 Januari 2018	£5460=66.017,30	Rp.100.000.000	
31 Januari 2018	£5283,92=65.877,73	Rp.100.000.000	
31 Januari 2018		Rp. 30.000.000	Ditransfer ke Mesrawaty Sidabutar
8 Februari 2018	1330=£1456,99	Rp.25.000.000	Pembayaran perkakas yang ada dalam rumah
12 Februari 2018	£5283,93=€5.807,46	Rp.100.000.000	
<b>Jumlah</b>		<b>Rp.430.000.000</b>	

**156.** Bahwa, pada akhir Januari 2018, Tergugat d.r./Penggugat d.k. menyuruh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. untuk membayar utangnya kepada Bradley Jhon (Turut Tergugat-II d.k), sebesar €32.913 (*tiga puluh dua ribu sembilan ratus tiga belas euro*) dan Rp.33.120.000 (*tiga puluh tiga juta seratus dua puluh ribu rupiah*). Pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. kepada Bradley Jhon (Turut Tergugat II d.k) mengalami kegagalan secara teknis perbankan, sehingga dengan kesepakatan kemudian Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. membayarkannya melalui transfer rekening kepada Norma Sinaga Marshal (Turut Tergugat-I d.k.). Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. melakukan pembayaran melalui transfer rekening ke Norma Sinaga sebagai berikut :

Waktu	Mata Uang Asing	Mata Uang Indonesia
30 Januari 2018	£ 20.000xRp.18.994	Rp.379.880.000
01 Februari 2018	£ 20.000 xRp.19.151	Rp.383.020.000
05 Februari 2018	£ 6.939 xRp.19.120	Rp.132.548.000
	dan Rp.33.120.000	Rp. 33.120.000
<b>Jumlah</b>		<b>Rp.928.568.778</b>



**157.** Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. diakui sendiri oleh Tergugat d.r./Penggugat d.k., walaupun jumlah yang diakui adalah sebesar Rp.1.339.153.560. - (*satu milyar tiga ratus tiga puluh sembilan juta seratus lima puluh tiga ribu lima ratus enam puluh ribu rupiah*). Adapun perbedaan atau selisih terjadi disebabkan oleh perbedaan nilai tukar (kurs) yang dipakai Para Pihak dan termasuk bunga yang dibayarkan kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II d.k..

**158.** Bahwa Pasal 1925 BW dan 174 HIR telah mengatur pengakuan (*bekentenis, confession*) yang bernilai sebagai alat bukti. Pasal 1925 menyebutkan, "*Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu*".

**159.** Bahwa dengan terjadinya pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. kepada Tergugat d.r./Penggugat d.k. maka oleh Tergugat d.r./Penggugat d.k. telah pula menyerahkan surat tanah dimaksud kepada Penggugat d.r./Tergugat-II d.k. Pembayaran dan penyerahan surat merupakan bukti telah terjadi jual beli antara Penggugat d.r./Tergugat- II d.k dengan Tergugat d.r./Penggugat d.k. Dengan penyerahan secara nyata (*feitelijke levering*) dimaksud merupakan perbuatan hukum peralihan hak milik atas kekuasaan nyata terhadap suatu benda dari pemilik semula ke tangan pihak lain (Penggugat d.r./Tergugat -II d.k). Oleh sebab itulah maka Penggugat d.k./Tergugat-II d.k. menguasai secara fisik atas obyek gugatan.

**160.** Bahwa dengan pembayaran yang dilakukan secara benar dan tunai oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. maka Tergugat d.r./Penggugat d.k. harus menyerahkan tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  beserta 1 (satu) pintu rumah berdiri di atasnya kepada Penggugat d.r./Tergugat-I d.k., terletak di Pamantom, Kel/Desa Tuktuk Siadong , Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir, Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sesuai yang dicantumkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 antara Tergugat d.r./Penggugat d.k selaku pembeli dari Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku penjual adalah sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Tanah milik Stepanus Sidabutar

Sebelah Selatan : Tanah milik Nurcahaya Sidabutar/A. Donny. S

Sebelah Barat : Tanah Op. Bornok Siallagan

Sebelah Timur : Danau Toba

**161.** Bahwa dengan pembayaran yang dilakukan secara benar dan tunai yang dilakukan oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k., maka Tergugat d.r./Penggugat d.k. berkewajiban untuk membuat dan menandatangani surat perjanjian jual beli atas tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$ , sebagaimana dimaksud tersebut di atas ;

**162.** Bahwa dengan pembayaran yang dilakukan secara benar dan tunai yang dilakukan oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k., maka Penggugat d.r./Tergugat I dan II d.k. bebas menguasai dan mengusahai tanah objek perkara.

**163.** Bahwa tidak terlaksananya penyerahan secara *juridische levering* kepada Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. oleh karena Tergugat d.r./Penggugat d.k. tidak jadi pulang ke Indonesia, Sumatera Utara, Samosir, Simanindo, Tuktuk Siadong, sesuai dengan yang disepakati di awal bersama Penggugat d.r./Tergugat I d.k. Pada hal sebagaimana didalilkan oleh Penggugat d.r./Tergugat I d.k. sudah berada di Indonesia, Sumatera Utara, Samosir, Simanindo, Tuktuk Siadong untuk membuat penyerahan secara hukum, dengan membuat dan menandatangani segala surat menyurat yang berkaitan dengan itu bersama dan untuk kepentingan Penggugat d.r./Tergugat II d.k.

**164.** Bahwa tentang sewa-menyewa rumah/villa 2 (dua) tingkat yang berada di atas tanah  $\pm 705 \text{ M}^2$ , yang semula disewakan kepada Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. dengan harga Rp.100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) selama 5 (lima) tahun dan sudah dibayarkan oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k., yang kemudian tidak beberapa lama setelah pembayarannya, oleh Tergugat d.r./Penggugat d.k. agar ikut dibeli juga oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. seharga Rp.1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*). Tentang obyek tanah seluas  $705 \text{ M}^2$  beserta rumah/villa 2 (dua) tingkat itu pun sudah disepakati oleh kedua belah pihak, dimana sewa Rp.100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) yang sudah dibayarkan oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. disepakati sebagai panjar.

**165.** Bahwa akan tetapi, penjualan tanah seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  beserta 1 (satu) rumah/villa 2 (dua) tingkat tersebut dibatalkan oleh Tergugat d.r./Penggugat d.k. karena saudara kandung Tergugat d.r./Penggugat d.k. yang bernama Daniel Dihut Sidabutar yang ikut digugat sebagai Turut Tergugat dalam perkara Nomor 41/Pdt.G/2021 tanggal 8 April 2021 (perkara mana yang kemudian dicabut oleh Tergugat d.r./Penggugat d.k.), dimana Daniel Dihut Sidabutar tidak setuju/keberatan tentang penjualan tanah seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  tersebut karena di atas

Halaman 72 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg



tanah tersebut terdapat pekuburan orang tua mereka (Untuk diingat Tergugat d.r./Penggugat d.k., Daniel Dihut Sidabutar dan Mesrawati Sidabutar/Turut Tergugat-III d.k. merupakan saudara kandung). Singkatnya tanah seluas  $\pm$  705M2 tidak mungkin dijual karena di atas tanah tersebut terdapat pekuburan orang tua mereka, sekitar  $\pm$  15 M dari rumah/villa 2 tingkat tersebut;

**166.** Bahwa, dengan adanya keberatan dari saudara Tergugat d.r./Penggugat d.k. tentang lokasi pekuburan orang tua di atas tanah seluas  $\pm$ 705 M<sup>2</sup> membuat tidak terjadinya dan tidak diteruskannya pembayaran oleh Penggugat d.r./Tergugat-I d.k kepada Tergugat d.r./Penggugat d.k.,

**167.** Bahwa oleh karena pembatalan pembayaran yang disebabkan oleh alasan sebagaimana didalilkan diatas maka terhadap tanah seluas  $\pm$  705 M<sup>2</sup> disetujui oleh Tergugat d.r./Penggugat d.k. tetap dianggap sebagai sewa menyewa antara kedua belah pihak dan atas kesepakatan sewa menyewa tersebut kemudian dilakukan penyerahan/levering kunci rumah/villa 2 (dua) tingkat kepada Penggugat d.r./Tergugat-II d.k. . Akan tetapi, setelah pembayaran dan tidak berapa lama kemudian sudah terjadi permasalahan antara Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. dengan Tergugat d.r./Penggugat d.k., yang mengakibatkan penyewaan rumah/villa 2 (dua) tingkat yang dilakukan oleh adik Penggugat d.r./Tergugat-I d.k. tidak laku karena Tergugat d.r./Penggugat d.k. beserta saudaranya melarang orang untuk menginap/menyewa. Hal tersebut diperparah lagi dengan adanya plang yang didirikan yang berbunyi "sedang bersengketa", akhirnya orang yang hendak menyewa tidak berani untuk menyewa bahkan menginap karena tidak nyaman dengan bunyi plank tersebut. Tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat d.r./Penggugat d.k tersebut dapat diklasifikasikan sebagai tindakan atau perbuatan melawan hukum ex Pasal 1365 KUH Perdata. Maka oleh karenanya Penggugat d.r./Tergugat-I & Tergugat-II d.k. mengalami banyak kerugian akibat papan plang yang dipasang di atas kedua bidang tanah terperkara.

**168.** Bahwa, dengan selesainya pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat d.r./Tergugat I d.k. atas tanah seluas  $\pm$ 1.400 M<sup>2</sup> beserta 1 (satu) pintu rumah berada di atasnya maka dengan demikian Tergugat d.r./Penggugat d.k. menyerahkan surat tanah dan kunci rumah dimaksud kepada Hernida Napitu (Penggugat dr/Tergugat-II d.k.) secara baik dan benar. Oleh karena itulah maka Penggugat d.r./Tergugat-II d.k secara bebas dan leluasa menguasai dan mengusahi tanah seluas  $\pm$ 1.400 M<sup>2</sup> tersebut.

**169.** Bahwa demikian pula mengenai rumah/villa 2 (dua) tingkat, setelah pembayaran sewanya dilakukan, maka Tergugat d.r./Penggugat d.k.





menyerahkan secara baik dan benar, kunci rumah/villa tersebut kepada Penggugat d.r/Tergugat-II d.k, maka dengan demikian Penggugat d.r/Tergugat-II d.k berhak menguasai dan mengusahai rumah/villa 2 (dua) tingkat tersebut selama masa sewa berlaku. Bahkan Penggugat d.r/Tergugat II d.k telah mengeluarkan uang untuk memperbaiki segala kerusakan agar layak untuk disewakan sebagai tempat penginapan tourist/wisatawan. Akan tetapi oleh karena Tergugat d.r/Penggugat d.k lewat kuasa hukumnya dan keluarganya berkali-kali datang melakukan intimidasi terhadap Penggugat d.r/Tergugat-II d.k sehingga tidak ada wisatawan yang mau menginap di villa tersebut.

**170.** Bahwa akibat tindakan Tergugat d.r/Penggugat d.k yang belum menunjukkan itikad baik dan tidak memenuhi kewajibannya pulang ke Indonesia untuk membuat perjanjian jual beli secara tertulis dan menyelesaikan segala kesepakatan, maka Penggugat d.r/Tergugat I d.k. untuk mendapatkan keadilan atas perkara ini juga telah membuat Laporan Polisi baik di Indonesia maupun di Jerman yang menambah kerugian baru bagi Penggugat-I d.r/Tergugat I d.k.

**171.** Bahwa berdasarkan ketentuan KUHPerdara, Penggugat berhak memperoleh ganti kerugian materil sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 jo. Pasal 1267 KUHPerdara maupun kerugian akibat *opportunity loss* sebagaimana diatur Pasal 1246 KUHPerdara. Kerugian yang dialami oleh Penggugat d.r./Tergugat-I dan II d.k. wajib menurut hukum dibayar oleh Tergugat d.r./Penggugat d.k. Kerugian mana bila dihitung berdasarkan hitungan Penggugat d.r./Tergugat-I dan II d.k kerugian materil yang timbul adalah sebagai berikut :

No	Keterangan	Jumlah
1	Biaya perjalanan Inggris-Indonesia (Pulang Pergi)	Rp. 180.000.000.-
2	Biaya akomodasi dan konsumsi selama di Indonesia	Rp. 50.000.000.-
3	Biaya operasional dan honor pengacara untuk menangani kasus pidana di Polres Samosir, Polda Sumut, pengaduan di Jerman dan penanganan kasus perdata.	Rp. 1.500.000.000.-
4	Biaya perbaikan villa	Rp. 100.000.000.-
5	Bunga Uang selama Januari 2018 sd Januari 2023 (6% X Rp. 1.383.568.778) x 5 Tahun	Rp.415.070.633.-
	<b>Total</b>	<b>Rp. 2.245.070.633.-</b>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**172.** Bahwa disamping kerugian materiel sebagaimana disebutkan diatas, Penggugat d.r./Tergugat-I d.k juga mengalami kerugian immaterial sebesar Rp.2.000.000.000,- (*dua milyar rupiah*) yang harus dibayar tunai dengan seketika dan sekaligus.

**173.** Bahwa berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdara, agar gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai, dan menghindari usaha Tergugat d.r./Penggugat d.k. mengalihkan harta kekayaannya kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah seluas  $\pm 705 \text{ M}^2$  berukuran  $47 \text{ M}^2 \times 15 \text{ M}^2$  sebagaimana bukti Surat Perjanjian Jual beli tanah tanggal 17 Februari 2002, berikut segala sesuatu yang terdapat dan didirikan serta ditanami di atas tanah tersebut yang menurut sifat atau ketentuannya menjadi bilangannya, yang terletak terletak di Pamantom, Kel/desa Tuktuk Siadong, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir, Propinsi Sumatera Utara yang mempunyai batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

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

**174.** Bahwa Penggugat d.r./Tergugat-I d.k juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet.

**175.** Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balige yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (*satu juta rupiah*) perhari yang harus dibayar Tergugat d.r./Penggugat d.k., bila lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap.

Bahwa, berdasarkan seluruh dalil yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Balige c.q. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

## MENGADILI:

### DALAM KONVENSI:

### DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

### DALAM PROVISI:

Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya.

### DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 75 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg

#### 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

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaard).

## DALAM REKONVENSI :

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat d.r/Tergugat I dan II d.k. untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan sah dan berharga serta mengikat seluruh Perjanjian jual beli atas tanah perkara melalui percakapan/komunikasi facebook, messenger, Whatsapp dan telepon antara Penggugat d.r/Tergugat I d.k dengan Tergugat d.r/Penggugat d.k dan dengan Turut Tergugat I-II dk dan menjadi surat bukti satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam perkara ini.
- 3) Menyatakan sah dan mengikat seluruh pembayaran jual beli beserta buktinya yang dilakukan oleh Penggugat d.r/Tergugat-I d.k kepada Tergugat d.r/ Penggugat d.k dan kepada Turut Tergugat-I & Turut Tergugat-II dk atas objek perkara ;
- 4) Menyatakan sah menurut hukum atas penguasaan dan pengusahaan untuk dimiliki oleh Penggugat d.r/Tergugat-II d.k terhadap objek tanah dan bangunan perkara yang dibeli oleh Penggugat d.r/Tergugat-I d.k dari Penggugat d.k/Tergugat d.r ;
- 5) Menyatakan Penggugat d.r/Tergugat-II adalah pemilik yang sah secara hukum atas tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  (*seribu empat ratus meter persegi*) berikut bangunan rumah 1 (satu) lantai berada di atasnya terletak di Pamantom, Kel/desa Tuktuk Siadong , Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir, Propinsi Sumatera Utara berdasarkan jual beli yang dilakukan Penggugat d.r/Tergugat-I d.k dengan Penggugat d.k/Tergugat d.r ;
- 6) Memerintahkan Tergugat d.r/Penggugat d.k. untuk menyerahkan tanah perkara seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  (*seribu empat ratus meter persegi*) berikut bangunan rumah 1 (satu) lantai berada di atasnya kepada Penggugat dr/Tergugat II dk yang terletak di terletak di Pamantom, Kel/desa Tuktuk Siadong, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir, Propinsi Sumatera Utara untuk di kuasai, di ushai dan di miliki oleh Tergugat II dk/Penggugat dr tanpa ada sesuatu beban hak apapun diatasnya .
- 7) Menyatakan Penggugat d.r/Tergugat d.k berhak untuk mengajukan permohonan alas yang hak baru atas tanah perkara milik Penggugat dr/Tergugat II dk kepada Badan Pertanahan Nasional atas tanah perkara seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  (*seribu empat ratus meter persegi*) berikut bangunan rumah 1 (satu) lantai berada di atasnya.
- 8) Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k. ataupun orang lain yang mendapatkan hak daripadanya, untuk menyerahkan tanah bangunan objek perkara kepada Penggugat d.r/Tergugat II d.k. dalam keadaan baik dan kosong tanpa ada

Halaman 76 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg



sesuatu beban hak apapun diatasnya, untuk bisa leluasa dikuasai, diusahai dan dimiliki Tergugat II dk/Penggugat dr, sebagai pemilik yg sah atas tanah terperkara.

9) Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar kerugian materil sebesar Rp. 2.245.070.633.- (*dua milyar dua ratus empat puluh lima juta tujuh puluh ribu enam ratus tiga puluh tiga rupiah*);

10) Menghukum Tergugat d.r/Penggugat d.k untuk membayar kerugian immateril sebesar Rp. 2.000.000.000.- (*dua milyar rupiah*);

11) Meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah seluas  $\pm$  705 M<sup>2</sup> berukuran 47 M<sup>2</sup> x 15 M<sup>2</sup>, berikut segala sesuatu yang terdapat dan didirikan serta ditanami di atas tanah tersebut yang menurut sifat atau ketentuannya menjadi bilangannya, yang terletak terletak di Pamantom, Kel/desa Tuktuk Siadong, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir, Propinsi Sumatera Utara ;

12) Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,00 (*satu juta rupiah*) per hari yang harus dibayar Tergugat d.r./Penggugat d.k., bila lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara *a quo* yang telah berkekuatan hukum tetap;

13) Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet;

#### **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

1. Menghukum Penggugat d.k/Tergugat d.r. untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, Penggugat d.r./Tergugat-I dan II d.k. mohon putusan yang adil seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

#### **DALAM EKSEPSI :**

#### **Gugatan Obscuur Libel**

**Tentang Gugatan Penggugat tidak Jelas dan kabur (*obscuur libel*), dengan alasan :**

1. Bahwa, Penggugat sudah 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, gugatan mana kemudian ditarik oleh Penggugat. Kemudian Penggugat mendaftarkan Kembali gugatannya dengan Register Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Blg tanggal 30 September 2021 perihal Gugatan Pembatalan Perjanjian (Kesepakatan).



2. Bahwa, dasar hukum yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat sangatlah berbeda antara keduanya yaitu gugatan wanprestasi dan gugatan pembatalan perjanjian, akan tetapi fakta hukum yang diuraikan dalam gugatan Penggugat tetap sama, pada hal seharusnya berbeda. Walaupun Perkara Nomor 41/Pdt.G/2021/PN.Blg tanggal 8 April telah dicabut secara formil, namun secara substansial tetap mengikat dimana pada gugatan wanprestasi para Tergugat didalilkan tidak memenuhi prestasi atas jual beli tanah di Tuktuk Siadong, Kec. Simanindo, Kab. Samosir. Sementara pada gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Blg tanggal 30 September 2021 dalil gugatan Penggugat mendalilkan adanya pertentangan dengan undang-undangan yaitu perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dan harus dilakukan pembatalan. Jadi Penggugat dalam hal ini tidak konsisten dalam sikap dan perbuatan, sehingga sesuka hati melakukan perjanjian kemudian mengingkarinya, bahkan menggugat pembatalan perjanjian yang dilakukan;

3. Bahwa, fundamentum petendi tidak diuraikan secara jelas untuk mendukung petitum, dimana fundamentum petendi adalah mengenai perjanjian jual beli yang berimplikasi pada wanprestasi (sebagaimana gugatan awal) kemudian menjadi pembatalan perjanjian kesepakatan dengan dalil bahwa pembeli Serli Napitu (Tergugat-I) disebutkan oleh penjual Nurcahaya Sidabutar (Penggugat) sebagai warga negara asing.

4. Bahwa, Penjual Nurcahaya Sidabutar (Penggugat) selama ini berdomisili di Jerman sedangkan Serli Napitu (Tergugat-I) berdomisili di Inggris dan antara Penggugat dan Tergugat-I keduanya kelahiran Indonesia dan masih ada hubungan keluarga/ kekerabatan dari adeknya Hernida Napitu (Tergugat-II) dimana Penggugat adalah saudara kandung dari ibu mertua Tergugat-II. Namun, kemudian yang satu (Penggugat) menuduh yang lain (Tergugat-I) sudah bukan orang Indonesia, sehingga tidak berhak membeli tanah untuk saudaranya Hernida Napitu (Tergugat-II) yang WNI, serta tinggal dan menetap di Tuktuk Siadong, Kab. Samosir ;

5. Bahwa, Penggugat mengajukan gugatan perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Balige sehubungan dengan kepemilikan tanah yang sudah ada kesepakatan jual beli antara Tergugat-I dengan Penggugat atas sebidang tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Samosir, Kecamatan Simanindo, Kelurahan/Desa Tuktuk Siadong, terletak di Pamantom. Akan tetapi Penggugat tidak menguraikan secara jelas mengenai letak tanah, panjang dan lebar (batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa). Kaidah Hukum Jurisprudensi Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April





1979 berbunyi: “Suatu gugatan terhadap sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan, jika tidak, maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima”. Oleh karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah dan ukurannya dengan jelas maka sesuai dengan kaidah hukum sebagaimana disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas, sehingga gugatan Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat merupakan Gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), maka selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan *a quo* atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

### Gugatan error in persona

#### Tentang Gugatan Penggugat *error in persona*, dengan alasan :

7. Bahwa, Turut Tergugat-I telah menerima pembayaran dari Tergugat-I. Oleh karenanya Turut Tergugat-I sudah tidak ada perselisihan dengan Penggugat maupun dengan Tergugat I dan Tergugat II atas Perjanjian/ Kesepakatan Jual-Beli atas Objek Perkara. Oleh karenanya Turut Tergugat-I tidak tepat dan tidak patut untuk dijadikan Penggugat sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Bahwa memang masih ada kewajiban Penggugat yang dijanjikan atas hutang pinjaman Penggugat kepada Turut Tergugat-I, akan tetapi hal tersebut diluar dari kepentingan Perjanjian/ Kesepakatan Jual-Beli atas Objek Perkara. Sepengetahuan Turut Tergugat-I bahwa Tergugat-I telah melaksanakan segala kewajibannya atas pembayaran Objek Perkara, baik kepada Turut Tergugat-I, kepada Turut Tergugat-II dan kepada Penggugat. Maka tidak ada perselisihan hukum diantara Turut Tergugat-I dengan Penggugat maupun antara Turut Tergugat-I dengan Tergugat-I. Oleh karenanya tidak ada dasar hukum (*rechtelijke grond*) bagi Penggugat untuk menggugat Turut Tergugat-I dalam perkara ini. Dengan kata lain, Turut Tergugat-I tidak mempunyai kapasitas untuk dijadikan pihak yang berperkara di hadapan pengadilan (*legitima persona standi in judicio*). Hal ini sesuai dengan



Yurisprudensi Mahkamah Agung Reg.No.:4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan: *"Untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara";*

8. Bahwa, Penggugat menarik Turut Tergugat-I sebagai pihak dalam perkara a quo padahal Turut Tergugat-I tidak ada perselisihan dengan Penggugat maupun dengan Tergugat-I dan/ atau dengan Tergugat-II atas Perjanjian/ Kesepakatan Jual-Beli Objek Perkara. Oleh sebab itu Turut Tergugat-I merasa heran, mengapa ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo. Walaupun tidak ada akibat hukum dari gugatan a quo bagi Turut Tergugat-I, namun Turut Tergugat-I jelas menjadi rugi, baik dari segi waktu, pikiran dan materi. Penggugat dengan Tergugat-I dan Tergugat-II yang berperkara, tetapi Turut Tergugat-I menjadi rugi secara materiil. Dengan demikian, Penggugat keliru menarik Turut Tergugat-I sebagai pihak dalam perkara a quo;

9. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat merupakan Gugatan yang error in persona, maka selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan a quo atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard)

### **Gugatan *disqualificatoire*/ diskualifikasi in person**

**Tentang Gugatan Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat (*disqualificatoire*/ diskualifikasi in person) dengan alasan :**

10. Bahwa sudah terlaksana kewajiban dari Tergugat-I dan Tergugat-II atas pembayaran Jual-beli Objek Perkara yang diterima oleh Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II dan Penggugat melalui Tergugat-I. Sehingga Penggugat tidak patut mengajukan Gugatan a quo pada Pengadilan Negeri Balige atas Hal Pembatalan Perjanjian/ Kesepakatan.

11. Bahwa Turut Tergugat-I dengan tegas menolak dan tidak sependapat terhadap Gugatan Pembatalan Perjanjian/ Kesepakatan yang diajukan oleh Penggugat, sebab Tergugat-I telah melaksanakan kewajibannya yaitu melaksanakan prestasi dari Perjanjian/ Kesepakatan yang sah dan mengikat



kedua belah pihak, serta Turut Tergugat-I telah nyata-nyata menerima pembayaran dari Tergugat-I atas Perjanjian/ Kesepakatan dengan Penggugat. Oleh karenanya Perjanjian/ Kesepakatan tersebut telah berlaku mengikat pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian/ kesepakatan tersebut dan telah terbukti Tergugat-I adalah Pembeli beritikad baik.

12. Bahwa setelah terjadinya perjanjian/kesepakatan Jual-Beli dilanjutkan dengan dilaksanakannya pembayaran oleh Tergugat-I, Turut Tergugat-I masih mengalami kerugian dari janji-janji Penggugat terhadap Turut Tergugat-I atas hutang Penggugat sebelum perjanjian/ kesepakatan jual-beli dengan Tergugat-I dan Tergugat-II. Apalagi dengan pembatalan perjanjian/ kesepakatan yang telah nyata-nyata dibayarkan oleh Para Tergugat melalui Tergugat-I.

13. Bahwa dengan demikian berdasarkan apa yang Turut Tergugat-I kemukakan di atas, Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan Gugatan *a quo* atas Hal Gugatan Pembatalan Perjanjian/ Kesepakatan, sebab Tergugat-I bukan pihak yang dapat dipersalahkan karena telah nyata nyata Tergugat-I telah melaksanakan prestasi atas perjanjian/ kesepakatan *a quo*. Sehingga Gugatan Penggugat yang demikian telah menunjukkan bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat (*disqualicatoire/ diskualifikasi in person*). Maka Gugatan *a quo* sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima diterima (*niet onvankelijk verklaard*)

Bahwa, berdasarkan dalil dalil eksepsi tersebut di atas, maka selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan *a quo* atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

Bahwa, Turut Tergugat-I menolak dan membantah secara tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya, dan semua dalil dalil jawaban yang dikemukakan oleh Turut Tergugat-I dalam eksepsi tersebut di atas, secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan di bawah ini ;

1. Bahwa, sekitar pada tahun 2014 Penggugat menghubungi Turut Tergugat-I dengan menanyakan kabar dari Turut Tergugat-I dimana selama ini Turut Tergugat-I mengenal Penggugat dan keluarganya di Indonesia, Sumatera Utara, Samosir, Di Kelurahan Tuktuk Siadong Kec. Simanindo, Kab. Samosir. Penggugat dikenal orang di kampung sebagai orang yang kehidupannya lumayan di Jerman karena sering mengirim uang untuk membantu sanak keluarganya di Tuktuk Siadong.



2. Bahwa, mengingat kesuksesan Penggugat tersebut Ketika Penggugat menghubungi Turut Tergugat-I hendak meminjam uang kepada Turut Tergugat-I dengan beberapa alasan padahal Penggugat mengetahui pekerjaan Turut Tergugat-I di Cambridge-Inggris, hanya sebagai seorang pembersih rumah maka Turut Tergugat-I akhirnya menyetujui peminjaman uang tersebut;

3. Bahwa, akan tetapi kemudian dengan kesepakatan dan rasa saling percaya, pada tanggal 4 Juni 2014 Turut Tergugat-I memberikan pinjaman dengan mengirimkan uang ke rekening bank Penggugat sebesar 850,08 Pound (£). Dan Turut Tergugat-I juga bertanya kepada Penggugat bagaimana cara pengembalian pinjaman uang tersebut oleh Penggugat kepada Turut Tergugat-I. Bahwa Penggugat menyatakan agar Turut Tergugat-I tidak perlu khawatir, karena Penggugat memiliki property (*tanah dan rumah*) di Tuktuk Siadong, Kab. Samosir, hal tersebut disampaikan kepada Turut Tergugat-I oleh karena Penggugat mengetahui adanya keinginan Turut Tergugat-I untuk kembali ke Indonesia jika nanti menjalani masa pensiun;

4. Bahwa, kemudian Penggugat meminjam lagi uang kepada Turut Tergugat-I dengan alasan mengalami kesulitan keuangan dan Turut Tergugat-I kembali mengirimkan uang ke rekening bank Penggugat. Peminjaman uang oleh Penggugat tersebut kepada Turut Tergugat-I terjadi sejak Juni tahun 2014 hingga Desember tahun 2017;

5. Bahwa, oleh karena pinjaman uang Turut Tergugat-I tidak juga dibayar oleh Penggugat maka Turut Tergugat-I mengatakan kepada Penggugat untuk berbicara dengan suami Penggugat. Namun, Penggugat berusaha mengelak dan menghalangi dengan mengatakan semua situasi kesulitan keuangan Penggugat di Indonesia akan diatasinya sendiri, dan bahkan mengatakan bahwa bila suaminya mengetahui semua hal ini, kemungkinan akan bermasalah dalam keluarganya. Untuk menghargai privasi Penggugat, maka Turut Tergugat-I akhirnya menyepati dengan Penggugat bahwa pemasalahan peminjaman uang tersebut, akan diselesaikan sendiri oleh Turut Tergugat-I dengan Penggugat ;

6. Bahwa, pada saat Turut Tergugat-I membutuhkan uang untuk liburan dan untuk membantu membayar biaya pengobatan saudara lak-laki Turut Tergugat-I yang sedang kritis dan membutuhkan bantuan biaya perobatan, maka Turut Tergugat-I menagih piutangnya kepada Penggugat dimana setelah sekian lama Penggugat belum pernah mengembalikan pinjamannya sekali pun kepada Turut Tergugat-I. Akan tetapi, Penggugat tidak memiliki niat baik untuk mengembalikan uang pinjamannya kepada Turut Tergugat-I dan berjanji akan memberikan tambahan akibat keterlambatan pembayaran kepada Turut Tergugat-I;



7. Bahwa, jumlah pinjaman yang menjadi hutang Penggugat adalah sebesar £ 13.047 (tiga belas ribu empat puluh tujuh pounds) plus biaya kirim dan ditambah dalam bentuk rupiah sebesar Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) yang dikirimkan Turut Tergugat-I ketika sedang berada di Bali ;

8. Bahwa, dengan demikian Turut Penggugat membantah dalil Penggugat dalam surat gugatannya poin-4, yang menyatakan uang yang dipinjamnya dari Turut Tergugat-I:

No	Waktu	Mata Uang Pound (£)	Mata Uang Rupiah
1.	04-06-2014	850,08	
2.	10-07-2014	1.661,68	
3.	11-08-2014	1.000,00	
4.	29-11-2014	1.682,00	
5.	30-01-2015	1.000,00	
6.	27-02-2015	1.400,00	
7.	10-10-2015	160,00	
8.	14-10-2015	705,00	
9.	16-01-2016	600,00	
10.	23-03-2016	1.999,00	
11.	15-12-2016	594,00	
12.	22-03-2017	225,00	
13	Desember 2017		20.000.000
	Jumlah	12.236,76	20.000.000

9. Bahwa, akan tetapi setelah sekian lama uang Turut Tergugat-I tidak dikembalikan oleh Penggugat maka sesuai dengan kesepakatan awal antara Penggugat dengan Turut Tergugat-I dimana apabila Penggugat tidak dapat mengembalikan seluruh uang pinjamannya tersebut, maka Penggugat berjanji akan menjual salah satu propertinya di Tuktuk Siadong, Kec. Simanindo Kab. Samosir kepada Turut Tergugat-I ;

10. Bahwa, ketika Turut Tergugat-I pulang ke Indonesia, Sumatera Utara, Samosir, Simanindo, Tuktuk Siadong maka Turut Tergugat-I kemudian mengecek dan memeriksa lokasi tanah yang ditawarkan oleh Penggugat akan tetapi Turut Tergugat-I menyatakan kepada Penggugat tidak tertarik dengan lokasi tanah dimaksud.

11. Oleh karena pembelian tanah tersebut batal dan Turut Tergugat-I menyatakan tidak tertarik, maka selanjutnya Penggugat menawarkan aset tanah yang lain yaitu tanah seluas ± 1.400 M dan satu pintu rumah berdiri di atasnya dimana Penggugat menawarkan harga satu milyar rupiah atau setara dengan kira-kira €70.000 (tujuh puluh ribu Euro) dengan nilai kurs saat itu.. Namun oleh karena kondisi keuangan Turut Tergugat-I tidak mampu untuk membelinya maka Turut Tergugat-I berjanji akan menawarkan tanah dan rumah tersebut kepada sahabatnya yang bernama Brad Cousins (Turut Tergugat-II) yang pernah





mengutarakan niatnya untuk menjalani masa pensiun di tepi danau Toba, Kab. Samosir;

**12.** Bahwa, kemudian Turut Tergugat-I menghubungi sahabatnya Bradd Cousin (Turut Tergugat-II) dan menawarkan tanah beserta rumah di atasnya untuk dibeli. Atas penawaran tersebut kemudian Turut Tergugat-II menyatakan tertarik dan menindak lanjuti dengan meninjau langsung objek tanah yang akan dijual tersebut dan menyatakan bersedia untuk membelinya dengan harga €70.000 (*tujuh puluh ribu Euro*), tetapi harus melihat surat tanah (legalitas) terlebih dahulu ;

**13.** Bahwa, oleh karena adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Turut Tergugat-II atas tanah yang menjadi objek perkara maka atas seijin Penggugat kemudian Turut Tergugat-II melakukan transfer uang untuk pembayaran hutang Penggugat ke rekening bank Turut Tergugat-I sebesar €50.000 (*lima puluh ribu Euro*).

**14.** Bahwa, pada saat Turut Tergugat-II akan melakukan pembayaran sisa utang Penggugat kepada Turut Tergugat-I sebesar €20.000 (*duapuluh ribu Euro*), Turut Tergugat-I berbicara dengan saudara laki-laki Penggugat bernama Daniel Dihut Sidabutar yang tinggal disebelah objek perkara di Tuktuk Siadong. Saudara Penggugat bernama Dihut Daniel Sidabutar menjelaskan kepada Turut Tergugat-I bahwa dia keberatan dan tidak menyetujui tanah beserta rumah tersebut untuk dijual kepada siapa pun karena mendiang orangtua mereka sebelumnya menempati rumah tersebut dan menginginkan rumah tersebut tetap dikuasai keluarga Penggugat karena mendiang ibunya (orangtua) Penggugat dikubur tidak jauh dari lokasi tanah yang hendak dijual.

**15.** Bahwa, Oleh karena adanya keberatan saudara Penggugat Bernama Daniel Dihut Sidabutar tersebut kemudian Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II sepakat tidak lagi melanjutkan pembayaran atas objek perkara kepada Penggugat karena takut menimbulkan masalah dikemudian hari berhubung adanya keluarga Penggugat yang tidak setuju/keberatan ;

**16.** Bahwa, kemudian Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II menyepakati bahwa Turut Tergugat-II tidak akan melanjutkan pembayaran lagi kepada Penggugat sebelum Nurcahaya Sidabutar (Penggugat) memberikan surat tanah perkara sebagai jaminan kepada Turut Tergugat-I. Atas kesepakatan tersebut, kemudian Penggugat (Nurcahaya Sidabutar) menyuruh kakaknya Mesrawaty Sidabutar (Turut Tergugat-III) dan Rentina Sidabutar menyerahkan surat tanah dimaksud kepada Norma Sinaga Marshall (Turut Tergugat-I) dan kemudian memberikan surat tanah tersebut kepada Turut Tergugat-II ;



17. Bahwa, atas kondisi tersebut kemudian dibuat kesepakatan baru antara Penggugat, Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II tentang pembatalan jual beli atas tanah seluas  $\pm$  1.400 M dan satu pintu rumah berdiri di atasnya dan Penggugat menyampaikan kepada Turut Tergugat-I maupun kepada Turut Tergugat-II akan mengembalikan uang pinjamannya kepada Turut Tergugat-I maupun kepada Turut Tergugat-II, setelah ada pembeli baru atas tanah yang saat ini menjadi objek perkara;

18. Bahwa, Turut Tergugat-I juga menegaskan kepada Penggugat bahwa apabila ada pembeli yang hendak membeli tanah beserta rumah tersebut maka si pembeli harus terlebih dahulu membayar hutang-hutang Penggugat kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II, tanpa melalui Penggugat untuk memastikan pengembalian hutang Penggugat kepada Turut Tergugat-I dan Penggugat menyetujui syarat dari Turut Tergugat-I tersebut ;

19. Bahwa, pada bulan Januari 2018 kemudian Penggugat menghubungi Turut Tergugat-I dengan mengatakan bahwa sudah ada pembeli yang baru yang kemudian diketahui oleh Turut Tergugat-I bahwa pembeli tersebut adalah Serli Napitu (Tergugat-I). Pada saat Penggugat memberitahukan tentang calon pembeli baru tersebut, Turut Tergugat-I tidak mengenal secara personal siapa Serli Napitu walaupun sama-sama tinggal di Inggris karena belum pernah berhubungan/ bersosialisasi di Inggris dan hanya mengetahui dari cerita adiknya Hernida Napitu (Tergugat-II).

20. Bahwa, Tergugat-II (Hernida Honoria Napitu) menjelaskan kepada Turut Tergugat bahwa tanah dan rumah yang menjadi objek perkara tersebut akan dibeli oleh Tergugat-I untuk keperluan/kepentingan Tergugat-II karena masih belum memiliki rumah dan saat itu masih menyewa rumah bersama keluarganya di Tuktuk Siadong yang tidak jauh dari tanah objek perkara;

21. Bahwa, kemudian Penggugat memberitahukan kepada Serli Napitu (Tergugat-I) bahwa, Penggugat mempunyai hutang kepada Turut Tergugat-I sebesar £18.000 (*delapan belas ribu Euro*) dan Penggugat meminta melakukan transfer uang kepada Turut Tergugat-I untuk membayar hutang Penggugat. Akan tetapi ketika Tergugat-I hendak melakukan transfer bank kepada Brad Cousins (Turut Tergugat-II), Tergugat-I mengalami kesulitan teknis dimana internet transfer tidak berhasil dan kemudian Tergugat-I menyampaikan kepada Turut Tergugat-I agar Tergugat-I mengirimkan semuanya kepada Turut Tergugat-I karena sama-sama tinggal di Inggris maka transaksi akan lebih cepat dan mudah. Pada awalnya Turut Tergugat-I menolak tawaran tersebut namun agar permasalahan



hutang Penggugat dapat cepat selesai maka Turut Tergugat-I menyetujui Tergugat-I melakukan transfer uang ke rekening bank Turut Tergugat-I.

**22.** Bahwa, jumlah uang yang sudah ditransfer oleh Tergugat-I ke rekening Turut Tergugat-I adalah sebesar £46.939 (Empat puluh enam ribu sembilan ratus tiga puluh Sembilan pounds). Sebagian dari transfer tersebut kemudian ditransfer oleh Turut Tergugat-I kepada Turut Tergugat-II sebesar £32.817 (*tiga puluh dua ribu delapan ratus tujuh bela pounds*). Total uang yang diterima oleh Turut Tergugat-I sebesar £14.122 (*empat belas ribu seratus duapuluh dua pounds*), sementara Penggugat mempunyai utang kepada Turut Tergugat-I sebesar £ 13.047 (*tiga belas ribu empat puluh tujuh pounds*) dan ditambah dalam bentuk rupiah sebesar Rp.20.000.000,-(*dua puluh juta rupiah*) ;

**23.** Bahwa, dengan dalil dalil tersebut diatas kemudian Turut Tergugat-I merasa dipermainkan oleh Penggugat dan tidak konsekwen dengan janji untuk membayar lebih dan malah Turut Tergugat-I mengalami kerugian karena kekurangan pembayaran. Padahal Penggugat berjanji akan membayar hutang terdahulu sesuai kesepakatan dengan Turut Tergugat-I (diluar perjanjian/ kesepakatan dengan Tergugat-I) setelah Penggugat menerima pembayaran dari Tergugat-I dan/ atau setelah ada pembeli baru yang dalam hal ini adalah Tergugat-I. Bahkan permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat-I berlarut larut hingga perkara ini sampai berperkara ke pengadilan oleh karena tidak adanya itikad baik dari Penggugat untuk menyelesaikannya sehingga menimbulkan kerugian materiil maupun moriil/ immateriil;

**24.** Bahwa, sekarang Penggugat menarik Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II sebagai pihak dalam perkara aquo padahal tidak ada kaitan dalam perkara aquo. Turut Tergugat-I memegang surat tanah/rumah dimaksud adalah sebagai jaminan atas hutang Penggugat kepada Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II dimana kemudian surat tanah tersebut diserahkan kepada Tergugat-II setelah adanya perjanjian/ kesepakatan jual beli antara Tergugat-I dan Tergugat-II dengan Penggugat;

**25.** Bahwa, penyerahan surat tanah terperkara dari Turut Tergugat-II kepada Tergugat-II terjadi atas persetujuan Penggugat dimana Tergugat-I bersama suaminya ingin memastikan alas hak tanah terperkara sebelum melakukan kesepakatan jual beli untuk kepentingan Tergugat-II ;

**26.** Bahwa, Turut Tergugat-I juga merasa heran kenapa baru sekarang Penggugat menggugat Turut Tergugat-I sehingga menimbulkan kerugian materiil bagi Turut Tergugat-I yang harus mengeluarkan uang untuk menyewa Advokat/Pengacara untuk menjadi kuasa Turut Tergugat-I. Padahal Turut



Tergugat-I tidak mendapatkan keuntungan apa pun dari perkara *a quo* dan malah menimbulkan kerugian terhadap Turut Tergugat-I karena ada kekurangan pembayaran atas hutang Penggugat.

27. Bahwa, dalam gugatannya Penggugat tidak ada membantah perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I dan Tergugat-II atas tanah seluas  $\pm 1.400 \text{ M}^2$  beserta satu pintu rumah yang ada di atasnya, sebagaimana diuraikan dalam surat perjanjian jual beli tanah pada bulan Juni 2006 dengan batas batas sebagai berikut :

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

28. Bahwa, demikian juga tentang harga dan pembayaran yang disepakati atas tanah dan rumah dimaksud tersebut telah diakui oleh Penggugat bahwa pembayaran atas tanah/rumah sudah dibayarkan oleh Tergugat-I sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) sesuai kurs yang berlaku pada saat pembayaran melalui transfer ke rekening bank dikurangi pembayaran hutang terhadap Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II ;

29. Bahwa, Penggugat dalam gugatannya pada halaman 12 point 34 berbunyi : ***“Sehingga kebenaran/keabsahan Perjanjian/Kesepakatan Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat-I atas kedua bidang tanah meskipun dilakukan secara lisan/media sosial tidak terbantahkan”***. Dari segi hukum pembuktian, pengakuan menjadi alat bukti paling sempurna sebagaimana disebutkan dalam pasal 1925 KUH Perdata yang berbunyi : ***“ Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu”***. Pengakuan (*bekentenis confession*) sebagaimana dimaksud Pasal 1923 KUH Perdata yang mengatur pengakuan yang bernilai sebagai alat bukti adalah pernyataan atau keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lain dalam pemeriksaan perkara, pernyataan atau keterangan yang dikemukakan di muka hakim atau dalam sidang pengadilan ;

30. Bahwa, dalam surat tanah Penggugat yang sempat dipegang oleh Turut Tergugat-I terdapat fakta bahwa surat jual beli tersebut atas nama Nurcahaya Sidabutar/Thomas Sigmund yang juga Warga Negara Asing. Oleh karenanya Turut Tergugat-I merasa heran kenapa saat ini Penggugat



mempermasalahkan tentang status Serli Napitu (Tergugat-II) sebagai WNA karena sejak awal Penggugat mengenal dan mengetahui hal tersebut ;

**31.** Bahwa, Serli Napitu (Tergugat-II) ingin memastikan bahwa uang yang dikeluarkannya suatu saat tidak bermasalah sehingga sejak awal Tergugat-II aktif menjalin komunikasi dan membuat kesepakatan dengan Penggugat oleh karena Tergugat-I mengetahui bahwa sebelumnya sudah ada masalah hutang piutang dengan Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II agar tidak terjadi hal yang sama. Walau dalam perkembangannya kemudian nasib Tergugat-I lebih tragis daripada Para Turut Tergugat karena pada akhirnya berhadapan di meja pengadilan;

**32.** Bahwa, tujuan Tergugat-I membeli tanah beserta rumah seluas  $\pm 1.400$  M<sup>2</sup> tersebut adalah untuk kepentingan adiknya yaitu Tergugat-II. Turut Tergugat-I mengetahui bahwa mereka adalah saudara kandung dimana Tergugat-I sudah lama tinggal di Inggris dan berasal dari Indonesia, tidak ada salahnya membeli tanah untuk saudara kandungnya sendiri Hernida Napitu (Tergugat-II) yang tinggal di Tuktuk Siadong. Apalagi setau Turut Tergugat-II bahwa masih ada hubungan keluarga yang sangat dekat antara Penggugat dengan Tergugat-II yaitu sebagai menantu kakak kandung Penggugat sendiri.

**33.** Bahwa, Turut Tergugat-I mengetahui bahwa uang sudah diterima seluruhnya oleh Penggugat sesuai dengan harga yang disepakati dan tinggal membuat dan menandatangani surat perjanjian jual beli antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat-II selaku pembeli sesuai waktu yang disepakati bersama ketika pulang ke Indonesia. Namun Penggugat wan prestasi dan tidak pulang ke Indonesia membuat perjanjian jual beli tidak dilakukan hingga perkara ini diajukan ke pengadilan ;

**34.** Bahwa, walaupun sebenarnya Turut Tergugat-I tidak memiliki kepentingan hukum (perselisihan) apapun dalam kasus jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I dan Tergugat-II, sebab kurang bayar dari Penggugat terhadap Turut Tergugat-I yang dikemukakan di atas adalah atas kesepakatan Penggugat dan Turut Tergugat-I dalam hal hutang piutang sebelum Tergugat-I ingin membeli tanah Objek Perkara. Namun sebagai orang yang memahami jalannya perkara ini, serta untuk menghindari kerugian pembeli yang beritikad baik maka sudah seharusnya perkara ini diselesaikan dengan menjalankan kewajiban Penggugat;

Berdasarkan dalil-dalil, alasan-alasan dan hal-hal serta fakta-fakta hukum yang dikemukakan oleh Turut Tergugat-I, dengan demikian maka Turut Tergugat-I memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim agar Majelis Hakim berkenan memutuskan :

**DALAM EKSEPSI :**





1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat-I untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;
2. Membebaskan kepada Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini.

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

## DALAM EKSEPSI :

### Gugatan *Error in Persona*

**Tentang Gugatan *error in persona* disebabkan Penggugat salah dalam menyebutkan identitas & alamat Turut Tergugat-II dengan alasan :**

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan gugatan pembatalan perjanjian (kesepakatan) terhadap Bradly John, laki-laki, umur  $\pm$  45 tahun, kewarganegaraan Australia, sebelumnya beralamat di Jl. Sei Musi No. 19 A, Medan Baru, Medan, Sumatera Utara sekarang tidak diketahui lagi keberadaannya tetapi masih tetap diwilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia selaku Turut Tergugat-II ;
2. Bahwa, identitas Turut Tergugat-II dalam gugatan tersebut sangat berbeda jauh dengan identitas Turut Tergugat-II yang sebenarnya, dimana Turut Tergugat-II bernama BRADLEY JOHN COUSINS, 70 tahun dan bukan Bradly John dengan umur  $\pm$  45 tahun seperti dalam gugatan Penggugat dan domisili Turut tergugat-II saat ini beralamat di 17 Swallow Grove, Traralgon, 3844, Victoria, Australia, bukan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia seperti yang Penggugat sampaikan dalam gugatannya ;
3. Bahwa, fakta tersebut membuktikan bahwa Penggugat tidak cermat, keliru bahkan salah dalam menentukan para pihak maupun identitasnya dalam perkara



ini dan hal tersebut berimplikasi terhadap dasar hukum gugatan, serta Gugatan yang demikian adalah Gugatan yang *error in persona*. sehingga layak untuk ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Bahwa, Penggugat dalam gugatan pembatalan perjanjian (kesepakatan) menarik Turut Tergugat-II sebagai pihak dalam perkara *a quo*, pada hal Turut Tergugat-II tidak pernah ada perselisihan dengan Penggugat maupun dengan Tergugat I dan Tergugat II atas Perjanjian/ Kesepakatan Jual-Beli atas Objek Perkara *a quo*. Oleh karenanya tidak tepat dan tidak patut Turut Tergugat II dijadikan sebagai para pihak dalam perkara *a quo*.. sehingga Turut Tergugat-II merasa dirugikan baik waktu, tenaga dan materi bahkan Immaterial.

5. Bahwa, Penggugat sebagaimana diakui dalam gugatannya mengenal Turut Tergugat-II oleh karena diperkenalkan oleh Turut Tergugat-I dimana antara Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II adalah sahabat baik yang kemudian menawarkan menjual sebidang tanah beserta rumah di atasnya seluas  $\pm 1400 \text{ M}^2$  di Tuktuk Siadong, Kec. Simanindo, Kab. Samosir, Propinsi Sumatera Utara.

6. Bahwa, tawaran untuk membeli sebidang tanah beserta rumah di atasnya tersebut adalah akibat adanya hutang piutang Penggugat kepada Turut Tergugat-I, dimana Penggugat tidak mampu membayarnya dan kemudian terjadi kesepakatan jual beli tanah berikut rumah di atasnya dengan Turut Tergugat-II walau kemudian kesepakatan tersebut gagal ditengah jalan oleh beberapa sebab.

7. Bahwa, Akibat gagalnya kesepakatan jual beli tanah beserta rumah di atasnya (tanah terperkara) antara Penggugat dan Turut tergugat I dan turut Tergugat II tersebut kemudian Penggugat ( NURCAHAYA SIDABUTAR ) mencari calon pembeli yang baru dan selanjutnya diketahui oleh Turut tergugat-II bahwa calon pembeli yang baru tersebut bernama SERLI NAPITU (Tergugat-I).

8. Bahwa setelah tercapai kesepakatan Perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, kemudian Penggugat menyuruh Tergugat-I (Serli Napitu) membayar hutangnya tersebut kepada Turut Tergugat-II dan Turut Tergugat-II dan Para Turut Tergugat sudah menerima uang pembayaran tersebut secara baik dan benar.

9. Bahwa oleh karena Tergugat-I telah membayarkan hutang Penggugat kepada Turut Tergugat II atas Persetujuan Penggugat dengan perjanjian jual beli tanah dan bangunan rumah di atasnya, maka dengan demikian hutang Penggugat kepada Turut Tergugat-II sudah lunas dibayar meskipun yang membayar adalah Tergugat-I selaku pembeli yang baru atas tanah yang menjadi Objek Perkara sebagaimana disampaikan Penggugat.



10. Bahwa oleh karena Tergugat I (SERLI NAPITU) sudah melakukan pembayaran hutang Penggugat (Nurchaya Sidabutar) kepada Turut Tergugat-II (BRADLEY JHON COUSINS) maka dengan demikian tidak ada lagi perselisihan antara Turut Tergugat-II dengan Penggugat maupun dengan Tergugat-I dan Tergugat-II atas Perjanjian/ Kesepakatan Jual-Beli atas Objek Perkara. Oleh karena itu Penggugat telah keliru menarik Turut Tergugat-II sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

11. Bahwa, oleh karena jual-beli Penggugat dengan Tergugat-I telah diakui oleh Penggugat (gugatan halaman 12 poin 34) dengan terjadinya pembayaran harga berarti bahwa hubungan hukum antara pembeli dengan penjual (Penggugat dengan Tergugat-I dan Tergugat-II) telah sempurna secara hukum. Penggugat dengan Tergugat-I mengadakan hubungan hukum jual beli (*huurkoop*) sesuai dengan pasal 1457 KUH Perdata, dimana Tergugat-I bertindak sebagai pembeli yang beritikad baik oleh karenanya harus dilindungi haknya sesuai dengan Undang-Undang.

12. Bahwa, dengan adanya pengakuan Penggugat terhadap peristiwa hukum jual beli tersebut dengan demikian legal standing pembatalan perjanjian dengan alasan kewarganegaraan seharusnya dilakukan oleh Pembeli (Tergugat-I), bukan pada Penjual (Penggugat), dimana atas hubungan jual beli tersebut Penggugat tidak ada mengalami kerugian apa pun;

13. Bahwa, dengan telah dilaksanakannya prestasi atas pembayaran yang telah diterima oleh Turut Tergugat-II dari Tergugat-I, maka tidak ada perselisihan hukum diantara kedua belah pihak, sebab uang Turut Tergugat-II yang telah diterima oleh Penggugat sebelumnya telah dibayarkan oleh Tergugat-I. Oleh karenanya tidak ada dasar hukum (*rechtelijke grond*) bagi Penggugat untuk menggugat Turut Tergugat-II. Dengan kata lain, Turut Tergugat-II tidak mempunyai kapasitas untuk dijadikan pihak yang berperkara di hadapan pengadilan (*legitima persona standi in judicio*). Hal tersebut sesuai dengan Jurisprudensi Mahkamah Agung Reg.No : 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang menyatakan :  
“Untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara  
“;

Oleh karena identitas, usia dan alamat Turut Tergugat-II semuanya tidak jelas, salah dan bahkan *error in persona* maka sudah selayaknya gugatan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).



**Gugatan *Obscuure Libel***

**Tentang Gugatan Para Penggugat Tidak Jelas dan kabur (*obscure libel*) dengan alasan:**

1. Bahwa, Penggugat sudah 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, gugatan mana kemudian ditarik oleh Penggugat. Kemudian Penggugat mendaftarkan Kembali gugatannya dengan Register Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Blg tanggal 30 September 2021 perihal Gugatan Pembatalan Perjanjian (Kesepakatan).
2. Bahwa, dasar hukum yang dijadikan dasar gugatan oleh Penggugat sangatlah berbeda antara keduanya yaitu gugatan wanprestasi dan pembatalan perjanjian akan tetapi fakta hukum yang diuraikan dalam gugatan Penggugat tetap sama, pada hal seharusnya berbeda. Walaupun Perkara Nomor 41/Pdt.G/2021/PN.Blg tanggal 8 April telah dicabut secara formil, namun secara substansial tetap mengikat dimana pada gugatan wanprestasi para Tergugat didalilkan tidak memenuhi prestasi atas jual beli tanah di Tuktuk Siadong, Kec. Simanindo, Kab. Samosir. Sementara pada gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN.Blg tanggal 30 September 2021 dalil gugatan Penggugat mengatakan adanya perbuatan hukum yaitu perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dan harus dilakukan pembatalan. Jadi Penggugat dalam hal ini tidak konsisten dalam sikap dan perbuatan, sehingga sesuka hati melakukan perjanjian kemudian mengingkarinya, bahkan membatalkan perjanjian yang dilakukan ;
3. Bahwa, fundamentum petendi tidak diuraikan secara jelas untuk mendukung petitum, dimana fundamentum petendi adalah mengenai perjanjian jual beli yang berimplikasi pada wanprestasi (sebagaimana gugatan awal) kemudian menjadi pembatalan perjanjian jual beli dengan dalil bahwa pembeli Serli Napitu (Tergugat-I) disebutkan oleh penjual Nurcahaya Sidabutar (Penggugat) sebagai warga negara asing.
4. Bahwa, Penjual Nurcahaya Sidabutar (Penggugat) selama ini berdomisili di Jerman sedangkan Serli Napitu (Tergugat-I) berdomisili di Inggris dan antara Penggugat dan Tergugat-I keduanya kelahiran Indonesia dan masih ada hubungan keluarga/ kekerabatan dari adeknya Hernida Napitu (Tergugat-II) dimana Penggugat adalah saudara kandung dari ibu mertua Tergugat-II. Namun, kemudian yang satu (Penggugat) menuduh yang lain (Tergugat-I) sudah bukan orang Indonesia, sehingga tidak berhak membeli tanah untuk saudaranya Hernida

Halaman 92 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor **100/Pdt.G/2021/PN Blg**



Napitu (Tergugat-II) yang WNI, serta tinggal dan menetap di Tuktuk Siadong, Kab. Samosir ;

5. Bahwa, Penggugat mengajukan gugatan perkara *a quo* di Pengadilan Negeri Balige sehubungan dengan kepemilikan tanah yang sudah ada kesepakatan jual beli antara Tergugat-I dengan Penggugat atas sebidang tanah dan rumah diatasnya yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Samosir, Kecamatan Simanindo, Kelurahan/Desa Tuktuk Siadong, terletak di Pamantom. Akan tetapi Penggugat tidak menguraikan secara jelas mengenai letak tanah, panjang dan lebar (batas-batas tanah yang menjadi objek sengketa). Kaidah Hukum Jurisprudensi Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 berbunyi: *"Suatu gugatan terhadap sebidang tanah yang diperebutkan kepemilikannya, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan, jika tidak, maka hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima"*. Oleh karena Penggugat tidak menyebutkan batas-batas tanah dan ukurannya dengan jelas maka sesuai dengan kaidah hukum sebagaimana disebutkan dalam Jurisprudensi Mahkamah Agung tersebut di atas,, maka gugatan para Penggugat sudah seharusnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa, oleh karena Gugatan Penggugat merupakan Gugatan yang kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), maka selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan *a quo* atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

#### **Gugatan *disqualificatoire*/ diskualifikasi in person**

7. Bahwa sudah terlaksana kewajiban dari Tergugat-I dan Tergugat-II atas pembayaran Jual-beli Objek Perkara yang diterima oleh Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II dan Penggugat melalui Tergugat-I. Sehingga Penggugat tidak patut mengajukan Gugatan *a quo* pada Pengadilan Negeri Balige atas Hal Pembatalan Perjanjian/ Kesepakatan.

8. Bahwa dengan demikian berdasarkan apa yang Turut Tergugat-II kemukakan di atas, Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan Gugatan *a quo*





atas Hal Gugatan Pembatalan Perjanjian/ Kesepakatan, sebab Tergugat-I bukan pihak yang dapat dipersalahkan karena telah nyata nyata Tergugat-I telah melaksanakan prestasi atas perjanjian/ kesepakatan *a quo*. Sehingga Gugatan Penggugat yang demikian telah menunjukkan bahwa Penggugat tidak mempunyai kualitas sebagai Penggugat (*disqualificatoire/ diskualifikasi in person*). Maka Gugatan *a quo* sepatutnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Bahwa, berdasarkan point-point yang dikemukakan Turut Tergugat-II dalam eksepsi tersebut diatas, maka selayaknya Majelis Hakim Yang Mulia menolak gugatan *a quo* atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Bahwa, Turut Tergugat-II menolak dan membantah secara tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, dan semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Turut Tergugat-II dalam eksepsi tersebut di atas, secara mutatis mutandis menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara sebagaimana diuraikan di bawah ini ;

1. Bahwa, Turut Tergugat-II pada awalnya tidak mengenal Penggugat sama sekali dan hanya mengenal dan bersahabat dengan Turut Tergugat-I (Norma Sinaga Marshall) dimana pada saat Turut Tergugat-II menikah pada bulan Agustus 2016 hadir Turut Tergugat-I bersama keluarganya. Dalam acara tersebut Turut Tergugat-II berbincang dengan Turut Tergugat-I dan menyatakan keinginannya untuk tinggal di sekitar Danau Toba, Sumatera Utara jika nanti menjalani masa pensiun ;
2. Bahwa, atas perbincangan tersebut kemudian Turut Tergugat-II (tidak ingat lagi kapan waktu pastinya) dihubungi oleh Turut Tergugat-I yang menginformasikan bahwa ada sebidang tanah yang diatasnya ada property (rumah) di pinggiran Danau Toba yang hendak dijual oleh pemiliknya dan jika Turut Tergugat-II setuju dapat meninjau langsung rumah tersebut ;
3. Bahwa, informasi tersebut kemudian ditindak lanjuti oleh Turut Tergugat-II dengan mengagendakan perjalanan ke Samosir bersama Turut Tergugat-I untuk melihat tanah beserta rumah yang hendak dijual oleh Penggugat. Setelah Turut Tergugat-II melihat dan meninjau rumah tersebut kemudian Turut Tergugat-II menyatakan ketertarikannya karena dianggap baik dan ideal baik soal luasan tanah  $\pm 1.400$  M2 dan lokasi di pinggiran pantai Danau Toba, di Tuktuk Siadong, Kec. Simanindo, Kab. Samosir ;
4. Bahwa, Turut Tergugat-I menjelaskan kepada Turut Tergugat-II bahwa si pemilik tanah dan rumah yang hendak dijual tersebut adalah Nurcahaya Sidabutar (Penggugat) dimana Penggugat memiliki sejumlah hutang kepada Norma Sinaga



Marshall (Turut Tergugat-I) yang tidak mampu dibayar. Atas hutang tersebut kemudian Penggugat menawarkan penjualan sebidang tanah kepada Turut Tergugat-I akan tetapi Turut Tergugat-I tidak sanggup membeli rumah tersebut sesuai permintaan Penggugat dengan harga sekitar 70.000 Euro ;

**5.** Bahwa, setelah Turut Tergugat-II menyatakan ketertarikan akan lokasi tanah yang di atasnya ada rumah tersebut, kemudian Turut Tergugat-I berjanji akan menghubungi Penggugat untuk menyarankan agar tanah beserta rumah tersebut dijual kepada Turut Tergugat-II . Dan apabila rumah tersebut jadi dijual kepada Turut Tergugat-II maka disepakati bahwa Turut Tergugat-II akan melunasi hutang Nurcahaya Sidabutar (Penggugat) kepada Norma Sinaga Marshall (Turut Tergugat-I) dan membayar sisa pembelian tanah tersebut kepada Nurcahaya Sidabutar (Penggugat) ;

**6.** Bahwa, selanjutnya terjalin komunikasi antara Penggugat (Nurcahaya Sidabutar) dengan Turut Tergugat-II dimana Penggugat mengatakan bahwa harga tanah dan satu pintu rumah di atasnya seluas  $\pm$  1.400 M2 tersebut akan dijual dan disepakati seharga Rp.1.000.000.000,-(Satu milyar rupiah) dalam bentuk uang Indonesia, atau sekitar €70.000 (tujuh puluh ribu Euro), atau sekitar \$100.000 Aus. (seratus ribu dollar Australia), dengan kurs saat itu ;

**7.** Bahwa, atas kesepakatan jual beli tanah beserta rumah tersebut kemudian Turut Tergugat-II mentransfer uang kepada Penggugat namun ketika saldo akhir yang terutang kepada Nurcahaya Sidabutar (Penggugat) sekitar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) atau \$20.000 Australia kemudian Turut Tergugat-II berhenti/menunda pembayaran sebelum adanya jaminan dari Penggugat dengan menunjukkan surat tanah.

**8.** Bahwa, kemudian Turut Tergugat-II dan Turut Tergugat-I sepakat bahwa Turut Tergugat-II tidak akan melakukan pembayaran lagi sebelum Nurcahaya Sidabutar (Penggugat) memberikan surat tanah tersebut sebagai jaminan kepada Turut Tergugat-II. Atas kesepakatan tersebut Kemudian Penggugat (Nurcahaya Sidabutar) menyuruh kakaknya Mesrawaty Sidabutar (Turut Tergugat-III) dan Rentina Sidabutar menyerahkan surat tanah dimaksud kepada Norma Sinaga Marshall (Turut Tergugat-I) dan kemudian memberikan surat tanah tersebut kepada Turut Tergugat-II ;

**9.** Bahwa, setelah terjadinya pembayaran sebahagian kepada Penggugat atas tanah dan rumah tersebut kemudian Turut Tergugat-II bersama keluarganya tinggal sementara dan menempati rumah yang menjadi objek perkara. Pada saat menempati rumah tersebut kemudian Turut Tergugat-II mengenal saudara laki-laki Nurcahaya Sidabutar (Penggugat) yaitu Daniel Dihut Sidabutar yang tinggal di



sebelah rumah/tanah yang hendak dibeli. Daniel Dihut Sidabutar mengatakan kepada Turut Tergugat-II bahwa dia tidak setuju terhadap penjualan tanah beserta rumah tersebut dan akan memblokir akses jalan ke rumah yang hendak dibeli, sebagai satu-satunya akses jalan masuk. Kemudian, kakak/saudari perempuan Nurcahaya Sidabutar (Penggugat) yaitu Mesrawaty Sidabutar mengatakan kepada Turut Tergugat-II bahwa tanah beserta rumah tersebut tidak akan dijual, karena mereka tidak senang dengan penjualan rumah tersebut karena rumah tersebut sebelumnya ditempati orang tua Penggugat.

**10.** Bahwa, Turut Tergugat-II menempati rumah objek perkara kurang lebih selama tiga minggu dan kemudian pergi meninggalkan rumah/tanah tersebut. Oleh karena adanya keberatan dari saudara/keluarga Penggugat (Nurcahaya Sidabutar) terhadap penjualan tanah beserta rumah tersebut kemudian Turut Tergugat-II menyampaikan kepada Penggugat dan Turut Tergugat-I akan membatalkan pembelian tanah beserta rumah dimaksud karena tidak ingin suatu saat ada masalah setelah jual beli dilaksanakan kedua belah pihak.

**11.** Bahwa, setelah terjadinya kesepakatan pembatalan jual beli tersebut kemudian Nurcahaya Sidabutar (Penggugat) berjanji akan mengembalikan uang yang telah diberikan oleh Turut Tergugat-II kepada Penggugat pada saat nantinya ada pembeli yang baru atas tanah/rumah tersebut dan surat tanah akan tetap dipegang oleh Turut Tergugat-I sebagai jaminannya. Akan tetapi pada saat Norma Sinaga Marshall (Turut Tergugat-I) kembali ke Inggris maka surat tanah dimaksud diserahkan oleh Turut Tergugat-I kepada Turut Tergugat-II ;

**12.** Bahwa, kemudian Penggugat menginformasikan kepada Turut Tergugat-II tentang adanya calon pembeli baru atas tanah beserta rumah terperkara bernama Serli Napitu (Tergugat-I). Atas informasi tersebut kemudian Turut Tergugat-II (Norma Sinaga Marshall) menjembatani komunikasi antara Serli Napitu (Tergugat-I) dengan Turut Tergugat-II dan Turut Tergugat-I mengatakan kepada Serli Napitu (Tergugat-I) bahwa yang memegang surat tanah saat itu adalah Turut Tergugat-II.

**13.** Bahwa, melalui hubungan percakapan antara Penggugat, Tergugat-I , Turut Tergugat-II maupun Turut Tergugat-I disepakati bahwa Serli Napitu (Tergugat-I) bersedia membayar/mengembalikan semua uang Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II yang diterima oleh Nurcahaya Sidabutar (Penggugat) dan akan dikirimkan lewat rekening bank masing-masing dan kemudian akan membayar sisanya kepada Nurcahaya Sidabutar (Penggugat).

**14.** Bahwa, dari hubungan percakapan tersebut diketahui oleh Turut Tergugat-II bahwa harga yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat-I atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah beserta rumah di atasnya  $\pm$  1.400 M2 tersebut tidak lagi seharga Rp. 1.000.000.000,- (Satu milyar rupiah) tapi sudah meningkat menjadi Rp.1.200.000.000,- (Satu milyar dua ratus juta rupiah) dan antara Penggugat dengan Tergugat-I sudah sepakat dengan harga tersebut ;

**15.** Bahwa, oleh karena antara Turut Tergugat-II dengan Tergugat-I tidak saling mengenal sehingga menimbulkan masalah dalam hal membangun kepercayaan dimana Tergugat-I menginginkan agar Turut Tergugat-II menyerahkan surat tanah terlebih dahulu sebelum melakukan transfer dana sementara Turut Tergugat -II ragu tidak dilakukan pembayaran kalau surat tanah sudah diserahkan, sementara hanya surat tanah tersebut yang menjadi pegangan bagi Turut Tergugat-II ;

**16.** Bahwa, untuk menunjukkan keseriusannya kemudian Tergugat-I pulang ke Indonesia dan melakukan pertemuan antara Turut Tergugat-II dengan Tergugat-I bersama suaminya dan Tergugat-II di Tukuk Siadong. Pada saat pertemuan tersebut Tergugat-I menjelaskan keperluan pembelian rumah beserta tanah tersebut adalah untuk dimiliki Tergugat-II sebagai adik kandungnya pasca pertemuan tersebut;

**17.** Bahwa, setelah pertemuan dengan Para Tergugat tersebut kemudian Turut Tergugat-II berubah pikiran karena sudah mengenal dan memahami maksud Para Tergugat, dan Turut Tergugat-II menyerahkan surat tanah dimaksud kepada Para Tergugat setelah Tergugat-I melakukan transfer uang ke rekening Turut Tergugat-I;

**18.** Bahwa, oleh karena adanya kesepakatan awal antara Tergugat-I dan Penggugat dimana Tergugat-I akan segera melakukan pembayaran lewat transfer rekening ke Turut Tergugat-II namun dalam proses pembayaran melalui transfer mengalami masalah teknis dan kegagalan dalam transaksi. Untuk mengatasi hal tersebut kemudian Tergugat-I melakukan pembayaran kepada Turut Tergugat-II melalui rekening Turut Tergugat-I, kemudian Turut Tergugat-I mengirimkan ke rekening Turut Tergugat-II.

**19.** Bahwa, Tergugat-I kemudian melakukan pembayaran melalui transfer rekening bank ke rekening Turut Tergugat-I sebesar £46.939 (empat puluh enam ribu sembilan ratus tiga puluh sembilan Pounds) dan kemudian Turut Tergugat-I mengirimkan dengan transfer ke rekening bank Turut Tergugat-II sebesar £32.817 (tiga puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas Pounds). Dengan demikian hutang Penggugat kepada Turut Tergugat-I dan uang pembelian atas objek perkara sebelumnya yang diterima oleh Penggugat dari Turut Tergugat-II telah dibayar oleh Tergugat-I ;

Halaman 97 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg

#### 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)



20. Bahwa, dengan demikian Turut Tergugat-II membantah dalil gugatan Penggugat pada poin 20 pada surat gugatan yang menyatakan bahwa “telah dibayarkan kepada Turut Tergugat-II (berikut bunga) sebesar 32,913 Euro” karena faktanya Turut Tergugat-II menerima uang lewat transfer Turut Tergugat-I adalah sebesar £ 32.817 (tiga puluh dua ribu delapan ratus tujuh belas Pounds).

21. Bahwa, Penggugat berjanji pulang ke Indonesia pada Januari 2018 untuk menyelesaikan kesepakatan jual beli dengan Para Tergugat dan permasalahan hutang dengan Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II akan tetapi Penggugat tidak pernah datang memenuhi janjinya untuk pulang ke Indonesia. Bahkan, Tergugat-I menunggu kedatangan Penggugat ke Indonesia di Tuktuk Siadong hingga hampir sebulan lamanya akan tetapi hingga Tergugat-I kembali ke Inggris, Penggugat tidak kunjung datang ;

22. Bahwa, Penggugat menarik Turut Tergugat-II sebagai pihak dalam perkara aquo dan tidak ada manfaat yang didapat oleh Turut Tergugat-II selain kerugian selama berhubungan dengan Penggugat, baik itu kerugian materiil maupun kerugian moriil. Untunglah ada Tergugat-I yang bersedia membayar kepada Turut Tergugat-II uang yang telah diterima oleh Penggugat dari Turut Tergugat-II;

23. Bahwa, uang Turut Tergugat-II yang ada pada Penggugat sebenarnya sudah cukup lama dan dianggap telah selesai setelah dibayarkan oleh Tergugat-I. Turut Tergugat-II juga merasa heran kenapa baru sekarang Penggugat menggugat Turut Tergugat-II sehingga menimbulkan kerugian materiil bagi Turut Tergugat-II yang harus mengeluarkan uang untuk menyewa Advokat/Pengacara untuk menjadi kuasa hukum Turut Tergugat-II. Pada hal Turut Tergugat-II tidak mendapatkan keuntungan apa pun dari perkara a quo. Namun sebagai Warga Negara Australia diwajibkan untuk menaati hukum terutama dengan adanya panggilan Pengadilan (Indonesia). Sebenarnya bisa saja Turut Tergugat-II tidak memperdulikan panggilan hukum (Pengadilan Indonesia) ini, apalagi dengan identitas dan alamat yang salah dan juga oleh karena tidak ada lagi hubungan hukum dengan Turut Tergugat-II. Namun karena ketaatan sebagai warga negara Australia yang baik, Turut Tergugat-II memenuhi panggilan Pengadilan (Indonesia) agar permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat terang adanya dan jelas duduk perkaranya sesuai fakta;

24. Bahwa, Turut Tergugat-II tidak menyesal bertemu dan berkenalan dengan Penggugat akan tetapi merasa beruntung karena tidak jadi membeli tanah beserta rumah Penggugat tersebut. Sebab, seandainya Turut Tergugat-II yang membeli tanah beserta rumah terperkara, maka masalah hukum yang





terjadi saat ini terhadap Tergugat-I akan dialami kian oleh Turut Tergugat-II, oleh karena Turut Tergugat-II adalah warga negara Australia. Jadi, alasan yang sama persis akan dilakukan oleh Penggugat terhadap Turut Tergugat-II. Turut Tergugat-II tidak bisa bayangkan, berapa banyak uang yang akan dikeluarkan oleh Turut Tergugat-II untuk menghadapinya di pengadilan Indonesia? Disitulah letak keberuntungan Turut Tergugat-II karena tidak jadi membeli tanah beserta rumah Penggugat yang menjadi objek perkara ;

**25.** Bahwa, dari percakapan antara Turut Tergugat-II dengan Tergugat-I dan Tergugat-II, sewaktu bertemu di Tuktuk Siadong pada awal 2018, disampaikan oleh Tergugat-I bahwa tujuannya membeli tanah beserta rumah yang menjadi objek perkara adalah untuk keperluan adiknya Hernida Napitu (Tergugat-II). Hal itupun sebenarnya diketahui oleh Penggugat mengingat hubungan kekerabatan/kekeluargaan yang masih sangat dekat. Turut Tergugat-II mengetahui tentang hubungan kekerabatan/kekeluargaan antara Penggugat dengan Tergugat-II pada saat Turut Tergugat-II tinggal sementara dan berlibur di Tuktuk Siadong, Kec. Simanindo, Kab. Samosir.

**26.** Bahwa, dalam dalil gugatannya Penggugat tidak ada membantah perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I dan Tergugat-II atas tanah terperkara seluas  $\pm 1.400$  M2 beserta satu pintu rumah yang ada di atasnya, sebagaimana diuraikan dalam surat perjanjian jual beli tanah pada bulan Juni 2006 dengan batas batas sebagai berikut :

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

**27.** Bahwa, demikian juga tentang harga dan pembayaran yang disepakati atas tanah dan rumah dimaksud tersebut telah diakui oleh Penggugat bahwa pembayaran atas tanah/rumah sudah dibayarkan oleh Tergugat-I sebesar Rp.1.200.000.000,-(Satu milyar dua ratus juta rupiah) walaupun dibayar dengan mata uang asing sesuai kurs yang berlaku pada saat pembayaran melalui transfer ke rekening bank Penggugat maupun Para Turut Tergugat. Terhadap jumlah pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat-I menurut Turut Tergugat-II tidak ada masalah dan disetujui oleh Penggugat ;

**28.** Bahwa, sebagaimana diketahui bahwa awalnya harga yang ditawarkan Penggugat kepada Turut Tergugat-II hanya Rp.1.000.000.000,-(Satu milyar rupiah). Artinya, Penggugat sudah mendapat keuntungan sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) dengan menjual tanah beserta rumah



tersebut kepada Tergugat-I dan Tergugat-II. Sebagaimana disebutkan di atas, pembelian oleh Turut Tergugat-II atas tanah beserta rumah dimaksud gagal pelunasannya dilakukan oleh Turut Tergugat-II oleh karena adanya keberatan dari saudara laki-laki Penggugat yaitu Dihut Sidabutar dan saudara perempuan Penggugat yaitu Mesrawaty Sidabutar, pada hal uang sudah diserahkan Turut Tergugat-II kepada Penggugat ;

**29.** Bahwa, adapun alasan Penggugat tentang pembatalan jual beli atas tanah beserta rumah terperkara sebagaimana didalilkan dalam gugatan adalah semata-mata hanya karena Serli Napitu berkewarganegaraan Inggris (Warga Negara Asing). Alasan Penggugat tersebut sebenarnya terlalu naif dan cenderung mengada-ada karena sewaktu Penggugat hendak menjual tanah beserta rumah tersebut kepada Turut Tergugat-II dan sudah dibayar walau belum seluruhnya (80 % sudah bayar), Penggugat mengetahui bahwa Turut Tergugat-II adalah Warga Negara Asing yaitu Australia. Maka seadainya pembayaran sudah lunas dibayarkan oleh Turut Tergugat-II kepada Penggugat maka dengan akal liciknya Penggugat akan menggugat dan yang menjadi Tergugat-I dalam gugatan ini adalah Bradley John Cousins. Oleh karena itu sebagaimana disebutkan di atas, Turut Tergugat-II merasa beruntung tidak jadi membeli tanah/rumah dimaksud ;

**30.** Bahwa, Penggugat dalam gugatannya pada halaman 12 point 34 berbunyi : ***“Sehingga kebenaran/keabsahan Perjanjian/Kesepakatan Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat-I atas kedua bidang tanah meskipun dilakukan secara lisan/media sosial tidak terbantahkan”***. Dari segi hukum pembuktian, pengakuan menjadi alat bukti paling sempurna sebagaimana disebutkan dalam pasal 1925 KUH Perdata yang berbunyi : ***“ Pengakuan yang dilakukan di muka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya, baik sendiri maupun dengan perantaraan seseorang yang khusus dikuasakan untuk itu”***. Pengakuan (*bekentenis confession*) sebagaimana dimaksud Pasal 1923 KUH Perdata yang mengatur pengakuan yang bernilai sebagai alat bukti adalah pernyataan atau keterangan yang dikemukakan salah satu pihak kepada pihak lain dalam pemeriksaan perkara, pernyataan atau keterangan yang dikemukakan di muka hakim atau dalam sidang pengadilan ;

**31.** Bahwa, sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan Penggugat, perjanjian jual beli harus dibatalkan karena Serli Napitu (Tergugat-I) adalah Warga Negara Asing (Inggris). Sewaktu Turut Tergugat-II hendak membeli tanah beserta rumah dimaksud, terlebih dahulu konsultasi kepada orang-orang yang mengerti hukum pertanahan di Indonesia dimana dijelaskan bahwa Turut Tergugat-II



sebagai Warga Negara Asing dapat memiliki tanah di Indonesia tetapi bukan status Hak Milik tetapi Hak Pakai yang memiliki batas waktu yang relatif sangat singkat. Walau demikian ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, tetap saja Turut Tergugat-II merasa beruntung tidak jadi membeli tanah/rumah dimaksud dari Penggugat, sebab tidak lagi menghadapi tuntutan hukum seperti yang dialami Tergugat-I sekarang ini;

**32.** Bahwa, sebagaimana dijelaskan di atas, walaupun Warga Negara Asing (misalnya Inggris atau Australia) boleh memiliki hak atas tanah di Indonesia sesuai dengan ketentuan hukum Indonesia yaitu Hak Pakai, namun sebagaimana diketahui oleh Turut Tergugat-II bahwa tujuan Tergugat-I membeli tanah beserta rumah seluas  $\pm 1.400$  M2 tersebut adalah untuk kepentingan adiknya Hernida Napitu (Tergugat-II). Sebagaimana diketahui oleh Turut Tergugat-II bahwa hubungan Tergugat-I dan Tergugat-II adalah hubungan saudara kandung. Tergugat-I yang sudah tinggal di Inggris yang berasal dari Tuktuk Siadong, tidak ada salahnya membeli tanah untuk saudara kandungnya sendiri. Turut Tergugat-II selaku warga negara asing (Australia) merasa heran terhadap perbuatan dan kelakuan Penggugat yang dari kekerabatan/kekeluargaan masih sangat dekat dengan Tergugat-II yaitu sebagai menantu kakak kandung Penggugat.

**33.** Bahwa Turut Tergugat-II mengetahui bahwa uang sudah diterima seluruhnya oleh Penggugat sesuai dengan harga yang disepakati dan tinggal membuat dan menandatangani surat perjanjian jual beli antara Penggugat sebagai penjual dan Tergugat-II selaku pembeli sesuai waktu yang disepakati bersama ketika pulang ke Indonesia. Hal seperti ini tidak ada salahnya dan biasa terjadi dalam hubungan jual beli dimana kepentingan penjual (dalam hal ini Penggugat) adalah supaya tanahnya terjual dan dibayar sesuai kesepakatan dan tidak perlu mempermasalahkan sumber uangnya berasal dari mana. Apakah kemudian pembeli (Tergugat-I dan Tergugat-II) untung atau rugi atas pembelian tanah dimaksud, bukan lagi kepentingan penjual (Penggugat).

**34.** Bahwa, dengan demikian seharusnya yang paling memiliki legal standing memajukan tuntutan hukum dalam hubungan jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat-I adalah Tergugat-I karena merasa dirugikan dengan tindakan Penggugat tidak kunjung pulang ke Indonesia membuat perjanjian jual beli secara tertulis dengan Hernida Napitu (Tergugat-II) bukan Penggugat dan malah memasang plang, mengajukan somasi hingga 2 (dua) kali mengajukan Gugatan pada Pengadilan Negeri Balige;



35. Bahwa, walaupun Turut Tergugat-II tidak memiliki kepentingan hukum terhadap permasalahan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I dan Tergugat-II, namun sebagai orang yang terikat dengan moral dan etika, serta menghindari kerugian Tergugat-I dan Tergugat-II sebagai pembeli yang beritikad baik maka Turut Tergugat-II dalam perkara ini memberikan jawaban yang dibutuhkan sebagaimana diuraikan di atas;

Berdasarkan dalil-dalil serta fakta-fakta hukum yang telah dikemukakan oleh Turut Tergugat-II diatas, maka dengan demikian Turut Tergugat-II memohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim agar Majelis Hakim berkenan memutuskan :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat-II untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Membebankan kepada Penggugat untuk membayar seluruh biaya dalam perkara ini;

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

**1. Soal penyerahan surat tanah**

- a. Surat bukti PENGGUGAT pemilik Tanah  $\pm 1.400$  M2 (*seribu empat ratus meter persegi*)

Posita Penggugat Angka 7 benar:

*Bahwa agar rencana jual-beli antara PENGGUGAT dengan Turut Tergugat II (Bradly John) terlaksana dengan baik, Turut Tergugat I (Norma Sinaga alias Norma Sinaga Marshall) meminta Surat kepemilikan PENGGUGAT atas Tanah  $\pm 1.400$  M2 (seribu empat ratus meter persegi) yakni Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006 antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku Penjual dari Mesrawati Sidabutar/Turut Tergugat III;*

Alasan Turut Tergugat I saat itu untuk diperlihatkan kepada Turut Tergugat II karena Turut Tergugat II akan membeli Tanah  $\pm 1.400$  M2 (*seribu empat ratus meter persegi*) tersebut.

Angka 34 huruf b benar:



PENGUGAT menyerahkan Kedua Surat kepemilikan atas Objek Perkara kepada TERGUGAT I, yakni Surat Bukti kepemilikan Tanah  $\pm 1.400$  M2 melalui Turut Tergugat I. Turut Tergugat I sebelumnya menerima Surat dari Turut Tergugat III, dan Surat Bukti kepemilikan Tanah  $\pm 705$  M2 melalui Turut Tergugat III kepada TERGUGAT II, untuk diperlihatkan kepada dan untuk meyakinkan TERGUGAT I dan Suami TERGUGAT I;

b. Surat bukti PENGUGAT pemilik Tanah  $\pm 705$  M2 (tujuh ratus lima meter persegi)

Posita Gugatan Angka 30 huruf b benar:

Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 17 Februari 2002 antara PENGUGAT selaku Pembeli dengan Daniel Sidabutar dan Friska Bakkara selaku Penjual;

Yang dipinjam TERGUGAT II dari Turut Tergugat III untuk diperlihatkan kepada TERGUGAT I dan suami TERGUGAT I;

TERGUGAT II meminjam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 17 Februari 2002 antara PENGUGAT selaku Pembeli dengan Daniel Sidabutar dan Friska Bakkara selaku Penjual atas Tanah seluas  $\pm 705$  M2 (tujuh ratus lima meter persegi), ukuran  $\pm 47$  M x 15 M, berikut 1 (satu) Rumah/Villa dua lantai di atasnya, dari Turut Tergugat III tanggal 30 Januari 2018 di Sekolah SD Negeri Nomor 25 Tuktuk Siadong disaksikan Renti br. Sidabutar (Kepala Sekolah saat itu) untuk diperlihatkan kepada Tergugat I. **Katanya Surat bukti tersebut untuk diperlihatkan Tergugat I kepada suaminya dan mertuanya di Inggris, karena sebagian uang untuk membeli adalah uang mertua Tergugat I.**

**2. Yang dijual Penggugat kepada Tergugat I adalah kedua bidang tanah secara satu-kesatuan**

Bahwa benar Tanah yang disepakati dijual Penggugat kepada Tergugat I (**Serli Napitu**) adalah kedua bidang Tanah sebagai satu kesatuan kesepakatan (tidak terpisah) yakni:

- Tanah seluas  $\pm 1.400$  M2 (seribu empat ratus meter persegi), ukuran  $\pm 14$  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 PENGUGAT selaku Pembeli dengan Sahat Siallagan, Sehat Siallagan, Aman Siallagan dan Barita Siallagan selaku Penjual, dan
- Tanah seluas  $\pm 705$  M2 (tujuh ratus lima meter persegi), ukuran  $\pm 47$  M x 15 M, berikut 1 (satu) Rumah/Villa dua lantai di atasnya, serta Jalan seluas  $\pm 250$  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;

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

Turut Tergugat III mengetahui hal tersebut karena saat Penggugat dan Tergugat I (Serli Napitu) melakukan pembicaraan penjualan tersebut, dilakukan di rumah Turut Tergugat III. Saat itu Tergugat II (Hernida Napitu alias Sernida Napitu) juga ada dan mendengar pembicaraan tersebut;

Saat itu pembicaraan antara Tergugat I dengan Penggugat dilakukan secara vidiocall, cukup lama, setidaknya 3 (tiga) kali pembicaraan/sambung;

Karena Tanah 705 M2 adalah juga (satu kesatuan) yang dijual Penggugat kepada Tergugat I maka Penggugat juga menjual kepada Tergugat I semua barang perkakas (perabotan) yang ada di Rumah bertingkat (di atas Tanah 705 M2) seharga Rp. 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I;

Dalam pembicaraan secara jelas dan tegas yang dibicarakan Penggugat dan Tergugat I bahwa yang dijual Penggugat kepada Tergugat I adalah kedua bidang Tanah sekaligus;

### **3. Bahwa kenyataan kedua bidang tanah sebagai satu kesatuan yang dijual Penggugat kepada Tergugat I dipertegas, karena:**

- a. Tergugat I pernah akan membayar sebahagian uang atas kedua tanah ke rekening Turut Tergugat III dan untuk itu Turut Tergugat III menyerahkan nomor rekeningnya (BRI), tetapi Tergugat I tidak pernah melakukan transfer/pembayaran, hal itu turut membuat hubungan Penggugat dan Tergugat I terganggu;
- b. Setelah hal tersebut (tidak ditransfer) ditanyakan/singgung Turut Tergugat III kepada Tergugat I, Tergugat I menyatakan tidak mau lagi meneruskan jual-beli, dan mertua Tergugat I juga tidak setuju, serta agar kedua tanah dijual saja kepada yang lain (Par Asuransi);
- c. Fakta lainnya adalah Turut Tergugat III pernah menerima Rp. 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) dari Tergugat I untuk mengganti biaya-biaya yang digunakan Turut Tergugat III membayar kewajiban-kewajiban terkait kedua tanah antara lain pajak bumi dan bangunan (PBB), Listrik, perawatan dan lainnya, dimana uang tersebut diperhitungkan sebagai harga penjualan kedua tanah;



#### **4. Yang membeli kedua bidang tanah adalah Tergugat I**

Dalam pembicaraan Penggugat dengan Tergugat I tersebut secara jelas dan tegas disebutkan/disepakati bahwa yang membeli kedua tanah adalah Tergugat I; Tergugat II hanya mengelola/mengusahai saja mengingat Tergugat I tinggal di luar negeri, dan Penggugat dan Keluarga Penggugat akan bebas/leluasa tanpa halangan/larangan dari siapapun ke Tugu/Makam orang tua Penggugat dan jalan setapak adalah hak bersama;

#### **5. Hubungan Penggugat dengan Tergugat I tidak harmonis**

Bahwa lebih lanjut hubungan Penggugat dengan Tergugat I tidak harmonis, antara lain:

- a. Tergugat I bahkan melaporkan Penggugat di Kepolisian Resort Samosir.

Karena Laporan tersebut berdampak juga terhadap Turut Tergugat III dengan menerima panggilan dan dilakukan pemeriksaan sebanyak 2 (dua) kali di Kepolisian Resort Samosir. Pemeriksaan pertama dilakukan bersamaan dengan Penggugat;

Bahwa kemudian Laporan di Kepolisian Resort Samosir dialihkan ke Kepolisian Daerah Sumatera Utara, dan Turut Tergugat III kembali menjalani pemeriksaan di Polda Sumut;

Laporan/Pengaduan TERGUGAT I sebagaimana Gugatan angka 25 dan 26 yakni:

- Sangkaan pelanggaran Pasal 372 dan Pasal 378 KUHP, dengan surat Laporan No. LP/B-58/IV/2018/SMR/SPKT tanggal 23 April 2018;
- Laporan Polisi No.: LP/B-233/XII/2019/SMR/SPKT tanggal 05 Desember 2019 tentang dugaan tindak pidana memasuki rumah tanpa ijin yang berhak;

- b. Tidak hanya melaporkan PENGGUGAT di Kepolisian Resort Samosir, TERGUGAT I juga melaporkan PENGGUGAT kepada pihak berwajib/Kepolisian di Jerman dengan sangkanaan melakukan penipuan, meski akhirnya pihak berwenang Jerman menghentikan/menyatakan laporan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti;

- c. Selain itu, TERGUGAT I juga sering membully/mendiskreditkan PENGGUGAT di media sosial (facebook) antara lain dengan menyebutkan/memplesetkan PENGGUGAT sebagai Nurgolap (antonim dari Nurcahaya), menuduh PENGGUGAT selaku seorang penipu dan lainnya, tindakan mana sangat nyata mencemarkan, melecehkan dan mencederai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama baik dan harga diri serta memberi tekanan yang sangat dalam terhadap PENGGUGAT dan keluarganya;

d. Fakta lainnya hubungan Penggugat dengan Tergugat I termasuk Tergugat II sampai saat ini tidak harmonis, komunikasi sulit, bahkan no HP Penggugat diblokir;

6. Bahwa selama ini Tergugat II sebatas menguasai dan hanya mengambil manfaat atas kedua bidang tanah dan bangunan selama ini, sebagaimana disampaikan Tergugat I waktu membuat kesepakatan mau membeli kedua bidang tanah berikut kedua rumah di atasnya dari Penggugat.

Berdasarkan hal-hal terurai di atas, Turut Tergugat III mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Membebankan biaya perkara menurut hukum;

Atau,

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

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan replik dan Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I, II dan III telah mengajukan duplik masing-masing sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No. 27/88/X/CS/1998 tanggal 21 Oktober 1988, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-1;
2. Fotokopi Catatan Pengesahan Paspor/*Endorsement* date 08 May 2023, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-2;
3. Fotokopi Terjemahan Catatan Pengesahan tanggal 08 Mei 2023, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-2a;
4. Fotokopi Aufenthaltstitel YZLWK99N4, dan terjemahannya yaitu Hak Kepemilikan Tempat Tinggal YZLWK99N4, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-3;
5. Fotokopi Heiratskurkunde dan terjemahannya Surat Nikah Catatan Sipil Maxhutte-Haidhof No. 38/2000 tertanggal 29 September 2000 antara Thomas Sigmund dengan Nurcahaya Sidabutar, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-4;
6. Fotokopi Surat Keterangan Pelaporan Pernikahan No. FFM/KONS/SKD/2020/075 tanggal 15 Desember 2020, oleh Konsulat Jenderal Republik Indonesia di Frankfurt Am Main, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-5;

Halaman 106 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg

#### 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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

7. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah bulan Juni 2006, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-6;
8. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 17 Februari 2002, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-7;
9. Fotokopi bukti Transfer €(Euro) 1.285 tanggal 23 Januari 2017 dari Cousins Bradley John C kepada Nurcahaya Sigmund (dalam Bahasa Jerman), diberi tanda bukti P.DK/T.DR-8;
10. Fotokopi Terjemahan Bahasa Jerman ke Bahasa Indonesia Transfer €(Euro) 1.285 tanggal 23 Januari 2017 dari Cousins Bradley John C kepada Nurcahaya Sigmund, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-8a;
11. Fotokopi Transfer €(Euro) 2.385 tanggal 1 Maret 2017 dari Cousins Bradley John C kepada Nurcahaya Sigmund (dalam Bahasa Jerman), diberi tanda bukti P.DK/T.DR-9;
12. Fotokopi Terjemahan Bahasa Jerman ke Bahasa Indonesia Transfer €(Euro) 2.385 tanggal 1 Maret 2017 dari Cousins Bradley John C kepada Nurcahaya Sigmund, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-9a;
13. Fotokopi Terjemahan Bahasa Jerman ke Bahasa Indonesia Transfer €(Euro) 6.685 tanggal 30 Maret 2017 dari Cousins Bradley John C kepada Nurcahaya Sigmund, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-10;
14. Transfer €(Euro) 6.685 tanggal 30 Maret 2017 dari Cousins Bradley John C kepada Nurcahaya Sigmund (dalam Bahasa Jerman), diberi tanda bukti P.DK/T.DR-10a;
15. Fotokopi Transfer €(Euro) 6.685 tanggal 03 April 2017 dari Cousins Bradley John C kepada Nurcahaya Sigmund (dalam Bahasa Jerman) dan Terjemahan Bahasa Jerman ke Bahasa Indonesia atas Transfer €(Euro) 6.685 tanggal 03 April 2017 dari Cousins Bradley John C kepada Nurcahaya Sigmund, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-11;
16. Fotokopi Transfer €(Euro) 6.685 tanggal 06 April 2017 dari Cousins Bradley John C kepada Nurcahaya Sigmund (dalam Bahasa Jerman) dan Terjemahan Bahasa Jerman ke Bahasa Indonesia atas Transfer €(Euro) 6.685 tanggal 06 April 2017 dari Cousins Bradley John C kepada Nurcahaya Sigmund, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-12;
17. Fotokopi Transfer €(Euro) 6.683 tanggal 10 April 2017 dari Cousins Bradley John C kepada Nurcahaya Sigmund (dalam Bahasa Jerman) dan Terjemahan Bahasa Jerman ke Bahasa Indonesia atas Transfer €(Euro) 6.683 tanggal 10 April 2017 dari Cousins Bradley John C kepada Nurcahaya Sigmund, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-13;

Halaman 107 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor **100/Pdt.G/2021/PN Blg**

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

18. Fotokopi Terjemahan dari Bahasa Batak ke Bahasa Indonesia *Print* percakapan melalui *whatsapp* pukul 20:32, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-14 A;
19. Fotokopi *Print* percakapan melalui *whatsapp* pukul 20:32, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-14 B;
20. Fotokopi Transfer €(Euro) 5.999,15 tanggal 03 Januari 2018 dari Serli Napitu kepada Nurcahaya Sigmund (dalam Bahasa Jerman) dan Terjemahan Bahasa Jerman ke Bahasa Indonesia atas Transfer €(Euro) 5.999,15 tanggal 03 Januari 2018 dari Serli Napitu kepada Nurcahaya Sigmund, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-15
21. Fotokopi Transfer €(Euro) 6.017,30 tanggal 09 Januari 2018 dari Serli Napitu kepada Nurcahaya Sigmund (dalam Bahasa Jerman) dan Terjemahan Bahasa Jerman ke Bahasa Indonesia atas Transfer €(Euro) 6.017,30 tanggal 09 Januari 2018 dari Serli Napitu kepada Nurcahaya Sigmund, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-16;
22. Fotokopi Transfer €(Euro) 5.877,73 tanggal 01 Februari 2018 dari Serli Napitu kepada Nurcahaya Sigmund (dalam Bahasa Jerman) dan Terjemahan Bahasa Jerman ke Bahasa Indonesia atas Transfer €(Euro) 5.877,73 tanggal 01 Februari 2018 dari Serli Napitu kepada Nurcahaya Sigmund, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-17;
23. Fotokopi Transfer €(Euro) 5.807,46 tanggal 21 Februari 2018 dari Serli Napitu kepada Nurcahaya Sigmund (dalam Bahasa Jerman) dan Terjemahan Bahasa Jerman ke Bahasa Indonesia atas Transfer €(Euro) 5.807,46 tanggal 21 Februari 2018 dari Serli Napitu kepada Nurcahaya Sigmund, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-18;
24. Fotokopi Transfer €(Euro) 1.456,99 tanggal 8 Februari 2018 dari Serli Napitu kepada Nurcahaya Sigmund (dalam Bahasa Jerman) dan Terjemahan Bahasa Jerman ke Bahasa Indonesia atas Transfer €(Euro) 1.456,99 tanggal 8 Februari 2018 dari Serli Napitu kepada Nurcahaya Sigmund, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-19;
25. Fotokopi Surat No.: 012/LT&R/II/21 Hal: Pernyataan Batal Kesepakatan Lisan dan Somasi (teguran) tanggal 11 Februari 2021, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-20;
26. Fotokopi Pengiriman melalui Kantor Pos tanggal 16 Februari 2021, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-21;
27. Fotokopi Surat No : 017/LT&R/II/21 perihal Pernyataan Batal Kesepakatan Lisan dan Somasi/Teguran (Kedua/Terakhir) tanggal 19 Februari 2021, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-22;

Halaman 108 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor **100/Pdt.G/2021/PN Blg**

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

28. Fotokopi Bukti Pengiriman melalui Kantor Pos tanggal 24 Februari 2021, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-23;
29. Fotokopi Surat No: 085/LT&R/VIII/21 Koreksi Somasi sebelumnya dan Pembatalan Kesepakatan Jual beli 2 (dua) Bidang Tanah ( $\pm$  1.400 M2 dan  $\pm$  705 M2) di Pamantom, Kelurahan Tuktuk Siadong, dengan harga Rp2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) tanggal 26 Agustus 2021, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-24;
30. Fotokopi Surat Nomor B/1578/XII/2019/Reskrim Perihal Undangan Klarifikasi kepada Panal Limbong, S.H., bulan Desember 2019, diberi tanda P.DK/T.DR-25;
31. Fotokopi Surat Nomor B/1579/XII/2019/Reskrim perihal Undangan Klarifikasi kepada Rusmani Sidabutar bulan Desember 2019, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-26;
32. Fotokopi Surat Nomor B/269/XII/2019/Reskrim perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyelidikan, bulan Desember 2019, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-27;
33. Fotokopi Surat Polzeiinspektion, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-28a;
34. Fotokopi Terjemahan Bahasa Jerman ke Bahasa Indonesia Polzeiinspektion (Pemeriksaan Polisi), diberi tanda bukti P.DK/T.DR-28b;
35. Fotokopi Surat Nomor 004/SOM/LQI-KOP/III/2021 Perihal SOMASI tanggal 02 Maret 2021, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-29;
36. Fotokopi Berita Nusantarav.com tanggal 7 Apr 2021 Kasus WN Inggris Dinilai Mandek, Kinerja Polres Samosir Disorot, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-30;
37. Fotokopi hasil cetakan Pemesanan Lake View Villa, Tuktuk, Lake Toba, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-31 A;
38. Fotokopi Terjemahan ke Bahasa Indonesia hasil cetakan Pemesanan Lake View Villa, Tuktuk, lake Toba, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-31 B;
39. Fotokopi Hasil cetakan dari Media Sosial tanggal 6 September 2019 pukul 18:38, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-32;
40. Fotokopi Hasil cetakan dari Media Sosial tanggal 7 September 2019 pukul 22:43, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-33 A;
41. Fotokopi Terjemahan Hasil cetakan dari Media Sosial tanggal 7 September 2019 pukul 22:43 dari Bahasa Batak Toba ke Bahasa Indonesia, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-33 B;
42. Fotokopi Terjemahan Hasil cetakan dari Media Sosial tanggal 7 September 2019 pukul 22:59 dari Bahasa Batak Toba ke Bahasa Indonesia, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-34 A;

Halaman 109 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor **100/Pdt.G/2021/PN Blg**

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43. Fotokopi Hasil cetakan dari Media Sosial tanggal 7 September 2019 pukul 22:59, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-34 B;
44. Fotokopi Hasil cetakan dari Media Sosial, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-35 A;
45. Fotokopi Terjemahan Hasil cetakan dari Media Sosial dari Bahasa Batak Toba ke Bahasa Indonesia, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-35 B;
46. Fotokopi Hasil cetakan dari Media Sosial tanggal 8 September 2019 pukul 21:09, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-36 A;
47. Fotokopi Terjemahan Hasil cetakan dari Media Sosial tanggal 8 September 2019 pukul 21:09 dari Bahasa Batak Toba ke Bahasa Indonesia, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-36 B;
48. Fotokopi Hasil cetakan dari Media Sosial tanggal 7 Jan pukul 22:00, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-37 A;
49. Fotokopi Terjemahan Hasil cetakan dari Media Sosial tanggal 7 Jan pukul 22:00 dari Bahasa Batak Toba ke Bahasa Indonesia, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-37 B;
50. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Wajib Pajak Nurcahaya Br Sidabutar, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-38;
51. Fotokopi Surat Tanda Setor (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-39;
52. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2021 atas nama Wajib Pajak Nurcahaya Br Sidabutar, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-40;
53. Fotokopi Surat Tanda Setor (STS) Bukti Pembayaran Penerimaan Kas, diberi tanda bukti P.DK/T.DR-41;

Bukti surat tersebut bermeterai cukup sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat P.DK/T.DR-1, P.DK/T.DR-3, P.DK/T.DR-4, P.DK/T.DR-5, P.DK/T.DR-6, P.DK/T.DR-7, P.DK/T.DR-14 B, P P.DK/T.DR-19 dengan catatan penerjemah asli, bukti surat P.DK/T.DR-20, P P.DK/T.DR-22, P.DK/T.DR-24 P.DK/T.DR-25, P.DK/T.DR-26, P.DK/T.DR-27, P.DK/T.DR-28 a, P.DK/T.DR-29 dan P.DK/T.DR-30 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa memperlihatkan aslinya, serta bukti surat P.DK/T.DR-31 A, P.DK/T.DR-32, P.DK/T.DR-33 A, P.DK/T.DR-34 B, P.DK/T.DR-35 A, P P.DK/T.DR-36 A dan P.DK/T.DR-37 A berupa fotokopi dari hasil *printout* (cetakan);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah pula mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 110 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Saksi **Rusmani Sidabutar**, di bawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa setahu Saksi Tergugat I membeli 2 (dua) bidang tanah Penggugat yang diatasnya terdapat rumah dan villa;

Bahwa luas tanah pertama kurang lebih 1.400 (seribu empat ratus) meter persegi dimana diatasnya juga terdapat rumah, garasi dan tanaman dan luas tanah kedua kurang lebih 705 (tujuh ratus lima) meter persegi dimana diatasnya terdapat villa lantai 2 (dua), makam orangtua Saksi dan tanaman;

Bahwa kedua tanah tersebut posisinya berdampingan dan terletak di Pamantom, Kelurahan Tuktuk Siadong, Kabupaten Samosir;

Bahwa yang menguasai kedua tanah objek perkara berikut bangunan dan tanaman yaitu Tergugat II;

Bahwa Saksi mengetahui Penggugat menjual tanah kepada Tergugat I karena awal tahun 2018 sekira pagi hari, Saksi dihubungi Turut Tergugat III untuk datang kerumahnya dan disana Saksi ada pertemuan antara Saksi, Tergugat I yang juga dihadiri suami Tergugat II yang bernama Sabar Parhusip dan disana kami Tergugat I mengatakan bahwa Tergugat I hendak membeli kedua bidang tanah Penggugat;

Bahwa dalam pertemuan tersebut ada dibicarakan akan dilakukan jual beli antara Tergugat I dan Penggugat dimana Saksi dan Herman Silaban bertindak sebagai kuasa penjual Penggugat;

Bahwa setahu Saksi surat kuasa penjual ada akan tetapi Saksi tidak mengetahui dimana surat tersebut saat ini;

Bahwa isi surat kuasa penjual tersebut yaitu bahwa Penggugat dan suaminya menguasai kepada Saksi untuk menjual kedua bidang tanah yang diatasnya rumah dan villa;

Bahwa jual beli tanah tersebut tidak jadi dilakukan karena Tergugat I mengatakan jika jual beli tanah jadi dilakukan harus dihadapan Lurah dan disana dana-nya akan dicairkan;

Bahwa setelah pertemuan dirumah Turut Tergugat III sekitar 3 (tiga) atau 4 (empat) bulan kemudian terjadi pertemuan di kantor Lurah yang dihadiri Tergugat II, tante Tergugat II, sementara Tergugat I berkomunikasi melalui panggilan video (*video call*) dengan Lurah yang bernama Eli Sitanggang dimana Saksi mendengar Tergugat I mengatakan bahwa Tergugat I membeli tanah tersebut dan membuat suratnya dan pada saat itu suratnya dibuat akan tetapi Saksi tidak mau menandatangani surat tersebut karena tidak ada uangnya dan suratnya tidak Saksi baca;

Halaman 111 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg



Bahwa menurut cerita yang Saksi dengan sudah ada dilakukan pembayaran sebagian akan tetapi Saksi tidak mengetahui jumlahnya dan Saksi tidak mengetahui berapa jumlah yang akan dibayar kemudian;

Bahwa benar bukti surat T 15 yang diperlihatkan dipersidangan berupa surat kuasa penjualan yang saksi maksud;

Bahwa Saksi melihat bukti surat T-15 berupa surat kuasa penjualan dari pengacara Penggugat sebelumnya yang bernama Panal Limbong, S.H;

Bahwa terhadap bukti surat T-16 yang diperlihatkan dipersidangan berupa konsep jual beli, Saksi tidak pernah melihat bukti surat T-16 tersebut;

Bahwa Saksi kenal dengan nama-nama pada bukti T-16, Lasmina Sidabutar yaitu ibu mertua kakak Saksi, Jusman Parhusip yaitu ayah mertua kakak Saksi, Sabar Parhusip yaitu suami Tergugat II dan Lisen Siringo-ringo adalah tetangga Tergugat II;

Bahwa jual beli tidak terjadi karena tidak ada pembayaran;

Bahwa kedua tanah objek perkara masih diusahai Tergugat II;

Bahwa setahu Saksi ada wisatawan yang datang ke tanah objek perkara untuk menginap dan melakukan pembayaran;

Bahwa Saksi tidak pernah melihat ada intimidasi dari pihak Penggugat kepada Tergugat II;

Bahwa Saksi pernah melihat Panal Limbong, S.H., memasang plang akan tetapi sudah dicabut;

Bahwa Tergugat II ada menebang pohon yang ada di atas tanah objek perkara yang di atasnya berdiri villa 2 (dua) lantai yaitu pohon jambu air dan jambu kristal, cemara dan mangga;

Bahwa Saksi tidak mengetahui ada pembatalan jual beli dari 2 (dua) bidang tanah menjadi 1 (satu) bidang tanah;

Bahwa setahu Saksi ada surat tanah atas kedua bidang tanah tersebut yang saat ini dipegang oleh Tergugat II;

Bahwa surat atas kedua tanah objek perkara dibuat oleh kedua belah pihak akan tetapi diketahui pemerintah setempat;

Bahwa Saksi membaca surat yang diperlihatkan oleh Panal Limbong, S.H tersebut;

Bahwa Saksi menerima dan membaca surat tersebut dari Panal Limbong, S.H., karena Saksi tidak mengetahui bahwa Tergugat I sudah berbicara dengan Penggugat lalu Saksi mengembalikan surat tersebut kepada Panal Limbong, S.H;



Bahwa surat yang Saksi terima dari Panal Limbong, S.H, tersebut isinya bahwa Penggugat menguasai kepada Saksi untuk menjual tanah kepada Tergugat I dan Penggugat menghubungi Saksi sehubungan dengan surat tersebut;

Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Tergugat II menguasai tanah objek perkara hingga saat ini dan Saksi pernah menanyakan kepada Tergugat II akan tetapi Tergugat II hanya diam saja;

Bahwa keluarga Penggugat keberatan Tergugat II menguasai tanah objek perkara akan tetapi kami hanya diam saja;

Bahwa Saksi pernah menjumpai notaris yang bernama Herawati di Pangururan bersama Tergugat II dengan tujuan hendak mengukur kedua bidang tanah dan disana dibicarakan bahwa Tergugat I hendak membeli tanah Penggugat dimana Tergugat II adalah kuasa Tergugat I;

Bahwa Saksi tidak pernah melihat surat yang menyatakan Tergugat I memberikan kuasa kepada Tergugat II akan tetapi Saksi mengetahui dari ucapan Tergugat I bahwa Tergugat I yang akan membeli tanah tersebut sebagai aset;

Bahwa Tergugat I tidak ikut ke kantor notaris karena tidak sedang berada di Indonesia;

Bahwa seingat Saksi hanya 1 (satu) kali Saksi ke kantor notaris bersama Tergugat I;

Bahwa setelah bertemu dengan notaris, Saksi tidak pernah membuat surat konsep jual beli tanah tersebut dihadapan notaris;

Bahwa tidak ada hasil diskusi saat melakukan pertemuan dengan notaris disana kami hanya membicarakan mengenai pengukuran tanah dan notaris menanyakan apakah pembayaran sudah lunas dan Saksi mengatakan belum sehingga notaris menyampaikan untuk apa membuat surat;

Bahwa Saksi dari kantor notaris dahulu baru ke kantor lurah karena notaris mengatakan agar diselesaikan dulu di kantor lurah jika pembayaran sudah selesai dan ada surat dari kantor lurah barulah kami ke kantor notaris;

Bahwa Saksi tidak pernah bersama Tergugat I ke kantor lurah;

Bahwa Saksi bersama Tergugat II ke kantor lurah karena Tergugat I tidak ada di Indonesia dan Tergugat I mengatakan Tergugat II kuasa Tergugat I;

Bahwa nama dan NIK Saksi dapat tercantum dalam bukti surat T-16 tersebut karena Saksi memberikan KTP Saksi kepada lurah akan tetapi Saksi tidak mengetahui isi surat tersebut karena Saksi tidak membaca akan tetapi





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Saksi mengetahui tujuan surat tersebut dibuat yaitu sehubungan dengan pembelian tanah yang dilakukan Tergugat I;

Bahwa Saksi mengetahui Tergugat II menjadi pihak kedua dalam konsep surat jual beli tanah (T-16) tersebut;

Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat II yang akan menjadi pihak kedua dalam jual beli tanah objek perkara tersebut yang Saksi ketahui hanya Tergugat I;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Lasmina Sidabutar, Jusman Parhusip, Sabar Parhusip dan Lisen Siringo-ringo sudah menandatangani konsep surat jual beli tanah tersebut;

Bahwa diperdengarkan bukti T-30 berupa *flashdik* berisi rekaman, dan Saksi menjawab bahwa Saksi tidak ikut dalam percakapan tersebut dan Saksi tidak mengetahui percakapan tersebut;

Bahwa setahu Saksi nama panggilan Tergugat II yaitu Mak Clara karena anak sulung Tergugat II bernama Clara;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Mak Clara yang dimaksud dalam percakapan tersebut adalah Tergugat II;

Bahwa Saksi memiliki saudara laki-laki yang bernama Daniel Dihut Sidabutar dan sudah meninggal dunia;

Bahwa Saksi pernah mengetahui bahwa ada keberatan dari Daniel Dihut Sidabutar terhadap penjualan tanah objek perkara akan tetapi Saksi tidak mengetahui apa keberatannya;

Bahwa setahu Saksi Daniel Dihut Sidabutar tidak keberatan terhadap penjualan tanah objek perkara akan tetapi setelah mengetahui tanah objek perkara akan dijual lalu kami sekeluarga berkoordinasi sehingga makam tersebut ditembok;

Bahwa Saksi ke kantor notaris dan ke kantor lurah atas saran Tergugat dan Penggugat;

Bahwa Saksi tidak keberatan disuruh ke kantor notaris dan ke kantor lurah;

Bahwa Saksi memberikan KTP Saksi kepada Lurah karena Tergugat I sudah berjanji akan membayar dihadapan lurah;

Bahwa Saksi mengetahui Penggugat sudah menerima uang dari Tergugat I akan tetapi hanya sebagian;

Bahwa Saksi tidak kenal dengan Norma Sinaga dan Brad;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah pernah warga negara asing tinggal di villa yang berada diatas tanah objek perkara;

Halaman 114 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana awalnya Tergugat II memperoleh kunci rumah dan villa yang ada diatas tanah objek perkara, akan tetapi kami pernah mengganti kunci rumah dan villa tersebut namun kunci rumah dan villa tersebut diganti kembali oleh Tergugat II;

Bahwa Saksi pergi ke kantor notaris dan ke kantor lurah sekira bulan Maret atau April tahun 2018;

Bahwa Saksi ke kantor notaris atas permintaan Penggugat dan Tergugat I;

Bahwa Saksi memperoleh surat kuasa dari Panal Limbong, S.H., karena Penggugat sudah kembali ke Jerman ke Indonesia;

Bahwa kedua tanah objek perkara Penggugat peroleh dengan cara membeli dari marga Siallagan akan tetapi Saksi tidak mengetahui kapan kedua tanah objek perkara dibeli;

Bahwa Penggugat meminta tolong kepada Saksi untuk mengurus jual beli tanah Penggugat dengan Tergugat I karena Penggugat belum bisa pulang dari Jerman;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apa hubungan antara Penggugat dengan Norma Sinaga;

Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah dan kapan uang diterima Penggugat dari Tergugat I akan tetapi menurut Penggugat sekitar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) lebih belum dibayarkan;

Bahwa menurut Saksi sekitar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang seharusnya Saksi terima dari Tergugat II karena menurut Tergugat II uangnya sudah ada di Jakarta dan uang akan ditransfer akan tetapi Saksi tidak mau menandatangani surat tersebut karena tidak ada pembayaran secara tunai;

Bahwa setahu Saksi harga jual kedua tanah objek perkara sekitar Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah);

Bahwa setelah adanya perkara ini tidak pernah dilakukan upaya perdamaian akan tetapi sekitar bulan Desember tahun 2019, Tergugat I meminta keluarga Saksi berkumpul agar Tergugat I melunasi pembayaran pembelian tanah objek perkara karena adanya makam kedua orangtua Saksi diatas tanah objek perkara dan setelah keluarga Saksi berkumpul ternyata Tergugat I sudah melaporkan Penggugat ke kantor polisi atas dugaan penipuan;



Bahwa menurut Penggugat dirinya ada melakukan upaya perdamaian dengan menawarkan akan mengembalikan uang Tergugat I ditambah dengan uang sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);

Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga masing-masing kedua bidang tanah;

Bahwa Saksi tidak mengetahui pelunasan sisa pembayaran pembelian kedua tanah objek perkara;

Bahwa setahu Saksi tidak ada surat perjanjian mengenai kapan pelunasan sisa pembayaran pembelian kedua tanah objek perkara;

Bahwa Saksi selaku kuasa dalam jual beli tanah tersebut hanya sebatas menjual kedua tanah objek perkara;

Bahwa kedua bidang tanah objek perkara masing-masing memiliki ukuran 14 (empat belas) meter x 100 (seratus) meter dan 15 (lima belas) meter x 75 (tujuh puluh lima) meter;

Bahwa tanah tempat berdirinya makam yang telah dipagari tidak termasuk dalam perjanjian jual beli karena sebelum terjadi jual beli, makam tersebut sudah ditembok dan Tergugat I sudah melihat serta menyetujui hal tersebut;

Bahwa batas tanah objek perkara yang di atasnya berdiri sebuah rumah jika turun dari jalan utama di sebelah kiri berbatasan dengan tanah marga Sidabutar, sebelah kanan berbatasan dengan tanah abang Saksi, di depan berbatasan dengan Danau Toba dan dibelakang berbatasan dengan tanah marga Siallagan sedangkan batas tanah objek perkara yang di atasnya berdiri sebuah villa lantai dua jika turun dari jalan utara di sebelah kanan berbatasan dengan tanah yang diusahai Lisen Siringo-ringo, sebelah kiri berbatasan dengan parit tanah Penggugat, di depan berbatasan dengan Danau Toba dan ke belakang berbatasan dengan tanah abang Saksi;

Bahwa jalan termasuk objek yang diperjualbelikan akan tetapi jalan tersebut milik Penggugat namun sudah menjadi jalan bersama menuju makam orangtua Saksi;

Bahwa tanah objek perkara dikuasai Tergugat II sejak tahun 2018;

Bahwa Saksi mengetahui sebagian dari pembayaran dilakukan Tergugat I kepada Penggugat setelah tahun 2018;

Bahwa Ayah Saksi dimakamkan sekitar tahun 1997;

Bahwa setahu Saksi hubungan Penggugat dan Tergugat saat ini sudah tidak akur lagi;

Bahwa yang melaporkan ke kantor Polres Samosir adalah Tergugat I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi pernah dimintai keterangan di kantor Polres Samosir dan di kantor Poldasu Medan atas laporan yang sama karena Saksi diduga melakukan penipuan dan Tergugat I pernah melaporkan Penggugat di Jerman akan tetapi tidak ditanggapi;

Bahwa setelah adanya perkara ini, Saksi mengetahui Tergugat I adalah warga negara asing;

Bahwa Saksi tidak pernah melihat KTP dan Paspor Tergugat I akan tetapi Saksi mengetahui Tergugat I warga negara asing saat pemeriksaan di Polres;

Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I adalah warga negara asing sejak adanya perkara terdahulu;

Bahwa bentuk makam dahulu tidak seperti saat ini akan tetapi tembok sudah ada batasnya;

Bahwa Saksi tidak mengetahui luas makam tersebut dahulu;

Bahwa tidak ada penambahan luas makam tersebut;

Bahwa pagar makam dibuat sekitar bulan Desember tahun 2021;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi *Screenshoot* (tangkap layar) percakapan lewat *messenger facebook*, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi *Screenshoot* (tangkap layar) percakapan lewat *messenger facebook*, diberi tanda bukti T-2
3. Fotokopi *printout* percakapan melalui *messenger facebook*, diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi Bukti Transfer Uang tanggal 2 Februari 2018, diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi *printout* percakapan melalui *messenger facebook*, diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi *printout* percakapan melalui *messenger facebook*, diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi *Statement Reward Account*, diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi *Statement Reward Account*, diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi *Statement Reward Account*, diberi tanda bukti T-9;
10. Fotokopi *Statement Reward Account*, diberi tanda bukti T-10;
11. Fotokopi *Statement Reward Account*, diberi tanda bukti T-11;
12. Fotokopi *Statement Reward Account*, diberi tanda bukti T-12;

Halaman 117 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor **100/Pdt.G/2021/PN Blg**

#### 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

13. Fotokopi Harga Kurs Euro dan Pounds ke Rupiah, diberi tanda bukti T-13;
14. Fotokopi Hasil *Screenshoot*/tangkap layar percakapan lewat *messenger facebook*, diberi tanda bukti T-14;
15. Fotokopi Surat Kuasa Penjualan Tanah tanggal 31 Januari 2018, diberi tanda bukti T-15;
16. Fotokopi Surat Jual Beli Tanah antara Rosmani Sidabutar dan Herman Silaban dengan Hernida Honoria Napitu, diberi tanda bukti T-16;
17. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal Juni 2006, diberi tanda bukti T-17;
18. Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Daniel Sidabutar/Friska Bakkara dengan Nurcahaya Sidabutar/Thomas Signund tanggal 17 Februari 2002, diberi tanda bukti T-18;
19. Fotokopi Hasil *Screenshoot*/tangkap layar layar percakapan lewat *messenger facebook*, diberi tanda bukti T-19;
20. Fotokopi Hasil *Screenshoot*/tangkap layar percakapan lewat *messenger facebook*, diberi tanda bukti T-20;
21. Fotokopi Bukti Transfer Uang dari Serli Napitu kepada Nurcahaya Sidabutar, diberi tanda bukti T-21;
22. Fotokopi Kuitansi No. 31/01/2018 dari Hernida Honoria Napitu sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk pembayaran Tebus Surat Tanah A.N Nurcahaya Sidabutar, diberi tanda bukti T-22;
23. Fotokopi Surat Nomor B/39/V/2018/Reskrim perihal Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) tanggal 14 Mei 2018, diberi tanda bukti T-23;
24. Fotokopi Foto Plang Dilarang Masuk, diberi tanda bukti T-24;
25. Fotokopi Foto Tanah dan Bangunan Ini Milik Nurcahaya Sidabutar, diberi tanda bukti T-25;
26. Fotokopi Surat, diberi tanda bukti T-26;
27. Fotokopi Paspur dengan stempel kedatangan, diberi tanda bukti T-27;
28. Fotokopi Paspur dengan stempel kedatangan, diberi tanda bukti T-28;
29. Fotokopi Paspur dengan stempel kedatangan, diberi tanda bukti T-29;
30. *Flashdisk* berisikan rekaman suara pembicaraan, diberi tanda bukti T-30;
31. Fotokopi Kartu Keluarga No. 1217090805090002 atas nama Kepala Keluarga Sabar Parhusip yang dikeluarkan Kantor Dinas Kependudukan dan

Halaman 118 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





Pencatatan Sipil Kabupaten Samosir tanggal 25 November 2019, diberi tanda bukti T-31;

32. Fotokopi *Screenshot* (tangkap layar) percakapan lewat *messenger facebook*, diberi tanda bukti T-32;

33. Fotokopi *Screenshot* (tangkap layar) percakapan lewat *messenger facebook*, diberi tanda bukti T-33;

34. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 96/PD&PKB/VII/2023 tanggal 06 Juli 2023, diberi tanda bukti T-34;

35. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 96/PD&PKB/VII/2023 tanggal 06 Juli 2023, diberi tanda bukti T-35;

36. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 96/PD&PKB/VII/2023 tanggal 06 Juli 2023, diberi tanda bukti T-36;

37. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 96/PD&PKB/VII/2023 tanggal 06 Juli 2023, diberi tanda bukti T-37;

38. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 96/PD&PKB/VII/2023 tanggal 06 Juli 2023, diberi tanda bukti T-38;

39. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 96/PD&PKB/VII/2023 tanggal 06 Juli 2023, diberi tanda bukti T-39;

40. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 96/PD&PKB/VII/2023 tanggal 06 Juli 2023, diberi tanda bukti T-40;

41. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 96/PD&PKB/VII/2023 tanggal 06 Juli 2023, diberi tanda bukti T-41;

42. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 96/PD&PKB/VII/2023 tanggal 06 Juli 2023, diberi tanda bukti T-42;

Bukti surat tersebut bermeterai cukup dengan diperlihatkan aslinya, kecuali bukti surat T-14, T-15, T-22, T-23, T-24, T-25, T-26, T-27, T-28 dan T-29 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, serta bukti surat T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-13, T-19, T-20 T-21, T-32 dan T-33 berupa fotokopi dari hasil *print out*;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan Saksi-saksi dan Ahli sebagai berikut :

1. Saksi **Rosemma Manurung**, di bawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Bahwa setahu Saksi Serli Napitu membeli rumah yang berada di Tuktuk Siadong, Kabupaten Samosir, dari Nurcahaya Sidabutar untuk dihibahkan kepada adiknya yang bernama Hernida Napitu seharga Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah);

Bahwa rumah yang dibeli Serli Napitu terletak di sebelah kiri;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa ukuran rumah yang dibeli Serli Napitu;

Bahwa Saksi mengetahui Serli Napitu membeli rumah dari Nurcahaya Sidabutar dari cerita Serli Napitu saat pulang ke Indonesia bulan Januari tahun 2018 dan tinggal selama 3 (tiga) minggu dimana setahu Saksi, Serli Napitu pulang karena hendak bertemu dengan Nurcahaya Sidabutar agar dapat membuat surat perjanjian;

Bahwa setahu Saksi surat perjanjian tidak jadi dibuat karena Nurcahaya Sidabutar tidak jadi pulang ke Indonesia;

Bahwa setahu Saksi Serli Napitu tidak pernah ke kantor Lurah;

Bahwa Saksi pernah ikut menemani Hernida Napitu ke kantor Lurah untuk membuat surat tanah;

Bahwa setahu Saksi, Lurah tidak ada memberikan surat kepada Hernida Napitu dan kami pulang tanpa membawa surat dan setahu Saksi Lurah tidak mau menandatangani berkas tersebut karena adik Nurcahaya Sidabutar menyuruh agar Serli Napitu mengirim uang sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Nurcahaya Sidabutar agar surat ditandatangani;

Bahwa Serli Napitu membeli rumah tersebut untuk diberikan kepada adiknya yang bernama Hernida Napitu karena Hernida Napitu dan suaminya Sabar Parhusip belum memiliki rumah;

Bahwa menurut cerita Serli Napitu bahwa pembayaran atas pembelian rumah sudah lunas dan untuk villa dikontrak selama 5 (lima) tahun dengan harga kontrak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sehingga tahun 2018 Saksi dan Hernida Napitu disuruh membersihkan villa tersebut;

Bahwa lokasi rumah yang dibeli Serli Napitu berada di sebelah kiri jika menghadap ke danau dan villa yang dikontrak berada di sebelah kanan jika menghadap danau;

Bahwa yang dikontrak Serli Napitu yaitu rumah bentuk villa bertingkat satu, disekitarnya terdapat pohon, padi, kuburan orangtua Nurcahaya Sidabura;

Bahwa Saksi tidak kenal orangtua Nurcahaya Sidabutar;

Bahwa rumah dikontrak selama 5 (lima) tahun sejak tahun 2018 dan berakhir bulan Februari tahun 2023;

Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan rumah yang dibeli tersebut ditempati Hernida Napitu;

Halaman 120 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg

#### 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)



Bahwa jarang orang menginap di villa tersebut akan tetapi menurut cerita Hernida Napitu sudah pernah ada yang menginap di villa tersebut;

Bahwa Hernida Napitu memiliki 4 (empat) orang anak;

Bahwa setahu Saksi Hernida Napitu tidak tinggal dirumah yang dibeli Serli Napitu tersebut karena masih ada rumah yang ditempati Hernida Napitu yang jaraknya sekitar kurang lebih 20 (dua puluh) meter dari rumah yang dibeli Serli Napitu;

Bahwa hingga saat ini rumah yang dibeli Serli Napitu masih dikuasai Hernida Napitu;

Bahwa Saksi tidak ingat nama Lurah yang Saksi dan Hernida Napitu jumpai akan tetapi seingat Saksi boru Sitanggang;

Bahwa saat Saksi dan Hernida Napitu ke kantor Lurah, disana kami bertemu dengan Lurah dan saudara perempuan Nurcahaya Sidabutar;

Bahwa seingat Saksi ada yang dibicarakan atau diketik di kantor Lurah akan tetapi surat tidak ada yang dibawa pulang;

Bahwa nama panggilan Hernida Napitu adalah Mak Clara;

Bahwa setahu Saksi pernah ada gangguan dari keluarga Nurcahaya Sidabutar ketika Hernida Napitu menguasai rumah tersebut dimana mereka meminta kunci villa dan menyuruh mengeluarkan barang-barang dari dalam villa;

Bahwa setahu Saksi, selama Serli Napitu di Indonesia, Serli Napitu tidak pernah bertemu dengan Nurcahaya Sidabutar dan tidak pernah membicarakan soal jual beli rumah tersebut;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah surat jual beli rumah tersebut jadi dibuat atau tidak;

Bahwa Saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Nurcahaya Sidabutar;

Bahwa Saksi tidak pernah berbicara Nurcahaya Sidabutar akan tetapi Saksi pernah melihat Nurcahaya Sidabutar;

Bahwa terakhir sekali Saksi berkomunikasi dengan Serli Napitu pada tahun 2018 di rumah Hernida Napitu saat Saksi dan kakak Saksi yang bernama Ramotan Manurung ke rumah Hernida Napitu dimana Serli Napitu mengatakan hendak membeli rumah untuk Hernida Napitu;

Bahwa Saksi sering ke lokasi objek perkara karena setiap kali Hernida Napitu membutuhkan bantuan Hernida Napitu selalu memanggil Saksi;



Bahwa tanah yang hendak dihibahkan kepada Hernida Napitu adalah yang di atasnya berdiri rumah yang kecil sementara tanah tempat berdirinya rumah villa dikontrak;

Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menguasai atau memegang kunci villa tersebut saat ini;

Bahwa setahu Saksi tidak ada surat yang ditandatangani di kelurahan;

Bahwa Saksi tidak membaca surat yang diketik oleh Lurah tersebut;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang diketik Lurah akan tetapi setahu Saksi Hernida Napitu yang meminta Lurah mengetik surat tersebut dengan menyerahkan berkas namun Saksi tidak mengetahui berkas apa yang diserahkan Hernida Napitu kepada Lurah;

Bahwa jarak Saksi dengan Hernida Napitu saat dikantor Lurah sekitar 1 (satu) meter;

Bahwa Saksi dan Hernida Napitu di kantor Lurah sekitar 15 (lima belas) menit;

Bahwa setahu Saksi surat yang diketik Lurah tersebut selesai akan tetapi Lurah tidak mau menandatangani;

Bahwa setahu Saksi ada perabotan didalam villa tersebut namun sudah dijual oleh Nurcahaya Sidabutar kepada Serli Napitu bahkan kulkas dan lemari yang ada di villa tersebut diberikan Seli Napitu kepada Saksi;

Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Serli Napitu ada melakukan pembayaran atas pembelian rumah berlantai 2 (dua) tersebut yang setahu Saksi bahwa Serli Napitu hanya mengontrak selama 5 (lima) tahun dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana hubungan Serli Napitu dengan Nurcahaya Sidabutar saat ini;

Bahwa Saksi tidak mengetahui Serli Napitu melaporkan Nurcahaya Sidabutar ke Polisi di Samosir dan di Jerman;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Serli Napitu atau Hernida Napitu ada melakukan penebangan pohon di sekitar lokasi rumah tersebut;

Bahwa setahu Saksi Serli Napitu warga negara Inggris;

Bahwa Saksi mengetahui bahwa pembayaran atas pembelian rumah tersebut sudah lunas hanya pemberitahuan dari Serli Napitu saja tanpa pernah melihat buktinya;

Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan pembayaran atas pembelian rumah tersebut dilakukan;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setahu Saksi dari pembicaraan Serli Napitu dan Hernida Napitu secara langsung di rumah Hernida Napitu bahwa pembayaran atas pembelian rumah tersebut sejumlah Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) akan tetapi Saksi tidak melihat ada surat bukti pembayaran diperlihatkan Serli Napitu kepada Hernida Napitu;

Bahwa pertama sekali Saksi melihat rumah yang dibeli Serli Napitu tahun 2018;

Bahwa setahu Saksi yang diperkarakan saat ini adalah rumah yang kecil;

Bahwa pada tahun 2018, Saksi melihat sudah ada kuburan di sekitar villa dimana bentuknya seperti tugu akan tetapi ukurannya masih kecil;

Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana situasi makam tersebut saat ini;

Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Villa dikosongkan;

Bahwa setahu Saksi pengunjung villa tidak ramai karena jika pengunjung villa ramai Hernida Napitu selalu minta tolong kepada Saksi untuk membantu membersihkan;

Bahwa menurut cerita Hernida Napitu dan Serli Napitu bahwa uang kontrak villa sudah dibayar lunas akan tetapi Saksi tidak pernah melihat buktinya dan setahu Saksi awalnya villa yang dikontrak terlebih dahulu lalu rumah dibeli;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apa alas hak rumah yang dibeli Serli Napitu tersebut;

Bahwa Saksi tidak mengetahui surat apa yang diketik Lurah hanya saja Saksi melihat Hernida Napitu memberikan berkas yang hendak diketik Lurah akan tetapi Saksi tidak mengetahui apa yang disampaikan Hernida Napitu saat menyerahkan berkas kepada Lurah;

Bahwa Hernida Napitu tidak menyampaikan tujuan Saksi dan Hernida Napitu ke kantor Lurah;

Bahwa Lurah tidak menandatangani surat tersebut karena saudara perempuan Nurcahaya Sidabutar mengatakan kepada Hernida Napitu agar Serli Napitu mengirimkan uang Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) kepada Nurcahaya Sidabutar;

Bahwa Saksi melihat Nurcahaya Sidabutar di lokasi rumah yang dijual kepada Serli Napitu sebelum Saksi dan Hernida Napitu ke kantor Lurah namun sudah ada kesepakatan antara Serli Napitu dan Nurcahaya Sidabutar mengenai jual beli rumah dan kontrak villa tersebut dimana Saksi melihat

Halaman 123 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg

#### 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

Nurchaya Sidabutar bertengkar dengan saudara laki-lakinya karena saudara laki-lakinya tidak setuju tanah tersebut dijual;

Bahwa Saksi tidak pernah mendengar masalah pembatalan jual beli rumah akibat terjadinya pertengkar antara Nurchaya Sidabutar dengan saudara laki-lakinya tersebut;

Bahwa setahu Saksi villa yang bertingkat tersebut sejak bulan Februari hingga saat ini sudah kosong dan tidak ada yang menempati;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah perjanjian sewa villa tersebut ada dibuat secara tertulis;

Bahwa setahu Saksi yang dijual adalah tanah berikut rumah di atasnya sampai batas danau;

Bahwa pada tahun 2018 yang ada di atas tanah yang diperjualbelikan tersebut yaitu rumah, persawahan dan tanaman muda;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apa hubungan Norma Sinaga dengan perkara ini;

Bahwa Saksi tidak kenal dengan Bradley John;

Bahwa Saksi tidak kenal dengan Mesrawati Sidabutar;

Bahwa setahu Saksi cara pembayaran atas pembelian rumah tersebut dilakukan secara bertahap akan tetapi Saksi tidak mengetahui berapa kali dan menggunakan mata uang apa;

Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan pelunasan pembayaran atas pembelian rumah tersebut;

Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Hernida Napitu menerima kunci rumah yang dibeli tersebut akan tetapi yang memberikan adalah abang Nurchaya Sidabutar;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah abang Nurchaya Sidabutar memberikan kunci kepada Hernida Napitu atas sepengetahuan Nurchaya Sidabutar;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah yang dibeli tersebut saat ini ditempati atau disewakan namun setahu Saksi tanahnya masih diusahai hingga saat ini;

Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang memberikan dan menerima uang kontrak villa dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) selama 5 (lima) tahun tersebut;

Bahwa pemilik villa bertingkat yang dikontrak tersebut adalah Nurchaya;

Bahwa setahu Saksi yang dikontrak hanya bangunan;

Halaman 124 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah villa bertingkat tersebut lalu villa tersebut disewakan kepada tamu;

Bahwa Villa bertingkat tersebut dikontrak oleh Serli Napitu akan tetapi yang mengusahai Hernida Napitu namun Saksi tidak mengetahui kepada siapa villa tersebut disewakan kembali;

Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa rumah tersebut saat ini diperkarakan;

Bahwa harga jual beli perabot tidak termasuk dengan harga jual beli rumah senilai Rp1.200.000.000,00 (satu milyar dua ratus juta rupiah) tersebut akan tetapi Nurcahaya Sidabutar menjual barang-barang yang ada di villa bertingkat seharga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dan barang tersebut sebagian diberikan kepada Saksi;

Bahwa setahu Saksi ada garasi dekat rumah yang diperjualbelikan tersebut akan tetapi Saksi tidak mengetahui siapa yang membuat;

Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana Nurcahaya Sidabutar memperoleh tanah objek perkara;

Bahwa setelah Nurcahaya Sidabutar menjual perabot yang ada di dalam villa bertingkat seharga Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada tahun 2018, Serli Napitu yang menawarkan barang tersebut secara langsung kepada Saksi saat Serli Napitu datang ke Indonesia;

Bahwa perabot yang ada didalam villa yaitu kursi, Lemari dan kulkas lalu dibagikan kepada keluarga dimana sebagian kursi yang masih layak dipergunakan tinggal di villa, lemari dan kulkas diberikan kepada Saksi;

Bahwa Serli Napitu bekerja di rumah sakit;

Bahwa Serli Napitu sekolah di Inggris;

Bahwa Serli Napitu di Inggris sejak tahun 2000;

Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa penghasilan Serli Napitu;

Bahwa setahu Saksi Serli Napitu memiliki aset di Indonesia;

Bahwa setahu Saksi, saat terjadi pertengkaran antara Nurcahaya Sidabutar dengan saudara laki-lakinya tidak ada menyinggung masalah tanah yang diatasnya terdapat makam;

Bahwa dapat Saksi pertegas bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang dipertengkarakan oleh Nurcahaya Sidabutar dengan saudara laki-laki Nurcahaya Sidabutar;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 125 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg

#### 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. Saksi **Ramotan Manurung**, di bawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Bahwa setahu Saksi Tergugat 1 membeli 2 (dua) bidang tanah Penggugat yang diatasnya terdapat rumah dan villa;

Bahwa Saksi kenal dengan Nurcahaya Sidabutar namun Saksi tidak pernah berbicara dengan Nurcahaya Sidabutar;

Bahwa Saksi kenal Serli Napitu yaitu anak kakak Saksi;

Bahwa Saksi kenal dengan Hernida Napitu yaitu anak kakak Saksi;

Bahwa Serli Napitu dan Hernida Napitu adalah kakak beradik kandung;

Bahwa Serli Napitu sudah menikah dan suaminya bernama John serta tinggal di Inggris;

Bahwa Hernida sudah menikah dan suaminya bernama Sabar Parhusip;

Bahwa Hernida Napitu memiliki 4 (empat) orang anak dan yang sulung bernama Clara;

Bahwa Serli Napitu tidak memiliki anak;

Bahwa Serli Napitu sudah menikah sekitar 20 (dua puluh) tahun yang lalu akan tetapi Saksi tidak mengetahui dengan siapa;

Bahwa setahu Saksi antara Serli Napitu dan Nurcahaya Sidabutar memiliki hubungan akibat terjadinya jual beli tanah yang diatasnya terdapat rumah antara Serli Napitu dan Nurcahaya Sidabutar yang terletak di Huta Yogis, Tuktuk, Kabupaten Samosir;

Bahwa Saksi pernah ke lokasi rumah yang dibeli Serli Napitu;

Bahwa Hernida Napitu tinggal di Tuktuk yang jaraknya sekitar 100 (seratus) meter dengan tanah berikut rumah yang dibeli Serli Napitu yang letaknya dibawah jalan;

Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas dan batas-batas tanah yang dibeli Serli Napitu tersebut;

Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah berikut rumah yang dibeli Serli Napitu tersebut namun setahu Saksi tanah berikut rumah tersebut dibeli oleh Serli Napitu untuk Hernida Napitu karena sekitar 5 (lima) tahun yang lalu atau sekitar tahun 2018, ketika rumah tersebut hendak dibeli, Saksi dipanggil untuk membersihkan dan saat itu Serli Napitu pulang ke Indonesia dan Serli Napitu hendak bertemu dengan Nurcahaya Sidabutar akan tetapi Nurcahaya Sidabutar tidak pulang;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada saat Serli Napitu pulang ke Indonesia, Saksi bertemu dengan Serli Napitu dimana Saksi bertemu dengan Serli Napitu selama 1 (satu) minggu akan tetapi terkadang Saksi pulang ke Parapat;

Bahwa Serli Napitu hanya mengatakan bahwa Serli Napitu sudah membeli tanah beserta rumah yang kecil untuk Hernida Napitu sedangkan rumah lain dikontrak oleh Serli Napitu selama 5 (lima) tahun namun Serli Napitu tidak memberitahukan berapa harga kontrak rumah dan harga rumah yang dibeli tersebut;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah yang dikontrak oleh Serli Napitu tersebut disewakan kembali;

Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai pengurusan surat di kantor Lurah;

Bahwa Serli Napitu yang mengatakan kepada Saksi bahwa rumah sudah dibeli untuk Hernida Napitu dan Serli Napitu menelpon Saksi untuk membersihkan rumah lalu Saksi datang bersama Rosemma;

Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan kepada Serli Napitu atau Hernida Napitu berapa harga rumah tersebut dibeli;

Bahwa setelah rumah tersebut dibeli, Hernida Napitu menceritakan kepada Saksi bahwa Hernida Napitu cekcok dengan saudara laki-laki Nurcahaya Sidabutar yang bernama Donny di rumah villa namun Saksi tidak mengetahui mengapa Hernida Napitu dan keluarga Nurcahaya Sidabutar cekcok;

Bahwa Hernida Napitu tidak tinggal di rumah villa;

Bahwa selama 1 (satu) minggu membersihkan rumah di Tuktuk, Saksi tinggal di rumah kontrakan Hernida Napitu yang jaraknya sekitar 100 (seratus) meter dari rumah yang dibeli dan selama tinggal di rumah Hernida Napitu, kami tidak pernah membicarakan masalah rumah tersebut;

Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai penjualan perabot yang ada didalam rumah villa tersebut;

Bahwa Serli Napitu atau Hernida Napitu tidak ada memberikan perabot dari villa tersebut kepada Saksi;

Bahwa terakhir sekali Saksi berkomunikasi dengan Serli Napitu pada tahun 2018;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apa pekerjaan Serli Napitu;

Bahwa Serli Napitu tinggal di Inggris;

Bahwa Saksi tidak mengetahui pendidikan terakhir Serli Napitu akan tetapi sebelum berangkat ke Inggris Serli Napitu tamat SMA;

Halaman 127 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg

### 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)



Bahwa setahu Saksi rumah dan villa tidak sama karena rumah tidak bertingkat sedangkan villa bertingkat;

Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Serli Napitu ada melakukan pembayaran cicilan atas tanah yang diatasnya terdapat makam;

Bahwa Saksi pernah melihat tanah yang diatasnya terdapat makam;

Bahwa Saksi mengetahui mengenai sewa villa;

Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai pembelian sebagian tanah;

Bahwa Saksi tidak ingat kapan melihat Nurcahaya Sidabutar akan tetapi saat Saksi melihat Nurcahaya Sidabutar belum ada hubungannya dengan objek perkara;

Bahwa setahu Saksi objek perkara yang terdiri dari 2 (dua) bidang dimana diatasnya terdapat rumah dan villa;

Bahwa ketika Serli Napitu menghubungi Saksi dan menyuruh Saksi datang ke Samosir untuk membersihkan rumah tersebut, Serli Napitu mengatakan bahwa rumah tersebut sudah dibeli dan villa sudah dikontrak;

Bahwa jarak rumah yang dibeli dengan villa sekitar 30 (tiga puluh) sampai 50 (lima puluh) meter;

Bahwa saat ini Hernida tinggal di rumah kontrakannya bukan di objek perkara;

Bahwa Hernida Napitu terkadang tinggal di rumah yang dibeli Serli Napitu dan Saksi mengetahuinya karena Hernida Napitu pernah menelpon saat Hernida Napitu di rumah tersebut;

Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan saja Hernida Napitu menempati rumah yang dibeli Serli Napitu tersebut;

Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Hernida Napitu tidak menempati rumah yang dibeli Serli Napitu tersebut;

Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga rumah dibeli Serli Napitu akan tetapi menurut cerita yang Saksi dengar villa dikontrak seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) selama 5 (lima) tahun;

Bahwa Saksi tidak melihat Hernida Napitu dan Donny bertengkar;

Bahwa setelah adanya keributan antara Hernida Napitu dan Donny, Saksi tidak pernah mendengar Serli Napitu atau Hernida Napitu pernah menyatakan jual beli rumah tersebut batal dan akan mengembalikan rumah tersebut;

Bahwa Saksi disuruh datang untuk membersihkan villa saja;

Bahwa saat Saksi membersihkan villa, di dalam villa terdapat perabotan;





Bahwa selama 1 (satu) minggu Saksi membersihkan villa, Saksi tidak mengetahui apakah perabotan ada dipindahkan dari dalam villa;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

**3. Ahli Prof. Dr. Tan Kamello, S.H., M.S**, di bawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Bahwa perikatan dalam hukum perdata dalam buku III tidak dijelaskan mengenai hukum perikatan dengan jelas. Adapun klausula perikatan berasal dari dua yakni dari undang-undang dan perjanjian. Menurut doktrin perikatan adalah ada dua pihak atau lebih dimana pihak yang satu melakukan prestasi sebaliknya pihak lain melakukan kontra prestasi dalam hukum harta kekayaan;

Bahwa konsep perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPperdata adalah konsep yang sangat konvensional. Pada tahun 1946 terdapat konsep terbaru di Belanda dan Ahli menggunakan konsep terbaru ini bahwa Perjanjian adalah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih berdasarkan kesepakatan saling mengikatkan diri mengenai objek tertentu dengan tujuan untuk menimbulkan akibat hukum. Konsep ini persyaratannya ditemukan dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Pasal 1320 KUHPperdata juga mengalami perkembangan yang didalamnya dikenal mengandung syarat subjektif yang berkaitan dengan kesepakatan para pihak dan mengenai kewenangan para pihak. Kedua mengenai syarat objektif yang berkenaan dengan objek perjanjian yaitu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Adapun pertanyaan Tergugat adalah mengenai 2 (dua) hal yakni pertama perjanjian jual beli tanah dan rumah, kedua perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara lisan. Terhadap hal itu Ahli berpendapat bahwa Pasal 1320 angka 1 KUHPperdata hanya memberikan norma hukum bahwa kata “sepakat” boleh dengan bahasa isyarat, lisan dan tulisan;

Bahwa terhadap subjek orang yang membuat perjanjian merupakan syarat subjektif menurut Pasal 1320 KUHPperdata;

Bahwa perjanjian yang dilakukan oleh seorang Warga Negara Asing adalah mengenai syarat subjektif, bukan syarat objektif;

Bahwa syarat objektif itu tidak boleh menyangkut orang karena suatu sebab yang halal itu merupakan bagian dari kualifikasi syarat objektif;

Bahwa dalam KUHPperdata tidak diatur tentang messenger namun dalam perkembangannya hal itu diatur dalam UU ITE. Pada Pasal 5 UU ITE itu dinyatakan bahwa perbuatan hukum secara elektronik adalah yakni diikuti dengan electronic document dan perbuatan hukum perdata bisa melalui



manual ataupun media elektronik dan itu diakui oleh hukum positif (UU ITE) sehingga hukum memandang sebagai perbuatan yang sah atas perjanjian yang diikuti dengan dokumen elektronik;

Bahwa mengenai Pengakuan adalah bagian dari hukum materil yakni Buku IV KUHPerdato dan bagian dari hukum perdata formil. Jadi pengakuan yang diikuti bukti-bukti baik bukti manual maupun bukti elektronik dalam doktrin dikenal sebagai alat bukti dengan titel sempurna dari suatu pengakuan. Sehingga bukti pengakuan disertai bukti elektronik menambah kekuatannya menjadi pembuktian yang sempurna dalam kebenaran dimana satu adalah KUHPerdato dan satu yang lainnya adalah UU ITE;

Bahwa Ahli menilai disini terdapat 3 (tiga) perbuatan hukum yakni jual beli, sewa menyewa dan pembatalan perjanjian. Kalau jual beli merupakan satu objek tanah dan rumah dapat dijelaskan sebagai berikut: jual beli adalah suatu kontrak antara subjek penjual dan pembeli kemudian ada objeknya berupa benda baik benda bergerak maupun tidak bergerak, pembayaran, waktu tertentu. Menurut Hukum Perdata jual beli yang dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak maka jual beli itu berlaku bagi para pihak. Khusus mengenai objek jual beli benda tidak bergerak seperti tanah dilakukan dengan ordonansi tertentu yang sekarang adalah tentang BPN sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUHPerdato. Adapun mengenai sewa menyewa tidak mengakibatkan peralihan hak milik. Kalau dalam jual beli terjadi transfer of right atau peralihan kepemilikan (eigenaar) maka dalam sewa menyewa bukan sebagai transfer hak melainkan hanya merupakan hak kenikmatan (genot rechten) yang diperoleh selama jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa baik lisan maupun tertulis. Apabila perjanjian jual beli tanah berikut rumah sudah dibayar maka berdasarkan konsep perikatan maka terjadi nagekomen verbintenissen (perikatan sudah terpenuhi). Kalau konkritnya perjanjian maka telah terjadi nagekomen overenskomst (perjanjian sudah terpenuhi). Jika sudah terpenuhi maka berakhirilah perjanjian dan itu sah menurut hukum. Namun dalam perjanjian sewa dengan berakhirnya masa waktu menikmati yang telah ditentukan. Jika sewa menyewa diubah menjadi jual beli maka diatur kembali figur hukumnya. Bila dua perjanjian itu ingin dibatalkan maka tidak bisa dibatalkan bila sudah terjadi nahome overenskomst. Hal ini dalam hukum dikenal sebagai de werking op overenskomst (berakhirnya daya kerja maka berakhirilah figur hukum itu sehingga tidak bisa dibatalkan. Namun pembatalan sewa menyewa dapat dilakukan sebelum berakhirnya perjanjian sewa menyewa dengan alasan

*Halaman 130 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg*



tertentu yang tidak merugikan pihak penyewa maupun yang menyewakan berdasarkan asas keseimbangan. Pembatalan perjanjian itu berkaitan dengan asas hukum yakni: oleh karena jual beli dan sewa menyewa merupakan suatu kontrak maka asas yang melatarbelakangi norma hukum ini adalah asas konsensus (*pacta sunt servanda*). Ketika asas ini dianut maka ketika para pihak menyepakati baik lisan ataupun tertulis maka itu mengikat sesuai dengan isi dan bentuknya yaitu asas kebebasan berkontrak (*freire*). Namun kebebasan berkontrak kebangsaan Indonesia tidak sama dengan konsep kebebasan berkontrak pada paham Kapitalis pada zaman 1848 tetapi kebebasan berkontrak yang dianut adalah berdasarkan Pancasila dan kepribadian bangsa yang bisa dipertanggungjawabkan kepada sila-sila terutama sila kemanusiaan yang beradab. Selanjutnya adalah asas kekuatan mengikat (*bindsterkte overenskomst*) yang dilakukan dengan itikad baik oleh para pihak dan diakhiri dengan itikad baik. Asas kekuatan mengikat itu tidak bisa ditarik kecuali melanggar kepatutan. Selain itu perjanjian jual beli yang tunduk pada *verbintenissenrecht* tidak bisa dibatalkan. Kalau jual beli sudah lunas maka jual beli itu sudah habis dan tinggal perjanjian sewa menyewa. Apabila terjadi pembatalan maka itupun berkenaan dengan subjek namun mengenai objek atau batal demi hukum maka itu disebut *nietig*. *Nietig* menyangkut seperti apakah benda bergerak atau tidak bergerak dan hal ini diatur dalam hukum positif Indonesia dimana khusus mengenai benda-benda tidak bergerak seperti tanah diatur dalam UUPA, benda-benda yang ada di atasnya sepanjang tidak diatur UUPA maka berlaku KUHPerdara atau UU lainnya seperti bangunan, UU Perumahan dan sebagainya seperti bangunan yang berdiri di atas tanah milik orang lain. Jadi pembatalan terhadap 2 (dua) objek yang satu sudah lunas dan satu sewa menyewa, tidaklah patut;

Bahwa bila jual beli tanah sudah lunas maka pembeli telah menjadi pemilik atas tanah atau benda itu (*eigenaar van de zaak*). Adapun pihak yang tidak melakukan kewajiban hukum telah melakukan wanprestasi atau prestasi yang seharusnya dilakukan ternyata tidak dilakukannya;

Bahwa terkait objek tanah dalam petitum gugatan dikatakan “masih membayar sebagian objek perkara” namun dalam petitum dikatakan “sudah lunas dengan didukung dengan bukti pembayaran lewat dokumen elektronik, percakapan messenger dan bukti transfer”. Menurut pendapat ahli terhadap adanya ketidaksesuaian antara posita dengan petitum dalam sebuah gugatan, adapun hal tersebut berkenaan dengan hukum materil dan sedikit mengenai hukum formil. Bahwa dalam mendailikan suatu hak dengan melakukan *recht*



*justificatie* (*legal reasoning*) terhadap kebenaran suatu hal kemudian dibuktikan dimana siapa yang mendalilkan maka dia yang membuktikan. Adapun dalam hal *ordering rechtstaat* bertentangan dengan *recht justificatie* atau apa yang didalilkan dalam posita bertentangan dengan yang diminta maka kebenarannya menjadi keraguan. Untuk menuntut sesuatu dengan benar maka haruslah dengan *recht justificatie* yang benar demikian pula sebaliknya jika tidak maka gugatan demikian adalah *obscuur* (kabur). Kesesuaian tuntutan dengan *legal reasoning* dimaksudkan agar nantinya tidak menimbulkan kekacauan dan agar dapat dipahami dengan baik oleh hakim-hakim berikutnya;

Bahwa terhadap objek yang disepakati terdapat titik temu dan telah dilakukan pembayaran, lalu penjual menyerahkan kunci rumah dan surat-surat rumah kepada Pembeli. Atas dasar itu pembeli menguasai objek yang diperjualbelikan. Menurut ahli perbuatan hukum dalam suatu peristiwa hukum dalam hal ini penyerahan kunci dan surat-surat rumah ini termasuk yuridis *levering* yang sangat dekat hubungannya dengan *feitelijke levering*. Dimana si pembeli menindaklanjuti dengan tindakan okupasi dengan menguasai objek jual beli itu maka perbuatan pembeli demikian tidak bisa dikategorikan sebagai *onrechtmatigedaad* melainkan merupakan *rechtmatigedaad*. Jadi *feitelijke levering* berkaitan dengan yuridis *levering* yang dalam hal ini tanah dan rumah dimana tanah prosesnya berkenaan dengan UUPA. Oleh karenanya perbuatan Pembeli melakukan okupasi atas tanah dan rumah tersebut bukanlah *onrechtmatigedaad*;

Bahwa perbedaan antara batal demi hukum dan dapat dibatalkan dapat dilihat pada doktrin hukum yakni apabila poin 1 dan 2 dari Pasal 1320 KUHPerdato tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian dapat diminta pembatalan. Namun tidak terpenuhinya poin 3 dan 4 dari Pasal 1320 KUHPerdato mengakibatkan perjanjian batal demi hukum (*nietig*). Jika terjadi *nietig* maka perbuatan hukum yang dilakukan pihak-pihak sejak awal perbuatan itu dianggap oleh hukum tidak pernah ada. Namun dalam konteks perjanjian dapat dibatalkan maka perbuatan yang terjadi dianggap sah oleh hukum namun seiring berjalannya waktu dapat diminta pembatalannya;

Bahwa Pasal 1320 angka 1 KUHPerdato adalah konsensus para pihak dan ini disambut dengan Pasal 1338 KUHPerdato. Jika asas konsensus disampaikan para pihak maka terdapat asas mendalam disini yakni masalah itikad baik dan moralitas. Ketika Pasal 1338 KUHPerdato meminta agar perjanjian dilakukan dengan itikad baik maka itikad baik atas kesepakatan itu



harus dijalankan dan harus memiliki kekuatan mengikat. Jika para pihak tidak menjalankan itikad baik tersebut maka kekuatan mengikat dari Pasal 1338 diingkari salah satu pihak maka perbuatan demikian adalah bertentangan dengan hukum;

Bahwa kaitan Pasal 1320 KUHPerdara dengan Pasal 1457 KUHPerdara dengan Pasal 1459 KUHPerdara, dalam hal ini terdapat konsep yakni kebendaan dan harga. Bahwa Pasal 1457 KUHPerdara mengatakan bahwa jual beli adalah suatu kontrak. Lalu Pasal 1459 menyangkut kebendaan. Dalam konteks perkara ini objek yang dimaksud adalah tentang kebendaan sebagaimana bisa dilihat pada Pasal 499 KUHPerdara. Pasal 503 dan Pasal 504 KUHPerdara mengatur bahwa kebendaan terdiri dari benda bergerak dan benda tidak bergerak. Dan keduanya terbagi-bagi lagi jenisnya. Dalam konteks tanah dihubungkan dengan Pasal 1457 KUHPerdara maka mengenai hak milik atas barang maka hak milik tidak akan berpindah (persoalan transfer of right) sepanjang tidak diikuti ketentuan Pasal 1613 KUPerdara, Pasal 1614 KUHPerdara, Pasal 1615 KUHPerdara dan Pasal 1616 KUHPerdara. Adapun Pasal 1613 KUHPerdara menyangkut barang bergerak sedangkan Pasal 1616 KUHPerdara berkaitan dengan barang tidak bergerak. Adapun ketentuan benda tidak bergerak sudah mengikuti UU Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Kemudian Pasal 1457 adalah mengenai jual beli sebagai perjanjian berlaku atas semua perjanjian-perjanjian yang diatur pada peraturan-peraturan umum perjanjian dalam buku III. Pasal 1457 KUHPerdara adalah kontrak-kontrak bernama yang dikatakan *genotten overenskomst* yang tunduk pada peraturan-peraturan umum KUHPerdara. Sehingga semua asas dalam hukum perjanjian mengikuti ass dalam perjanjian kontrak bernama seperti kasus ini;

Bahwa WNA adalah *recht subjecten* dan pada Pasal 1320 angka 1 KUHPerdara diatur cakap dan sepakat. Sehingga WNA itu tidak masuk dalam syarat objektif maupun syarat batal demi hukum. Jika berkaitan dengan *recht subjecten* maka terhadapnya dapat dilakukan pembatalan. Siapapun yang melakukan pembayaran tidaklah menjadi persoalan namun berkaitan dengan kebendaan sebagaimana diatur Pasal 1457 KUHPerdara berkenaan dengan hak milik maka tertutup pintu WNA untuk tunduk pada Pasal 9 UUPA. Oleh karena itu dapat ditanyakan selanjutnya kepada ahli agraria mengenai apakah dalam objek kasus ini dapat dikategorikan sebagai hak sebagaimana diatur Pasal 15 UUPA atau tidak jika tidak maka itu masih berkenaan dengan hukum privat;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa jual beli dan pembayaran yang dilakukan seorang Warga Negara Asing tidak dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian karena siapapun boleh melakukan pembayaran. Tapi WNA tidak bisa memiliki hak sebagaimana diatur pada Pasal 9 UUPA yang menentukan bahwa hanya warga negara Indonesia yang boleh memiliki hubungan dengan tanah, bumi, air dan ruang angkasa;

Bahwa apabila dua perbuatan hukum dilakukan terhadap objek yang sama, maka jika kesepakatan yang pertama sudah terjadi prestasinya atas objek, maka tidak dibenarkan lagi adanya peristiwa hukum pada objek tersebut. Tapi pada objek yang berbeda maka itu dibenarkan;

Bahwa apabila Pembeli sudah melakukan pembayaran, bukan hanya uang sewa yang diubah menjadi pembayaran tetapi pembeli sepakat melakukan pembayaran lanjutan sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta dan Pasal 1338 KUHPerduta tadi, dalam perjanjian jual beli bendanya sudah tertentu dan bisa dibuktikan dengan dokumen tertentu dan sudah terpenuhi benda dan pembayaran lunas. Maka sudah berakhir daya kerja atas objek jual beli sedangkan daya kerja sewa menyewa berakhir pada masa berakhirnya waktu sewa. Jika terhadap objek sewa menyewa hendak diubah menjadi objek jual beli maka perubahan itu harus berakhir pada waktu sewa menyewa atau harga sewa itu menjadi pengurangan atas harga jual beli. Maka judul kontrak pada 1320 KUHPerduta bukan lagi tentang sewa menyewa melainkan jual beli. Jadi perbuatan hukum atas kedua objek itu harus dibedakan karena akibat hukumnya pada kedua peristiwa hukum tersebut adalah berbeda;

Bahwa suatu perbuatan yang sudah selesai dan perbuatan kedua belum selesai namun kedua perbuatan tersebut hendak digabung maka hal itu diantisipasi oleh Pasal 1339 KUHPerduta yakni kesepakatan yang bertentangan dengan peraturan adalah tidak sah dan tidak patut. Artinya cacatnya kesepakatan selain diatur pada Pasal 1321 KUHPerduta juga diatur pada Pasal 1339 KUHPerduta;

Bahwa norma tidak sama dengan norma adalah das sollen sedangkan perilaku adalah das sein. Apabila perilaku bertentangan dengan norma dan para pihak tidak mengetahui maka ahli mengatakan bahwa para pihak harus kembali kepada norma hukum (be back to a legal norm). jikalau tidak maka akan banyak terjadi deviasi norma hukum yang dilakukan para pihak pada suatu peristiwa hukum tertentu. Jika suatu objek sudah berakhir maka sudah ada peralihan milik atas objek itu. Hal mana diantisipasi oleh dua norma hukum

Halaman 134 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg

#### 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)



yakni sebagaimana pada Pasal 1321 KUHPerdata dan Pasal 1339 KUHPerdata;

Bahwa konsekuensi dari perjanjian sewa menyewa yang sudah berakhir adalah si Pemilik Sewa wajib melakukan teguran bahwa penyewaan sudah berakhir. Apabila terdapat klausul dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa maka si penyewa bisa meminjam pakai objek sewa yang bisa disampaikan secara lisan. Berakhirnya perjanjian sewa mengakibatkan berakhirnya hak nikmat si Penyewa atas tanah dan tanah kembali kepada si Pemilik Sewa dan tidak ada efek hukum atas sewa itu;

Bahwa dalam norma tidak ada disebutkan tindakan berimbang namun dalam hukum perikatan dikenal asas keseimbangan (*rechten beginselen*). Itu dikonkretkan menjadi *rechten and plichten* dalam hukum perjanjian. Dalam perjanjian hal itu dikonkretisasi dengan hak dan kewajiban yang dilakukan secara tertulis karena dalam perjanjian lisan hal itu sulit untuk dibuktikan. Di negara Eropa Kontinental dikenal adanya perjanjian lisan berbeda dengan negara-negara Anglo Saxon. Artinya hak dan kewajiban pihak-pihak dalam kontrak haruslah dibuat secara detail dan tertulis agar dapat dipertahankan di persidangan jika terjadi perselisihan;

Bahwa dalam hal Penyewa menyadari perjanjian sudah berakhir tapi tidak menyerahkan kunci atau mengosongkan objek, maka demi hukum berdasarkan kontrak lisan tanpa adanya teguran maka hukum berlangsung sesuai dengan perjanjian lisan untuk waktu sepanjang yang diberikan pada kontrak lisan pertama. Adapun kontrak lisan kedua dengan teguran maka daya kerja kontrak lisan kedua sudah berhenti;

Bahwa WNA boleh sebagai Pembeli, bukan sebagai Pembayar atas objek benda tidak bergerak dengan batasan objek itu status hak. UUPA maupun keperdataan sudah menentukannya. Dalam hukum perdata tidak akan terjadi transfer of right sepanjang haknya belum dibaliknamakan tapi sudah diakui ada sebagai kepemilikan. Adapun perubahan hak milik tidak akan bisa terjadi karena bertentangan dengan norma pada Pasal 9 UUPA;

Bahwa Hak milik diatur dalam Pasal 570 KUHPerdata dan Pasal 20 UUPA. Hal milik dalam Pasal 570 KUHPerdata tidak lagi berlaku atas tanah namun terhadap bangunan dan benda bergerak lainnya masih berlaku. Pasal 20 UUPA hak miiik sudah diatur jelas dan Pasal 6 UUPA bahkan menentukan adanya fungsi sosial pada hak milik. Pasal 520 KUHPerdata dilahirkan dengan paham liberalis dan individualis sehingga tidak sesuai dengan paham Pancasila sebagaimana diatur dalam UUPA. Berkaitan dengan Pasal 520

*Halaman 135 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPerdata itu bahwa dengan berlakunya UUPA maka semua pasal yang berkaitan dengan tanah berlaku UUPA;

Bahwa subjek jual beli dapat dilakukan oleh siapa saja termasuk oleh WNA tapi jual beli dengan akta berbeda dengan perjanjian jual beli dalam KUHPerdata. Kendala yang mungkin dihadapi oleh WNA adalah adanya larangan dari UUPA karena WNA tidak diperkenankan memiliki hubungan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa. Jika terjadi WNA sebagai pemilik atas objek tidak bergerak (tanah) maka perbuatan atas tanah itu menjadi batal (nietig);

Bahwa perbuatan hukum termasuk pada posisi nominee contracteur atau annominee contracteur. Dalam nominee contracteur BW tidak ada membatasi perjanjian yang dilakukan oleh WNA tapi yang terpenting adalah yang berwenang melakukannya adalah subjek hukum. Terkait dengan objek maka haruslah dilihat norma hukumnya yang dilakukan oleh subjek itu. Adapun tentang objek harus dilihat pada buku II apakah termasuk pada Dwingen rechten atau Aanvullend rechten. Bila Dwingen rechten dikesampingkan maka semua perbuatan yang dilakukan subjek menjadi nietig. Sedangkan apabila aanvullend rechten apabila para pihak sepakat untuk mengaturnya maka tidak masalah asalkan kesepakatannya itu tidak bertentangan dengan hukum. Jadi UU sudah sedemikian mengatur kesepakatan tersebut. Jika terjadi kekosongan hukum maka sumber hukumnya adalah doktrin dari ahli ataupun putusan hakim sebagai hukum konkret yang merupakan applied sciences;

Bahwa ilustrasi dalam perjanjian jual beli rumah dan sewa menyewa villa dilakukan secara lisan. Lalu lahir kesepakatan baru bahwa kedua perjanjian itu akan digabungkan pembayarannya seharga Rp2.200.000.000,00 (dua miliar dua ratus juta rupiah) meskipun jual beli rumah telah lunas pembayarannya namun harga penggabungan atas objek jual beli dengan objek sewa menyewa belum lunas. Dengan ilustrasi tersebut yang menjadi pertanyaan apakah perjanjian sewa menyewa berakhir – meskipun jangka waktu perjanjian sewa belum berakhir – dengan belum dilunasinya kesepakatan terakhir tersebut, maka menurut Ahli penting untuk diketahui tentang jeda waktu antara setiap perbuatan hukumnya itu. Tentu perjanjian jual beli dengan sewa menyewa terdapat jeda waktunya. Dalam sewa menyewa tidak terjadi transfer hak melainkan hanya hak nikmat. Sewa menyewa bisa berdiri sendiri ataupun diikuti dengan klausul. Jika ada klausul maka meskipun Pemilik Sewa tidak menegur tentang telah berakhirnya waktu sewa menyewa maka perjanjian sewa terus berjalan. Kewajiban Pemilik Sewa adalah menegur

Halaman 136 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg

#### 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)



dimana adanya teguran itulah yang mengakhiri perjanjian sewa. Somasi (teguran) berfungsi untuk memperingatkan atau menyadarkan telah berakhirnya perjanjian dan tidaklah sempurna sampai pada wanprestasi tanpa adanya somasi terlebih dahulu;

Bahwa jual beli unsurnya terpenting adalah harga dan benda. Jika bisa dibuktikan pembayaran telah lunas maka terhadap perjanjian sewa menyewa tidak patut untuk digabungkan dengan perjanjian jual beli yang sudah lunas tadi. Kecuali sedari awal sudah ditentukan sebagai perjanjian jual beli. Pasal 1459 KUPerdata menentukan peralihan hak atas benda tidak bergerak adalah mengikuti perundang-undangan yakni UUPA dan PP No. 24 tahun 1997;

Bahwa perjanjian jual beli boleh dilakukan terhadap objek sewa menyewa sebelum berakhirnya waktu sewa menyewa. Namun pembatalan tidak bisa dilakukan atas perjanjian jual beli demikian. Adapun pemberian waktu yang pantas menurut Pasal 1339 KUHPerdata adalah menurut kebiasaan;

Bahwa dari peristiwa perkara ini terdapat dua perbuatan hukum dengan berbeda objek dan berlaku norma dan asas hukum pada kedua pranata hukum tersebut. Perlu diperhatikan agar tunduklah pada norma bukan pada tingkah laku. Law as a norm haruslah diterapkan. Adapun perjanjian kedua dimana harga sewa menyewa diperhitungkan sebagai bagian harga jual beli objek villa yang tidak diselesaikan maka melalui putusan hakim dapat mengakhiri perjanjian tersebut;

Bahwa dalam perbuatan hukum apapun haruslah ada jeda waktu asalkan jangan di hari dan jam yang sama, sehari ataupun dua hari adalah waktu yang wajar;

Bahwa kesepakatan ketiga itu tidak boleh mengaburkan kesepakatan yang sudah berakhir daya kerjanya;

Bahwa konsekuensi bila pelunasan jual beli objek pertama baru dilakukan pada waktu terjadinya kesepakatan terakhir (ketiga) dimana kesepakatan terakhirnya bentuknya adalah penggabungan jual beli atas objek pertama dan kedua, bila belum lunas pembayaran atas objek jual beli maka harus dilakukan teguran agar dapat dipandang sebagai wanprestasi. Lain halnya bila sudah terjadi transfer dokumen telah membuktikan niat penjual untuk menyerahkan haknya;

Terhadap keterangan Ahli tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;



4. Ahli **Prof. Dr. Muhammad Yamin, S.H., M.S.**, di bawah sumpah / janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Bahwa kepemilikan adalah kekuasaan seseorang terhadap tanah sedangkan Hak Milik adalah kekuasaan terhadap tanah tersebut telah didaftarkan. Pendaftaran itu adalah menstatuskan milik yang tadinya itu menjadi hak milik yang tunduk pada UUPA. Sedangkan kepemilikan tunduk pada ketentuan hukum perdata atau yang disebut sebagai hukum landlord. Ketika sudah diadministrasi kepada pemerintah maka kepemilikan tadi tunduk pada hukum agraria atau agrarian law. Jadi hak milik itu bersertipikat kalau sudah didaftarkan sedangkan kepemilikan sama sekali belum terdaftar meskipun didalamnya telah terdapat hubungan hukum;

Bahwa Indonesia menganut pendaftaran tanah yang bersifat pasif yang artinya jika tidak ada permohonan hak oleh pemilik maka hak itu tidak ada. Seseorang memohon pendaftaran atas miliknya maka saat keluarnya sertifikat dari Negara maka disitulah terbit hak atas tanah. Hak yang tebit bisa saja berupa Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha. Jadi status kepemilikan itu ada haknya ketika didaftarkan;

Bahwa dalam hukum agraria kepemilikan haruslah dibuktikan. Bukti milik dapat berupa tertulis ataupun penguasaan fisik. Dari bukti penguasaan fisik tersebut kemudian akan dibuat surat pengakuan untuk selanjutnya didaftarkan haknya. Apabila sudah berupa hak milik maka kewenangan, subjek dan perilaku tunduk pada hukum agraria. Sehingga jika terjadi peralihan hak milik maka wajib dilakukan di hadapan PPAT berbeda dengan "kepemilikan" yang tidak mewajibkan prosesur demikian karena masih tunduk pada hukum keperdataan. Hukum agraria tidak mempersoalkan asalkan ada subjek dan bendanya maka peralihan kepemilikan itu diterima dalam keperdataan. Asal tanah dipersoalkan dalam hukum agraria tetapi kapan kepemilikan menjadi pemilik. Untuk memperoleh milik ada dua ilmu yakni melalui originer dan derivatif. Originer contohnya membuka hutan dan berdiam terus menerus lalu dijustifikasi dan dikokohkan dengan asas "tanah kosong yang tidak diduduki maka miliknya adalah orang yang pertama kali menduduki" dan lahir hak. Lalu Derivatif artinya pemilik pertama sudah ada baik berupa jual beli, pewarisan, atau hal lainnya tetapi yang pasti sudah ada orang pertama. Berbeda halnya dengan konteks keperdataan yang meliputi eigening, natreking, pewarisan, dan verjaring. Adapun hukum keperdataan tersebut tidak berlaku lagi terhadap tanah kecuali ditentukan lain dan itupun sampai keluarnya UU Hak Tanggungan. Begitu UU Hak Tanggungan lahir maka





ketentuan hipotik sudah diatur dalam UU Hak Tanggungan. Dengan demikian keperdataan itu tadi belum masuk ranah agraria;

Bahwa dalam kasus objek tanah hendak disertipatkan lalu terdapat kesepakatan lisan antara Penjual dengan Pembeli terhadap tanah tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan pembayaran. Satu objek jual beli telah dibayar penuh dan objek lainnya terdapat perjanjian sewa menyewa. Objeknya berada di Indonesia sedangkan subjek yang melakukan perjanjian adalah seorang WNA dan pihak lainnya adalah WNI. Maka terhadap WNA yang hendak memperjualbelikan tanah yang berada di Indonesia, adapun dalam konteks kepemilikan baik WNI maupun WNA tidak menjadi permasalahan namun jika hendak mendaftarkan hak tersebut maka tidak dapat diadministrasi menjadi hak milik karena bertentangan dengan Pasal 21 UU Agraria. Adapun dalam pendaftaran hak tersebut maka hukum agraria hanya memakai ukuran clear atau clean dan subjeknya adalah WNI maka pendaftaran hak milik atas tanah sudah dapat dilakukan. Namun WNA diperbolehkan memperoleh hak pakai atas tanah karena prinsip nasionalitas di dalam Hak Pakai dipandang sudah berkurang sedangkan kontribusi WNA itu berguna bagi perkembangan hukum agraria Indonesia;

Bahwa Pengaturan Pasal 21 UUPA soal Hak Milik dan larangan-larangannya, PP 103 tahun 2015, dan Permen Agraria Nomor 9 tahun 2006 tentang orang-orang asing. Konteks WNA itu terjadi karena sebagai ahli waris ataupun pindah kewarganegaraan. Apabila yang diperoleh WNA itu sudah terdaftar hak milik maka diberi tempo 1 (satu) tahun untuk pelaporannya. Jika tidak diadministrasi menjadi hak milik maka hak miliknya turun menjadi kepemilikan kembali. Adapun prinsip pendaftaran tanah Indonesia adalah mengokohkan apa yang menjadi milik seseorang. Sehingga hak milik didaftarkan berdasarkan kepemilikan / milik yang sudah ada;

Bahwa tidak ada larangan WNA untuk melakukan kesepakatan, pembayaran terhadap tanah yang berada di Indonesia;

Bahwa terhadap pertanyaan mengenai terhadap WNA dan WNI yang bersepakat menjual beli dan sewa menyewa objek yang ada di Indonesia dan pembayaran objek jual beli sudah tuntas dilakukan. Kemudian pihak pembeli menguasai objek jual beli tersebut apakah merupakan perbuatan melawan hukum, maka Ahli tidak berwenang untuk menjawab pertanyaan tentang perbuatan melawan hukum tersebut;

Bahwa dalam hal jual beli tanpa akta jual beli meskipun pembayaran objek jual beli sudah dilakukan, maka Penjual dapat memohon alas hak yang



baru ke Badan Pertanahan terhadap, dimana yang dibawa ke Badan Pertanahan adalah alas surat jual beli. Jika tidak ada atau dalam hal tanah berasal dari tanah warisan maka perlu dibuat surat pengakuan diatas segel oleh Camat. Sederhananya untuk tanah adat maka dilakukan konversi sedangkan dalam hal berasal dari jual beli maka dibuat surat tentang peralihannya. Hal tersebut yang selanjutnya ditetapkan oleh Panitia Ajudikasi untuk diproses dalam pendaftaran tanah;

Bahwa dalam konteks perolehan hak secara derivative namun belum mendapatkan surat keterangan apapun tentang jual beli yang terjadi selain surat perolehan ganti rugi "perjanjian jual beli". Lalu objek tersebut dijual kembali oleh pembeli sebelumnya dan telah pula dibayar penuh oleh pembeli kemudian namun belum dibuat surat peralihan haknya baik berupa akta jual beli ataupun suat pembayaran ganti rugi, adapun dalam konteks tersebut jika ada putusan pengadilan menjadi dasar pengajuan hak ke Badan Pertanahan, maka prosedurnya ketika Panitia A di BPN akan menerima permohonan pendaftaran tanah yang bersengketa maka putusan pengadilan yang mengokohkan kepada siapa hak itu diberikan akan menjadi dasar bagi Panitia A tersebut dalam penerbitan hak. Oleh karena itu setiap persengketaan milik akan dilakukan di Pengadilan Negeri sedangkan persengketaan Hak Milik akan dilakukan di PTUN ranahnya;

Bahwa tidak ada persoalan bagi WNA untuk membeli tanah di Indonesia. Namun jika hendak mempergunakan tanah itu maka harus ada izin. Jika hendak mendaftarkan hak atas tanah maka harus ada alas haknya. Apabila subjeknya WNA maka tidak akan bisa didaftarkan hak atas tanah itu menjadi Hak Milik;

Bahwa Hak yang bisa diterbitkan oleh BPN adalah tergantung permohonan hak apa yang diajukan;

Bahwa Hak Pakai boleh diberikan asalkan menurut Tata Ruang memperkenankannya;

Bahwa WNA yang membeli tanah di Indonesia untuk saudaranya tidak dipermasalahkan namun sepanjang dalam proses pendaftarannya nanti bisa dibuktikan demikian termasuk saat proses constatering maka permohonan tersebut dapat saja ditindaklanjuti; Memberikan Hak Milik (pencatatan) menjadi wewenang BPN dan disinilah letak fungsi Agraria;

Bahwa status kewarganegaraan Pembeli yang merupakan WNA itu tidak menjadi persoalan dalam agraria sepanjang dia bisa membuktikan bahwa objek tersebut adalah miliknya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan pembatalan atau minta pembatalan perjanjian itu adalah kajian keperdataan bukan kajian agraria;

Bahwa Agraria tidak mempersoalkan perolehan atas tanah yang terpenting bukti perolehannya ada dan dapat dibuktikan sehingga menjadi dasar penerbitan Hak Hak;

Bahwa menurut Pasal 24 PP No.24 tahun 1997 bukti hak terdiri dari alas hak tertulis dan alas hak berupa penguasaan fisik yang dapat didaftarkan;

Bahwa peningkatan hak itu yang sudah ada haknya seperti HGB ke Hak Milik ataupun penurunan hak terjadi sebaliknya;

Bahwa masalah jual beli itu bukan merupakan domain hukum agraria;

Bahwa Tahun 1972 ke bawah Kementrian Agraria berada di bawah Kemendagri sehingga terdapat wewenang membuat surat keterangan hak milik terhadap tanah yang luasnya <5 hektar menjadi wewenang Camat, 5-10 hektar menjadi wewenang Kabupaten, >10 hektar menjadi wewenang Provinsi. Kemudian pada tahun 1984 Surat Edaran Mendagri tersebut dicabut sehingga setiap Kepala Desa mengeluarkan surat keterangan tanah yang menyatakan bukti kepemilikan tidak diakui lagi. Adapun kepala desa hanya berwenang mengeluarkan keterangan domisili orang ataupun domisili tanah. Adapun untuk tanah adat lebih baik alas hak penguasaan fisik dan bukan Surat Keterangan Hak Milik yang dikeluarkan oleh Kepala Desa karena Kepala Desa tidak lagi punya wewenang untuk itu;

Bahwa Hukum Agraria tidak mempersoalkan WNA yang membeli tanah baik untuk dirinya atau keluarganya WNI ataupun WNA. Larangan bagi WNA hanyalah untuk sertifikat hak milik. Jika ketahuan dalam 1 tahun sejak diperolehnya WNA tidak mendaftarkan haknya maka tanah beralih menjadi dikuasai oleh Negara. Sedangkan WNA itu sendiri tidak akan bisa mendaftarkan Hak Milik;

Bahwa WNA diperkenankan menguasai tanah di Indonesia asalkan ada izin. Kewenangan menggunakan tanah milik terdiri dari dua yakni right dan use of right. Konteks penggunaan tanah oleh WNA dalam use of right adalah diperkenankan termasuk untuk menyewakan, objek jaminan ataupun pemanfaatan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UU dan kepatutan. Adapun yang menjadi persoalan adalah ketika WNA tersebut tidak memiliki izin apapun sehingga terjadilah penyelundupan hukum;

Bahwa UU Omnibus Law sangat longgar mengatur tentang tanah dan WNA asalkan untuk kepentingan investasi. Hal itu muncul karena terjadinya pergeseran filosofinya;

Halaman 141 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg

#### 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)



Terhadap keterangan Ahli tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Bukti Transfer Uang Money Gram dari Norma Sinaga Marshall kepada Nurcahaya Sigmund periode 28-11-2014 sampai dengan 22-03-2017, diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotokopi Bukti Transfer Uang via Western Company dari Norma Sinaga Marshall kepada Nurcahaya Sigmund periode 4-6-2014 sampai dengan 23-03-2016 dan pengiriman 20 juta dalam bentuk rupiah, diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Fotokopi Bukti Transfer Uang dari Norma Sinaga Marshall kepada Nurcahaya Sigmund tertanggal 21-02-2018, diberi tanda bukti TT.I-3;
4. Fotokopi Bukti Transfer Uang dari Serli Napitu ke Norma Sinaga dan John Bradd dengan rekening atas nama Keith Marshall melalui Natwest Bank tertanggal 30 Januari 2018 dan 1 Februari 2018, diberi tanda bukti TT.I-4;
5. Fotokopi Bukti Transfer Uang dari Serli Napitu ke Norma Sinaga dan John Bradd dengan rekening atas nama Keith Marshall melalui Natwest Bank tertanggal 5 Februari 2018, diberi tanda bukti TT.I-5;

Bukti surat tersebut bermeterai cukup tanpa diperlihatkan aslinya, kecuali bukti surat diberi tanda TT.I-4 berupa fotokopi dari *printout*;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Bukti Rekening Koran, diberi tanda bukti TT.II-1
2. Fotokopi Bukti Transfer Uang dari Serli Napitu ke Norma Sinaga dan John Bradd dengan rekening atas nama Keith Marshall melalui Neweast Bank tertanggal 30 Januari 2018 dan 1 Februari 2018, diberi tanda bukti TT.II-2;
3. Fotokopi Bukti Transfer Uang dari Serli Napitu ke Norma Sinaga dan John Bradd dengan rekening atas nama Keith Marshall melalui Neweast Bank tertanggal 5 Februari 2018, diberi tanda bukti TT.II-3;

Bukti surat tersebut bermeterai cukup berupa fotokopi dari *print out*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 07 Juli 2023 sebagaimana tersebut dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan II, Turut Tergugat I dan II serta Turut Tergugat III telah mengajukan kesimpulan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;



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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **DALAM KONVENSI**

###### **Dalam Provisi**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya ada mengajukan permohonan Provisi, dengan mendalilkan untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia (*illusoir*) dikemudian hari, karena dikhawatirkan para Tergugat dan atau pihak lainnya akan mengalihkan, membebankan, mengubah fungsi/peruntukan atau mengaburkan termasuk keadaan batas-batasnya atau menghalangi Penggugat meneguhkan haknya atas objek perkara dengan maksud untuk menghindari dari tanggung jawab pelaksanaan putusan, oleh karenanya sangat beralasan hukum sebagai tindakan pendahuluan (dalam provisi) maupun dalam pokok perkara agar diletakkan Sita Revindikasi (*Revindicatoir Beslag*) atas Objek Perkara;

Menimbang, bahwa atas tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya menolak tuntutan provisi, sedangkan Turut Tergugat I, II dan III dalam jawabannya tidak memberikan tanggapan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 191 ayat (1) RBg secara limitatif mengatur putusan provisi hanya terbatas mengenai tindakan tertentu dan sementara dapat berupa larangan ataupun perintah tertentu namun tidak termasuk materi pokok perkara, hal demikian bersesuaian dengan norma hukum yang tercantum dalam Pasal 286 Rv;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 53 Rv istilah dan pengertian tuntutan provisi dikenal dengan istilah provisioneileis vonis yang berarti Putusan sementara atau mengenai ketetapan sementara dari Hakim selama pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa provisi selain pengertian hukum di atas, juga adalah tuntutan yang berisikan agar Hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak selain adanya tuntutan pokok dalam suratuntutannya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam tuntutan provisi tersebut Penggugat tidak menguraikan dan menjelaskan kepentingan Penggugat yang sifatnya sangat segera dan mendesak untuk dilindungi dari





perbuatan Tergugat I dan II, dan lebih jauh mengenai dalil Penggugat yang menyatakan agar diletakkan Sita Revindikasi terhadap objek perkara, Majelis Hakim berpendapat adapun berdasarkan ketentuan Pasal 260 ayat (1) R.Bg pada pokoknya mengatur Objek Sita Revindikasi adalah barang bergerak. Dengan demikian, objeknya barang bergerak yang berada di tangan Tergugat. Sehingga oleh karena objek perkara adalah barang tidak bergerak, maka permohonan sita revindikasi yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan sehingga konsekuensi hukumnya adalah patut dan tepat menolak tuntutan provisi tersebut;

**Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, disamping mengajukan jawaban terhadap pokok perkara Tergugat I dan II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya terdiri atas:

1. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscur Libel*);
2. Gugatan Penggugat Prematur (*Exceptie Dilatoria*);
3. Gugatan *Error in Persona*;
4. Gugatan *Disqualificatoire/ Diskualifikasi In Person*;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut di atas, Penggugat telah menanggapi dalam replik yang pada pokoknya menolak seluruh eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat telah ditanggapi dalam duplik yang diajukan oleh Tergugat I dan II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang pada pokoknya juga menolak replik tersebut;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih jauh materi eksepsi tersebut, terlebih dahulu Majelis Hakim menekankan prinsip dasar dalam mempertimbangkan eksepsi perkara perdata, yaitu eksepsi yang berkenaan dengan kompetensi mengadili, baik kompetensi absolut maupun relatif harus dipertimbangkan dan diputus tersendiri melalui putusan sela, sedangkan eksepsi yang tidak menyangkut tentang kompetensi / kewenangan mengadili, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 162 Rbg, tidak dipertimbangkan dan diputus tersendiri di dalam putusan sela, melainkan akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa makna dan hakikat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (Baca Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Ketujuh, 2006, hal. 122). Selain itu eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang



diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil mengakibatkan gugatan tidak sah, oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima (inadmissible). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (Baca M. Yahya Harahap, S.H. Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal. 418);

Menimbang, bahwa secara teoritis eksepsi dibagi dua yaitu eksepsi prosesuil dan eksepsi materiil. Eksepsi prosesuil adalah upaya yang menuju kepada tuntutan tidak dapat diterimanya gugatan berdasarkan alasan-alasan diluar pokok perkara. Sedangkan eksepsi materiil merupakan bantahan lainnya yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil (Baca Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Ketujuh, 2006, hal. 122-123);

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pengertian yuridis dan teoritis di atas, terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dipertimbangkan sebagai berikut:

**Ad.1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)**

Menimbang, bahwa baik Tergugat I dan II maupun Turut Tergugat I dalam jawaban telah mengajukan eksepsi gugatan kabur atau tidak jelas dengan alasan yang pada pokoknya adalah tidak jelas atau ambigu gugatan Penggugat antara gugatan wanprestasi ataukah pembatalan perjanjian serta fundamentum petendi tidak diuraikan secara jelas untuk mendukung petitum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan kabur dan tidak jelas yang diajukan oleh Tergugat I dan II sebagaimana dalam jawabannya poin 1 sampai dengan 49 serta Turut Tergugat I dalam jawabannya poin 1 sampai dengan 6, adapun Majelis Hakim menilai bahwa dalil tersebut adalah lebih kepada penjelasan Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I untuk membantah dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, maka harus dipertimbangkan dengan melihat bukti yang diajukan oleh para pihak dan seyogianya dipertimbangkan dalam pokok perkara, dan oleh karena itu maka eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan tidak dapat diterima;

**Ad.2. Gugatan Penggugat Prematur (*Exceptie Dilatoria*)**

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II dalam jawaban telah mengajukan eksepsi gugatan penggugat prematur (*exceptie dilatoria*) dengan alasan bahwa dalam dalil gugatannya Penggugat menyatakan bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I adalah bertentangan dengan hukum karena Tergugat I adalah warga negara asing, sehingga tidak dapat menguasai tanah dan Hak Milik, namun dalil tersebut sepatutnya didalilkan Penggugat apabila telah terbit Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I, yang mana faktanya tidak pernah ada dan tidak akan pernah terjadi



dalil Penggugat tersebut. Sehingga dalil yang demikian menunjukkan gugatan Penggugat yang prematur (*dilatoria*), dengan demikian sudah sepatutnya majelis hakim yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan penggugat prematur (*exceptie dilatoria*) yang diajukan oleh Tergugat I dan II, adapun dalil-dalil tersebut sudah masuk ke dalam materi pokok perkara yang harus dipertimbangkan dengan melihat bukti yang diajukan oleh para pihak, dan oleh karena itu maka eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan tidak dapat diterima;

### **Ad.3. Gugatan *Error in Persona***

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II mengajukan eksepsi tersebut dengan alasan yang pada pokoknya adalah:

Bahwa Penggugat salah menarik Turut Tergugat III karena Turut Tergugat III bukan merupakan pihak yang ikut dalam perjanjian/kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I dan II;

Bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak memiliki kapasitas untuk dijadikan pihak yang berperkara, karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak ada perselisihan dengan Penggugat maupun dengan Tergugat I dan II, karena hanya menerima pembayaran dari Tergugat I;

Bahwa identitas Turut Tergugat II dalam gugatan adalah keliru karena Turut Tergugat II bernama Bradley John Cousins adalah berumur 70 tahun dan bukan Bradly John dengan umur  $\pm$  45 tahun seperti dalam gugatan Penggugat dan domisili Turut Tergugat II saat ini beralamat di 17 Swallow Grove, Traralgon, 3844, Victoria, Australia, bukan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia seperti yang Penggugat sampaikan dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III yang menyatakan bahwa tidak memiliki kapasitas untuk ditarik sebagai pihak dalam perkara *aquo*, adapun setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan Penggugat, senyatanya kedudukan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dalam perkara *aquo* yang adalah sebagai "Turut Tergugat", maka sebagaimana dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek", Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata mengatakan bahwa dalam praktik perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim (*Vide*



Retnowulan Sutantio, dan Iskandar Oeripkartawinata. 1995. Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek. Bandung: Mandar Maju, Hal.2), maka Majelis Hakim menilai seluruh eksepsi Ad.3. tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

**Ad.4. Eksepsi Gugatan *Disqualificatoire*/ Diskualifikasi *In Person***

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II, Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II mengajukan eksepsi tersebut dengan alasan yang pada pokoknya adalah Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan pembatalan perjanjian kepada Tergugat I dan II, karena Tergugat I dan II sudah melaksanakan prestasi/kesepakatan yang sah dan mengikat dengan Penggugat;

Menimbang, terkait dengan dalil Tergugat I dan II yang menyatakan bahwa gugatan *disqualificatoire* karena Penggugat tidak berhak mengajukan gugatan pembatalan perjanjian karena Tergugat I dan II sudah melaksanakan prestasi/kesepakatan yang sah dan mengikat dengan Penggugat, menurut Majelis Hakim untuk menilai sejauh mana prestasi para pihak telah tuntas / terpenuhi haruslah dipertimbangkan pada bagian pokok perkara, sehingga eksepsi demikian tidak beralasan dan patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa namun demikian dalam hubungannya dengan kapasitas Penggugat mengajukan gugatan Majelis Hakim mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut;

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;

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 Tergugat I adalah menyerahkan sejumlah uang sebagai pembayarannya;

Menimbang, bahwa terhadap hal ini, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

- Bahwa sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat atas objek perkara maka objek yang menjadi persengketaan para pihak adalah terdiri dari II bidang yakni objek perkara I dan objek perkara II;
- Bahwa objek Perkara I luasnya sekitar 1.400 (seribu empat ratus) meter persegi terletak di Pamantom, Kelurahan Tuktuk Siadong, Kecamatan Simanindo,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Samosir, dengan batas-batas tanah sebagaimana hasil pemeriksaan setempat sebagai berikut:

- Di sebelah Utara berbatasan dengan Danau Toba;
- Di sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Bornok Siallagan;
- Di sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Donny Sidabutar;
- Di sebelah Barat berbatasan dengan tanah Stepanus Sidabutar;

- Bahwa Objek Perkara II luasnya sekitar 705 (tujuh ratus lima) meter persegi, terletak di Pamantom, Kelurahan Tuktuk Siadong, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir, dengan batas-batas tanah sebagaimana hasil pemeriksaan setempat sebagai berikut:

- Di sebelah Utara berbatasan dengan Danau Toba;
- Di sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Dihut Daniel Sidabutar;
- Di sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Lasmaria Teresia Sidabutar;
- Di sebelah Barat berbatasan dengan tanah Nurcahaya Sidabutar;

- Bahwa Penggugat adalah 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 sedangkan Tergugat I adalah seorang Perempuan, Kewarganegaraan Inggris, beralamat di 6 Woodford Road, GB Leicester LE 27 AQ, England, atau dengan perkataan lain Penggugat dan Tergugat I sama-sama tinggal diluar wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia;

- Bahwa Penggugat dan Tergugat I pada bulan Januari 2018 secara lisan bersepakat sehingga menjadi sebuah 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 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

Halaman 148 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertahap selanjutnya yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat. Sebaliknya Penggugat pun menindaklanjuti kewajibannya untuk menyerahkan surat jual beli (alas haknya) atas objek perkara I serta kunci rumah yang berdiri diatas objek perkara I kepada pihak Tergugat I;

- Bahwa selanjutnya Penggugat menyewakan objek perkara II kepada Tergugat I untuk jangka waktu 5 tahun sejak tahun 2018 sampai dengan tahun 2023 seharga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan pembayaran telah dilakukan lunas oleh Tergugat I;

- 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;

- 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 pengurusan 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;

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

- Bahwa dengan demikian orang yang senyatanya tidak memenuhi prestasi untuk pengurusan surat-surat baik berupa akta jual beli maupun proses

Halaman 149 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



pengurusan sertifikat hak atas tanah (terlepas dari untuk dan atas nama siapa sertifikat itu dibuat oleh Penggugat ataupun Tergugat I) 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 I tersebut;

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*);

#### **Dalam Pokok Perkara**

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

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

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas, dengan dikabulkan salah satu eksepsi Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, maka 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*);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas sebagai konsekuensi yuridis atas gugatan yang dikualifikasi mengandung cacat formil maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dengan sendirinya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), selain itu Majelis Hakim berpendapat tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perlu mempertimbangkan lebih lanjut mengenai pokok perkara begitu pun dengan alat-alat bukti yang tidak relevan dengan pertimbangan di atas;

## DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa dalam gugatan rekonvensi *a quo* Tergugat I dan II Konvensi kedudukannya menjadi Para Penggugat Rekonvensi sedangkan Penggugat Konvensi menjadi Tergugat Rekonvensi, Turut Tergugat I Konvensi menjadi Turut Tergugat I Rekonvensi, Turut Tergugat II Konvensi menjadi Turut Tergugat II Rekonvensi dan Turut Tergugat III Konvensi menjadi Turut Tergugat III Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati baik pokok gugatan konvensi dan rekonvensi, menurut Majelis Hakim gugatan rekonvensi *a quo* sangat erat kaitannya dengan gugatan konvensi, sedangkan gugatan konvensi tidak/belum diperiksa karena dalam gugatan mana oleh Majelis Hakim dinyatakan tidak dapat diterima, maka terhadap gugatan rekonvensi tersebut menurut Majelis Hakim mustinya tidak dapat diperiksa sebelum gugatan konvensinya diperiksa dengan alasan pelanggaran formil tersebut (*vide* Putusan Mahkamah Agung No.1527 K/Sip/1976 tanggal 2 Agustus 1977), sehingga berdasarkan pertimbangan gugatan rekonvensi para Penggugat rekonvensi harus juga dinyatakan juga tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), maka mengenai pokok perkara tidak lagi dipertimbangkan, begitu juga alat-alat bukti yang tidak relevan dengan pertimbangan di atas tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa menyitir segala pertimbangan pada konvensi dan dalam rekonvensi, oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka beralasan menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah yang disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, Pasal 162 Rbg, Yurisprudensi Mahkamah Agung, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

## DALAM KONVENSI

### Dalam Eksepsi:

Halaman 151 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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*);

## DALAM KONVENS DAN REKONVENS

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);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige, pada hari Selasa, tanggal 29 Agustus 2023, oleh kami Evelyne Napitupulu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Arija Br. Ginting, S.H., M.H., dan Sophie Dhinda Aulia Brahmana, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Balige Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg tanggal 7 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 04 September 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Nella Gultom, S.H., sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Hukum Turut Tergugat I, Kuasa Hukum Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arija Br Ginting, S.H.,M.H.

Evelyne Napitupulu, S.H., M.H.

Sophie Dhinda Aulia Brahmana, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nella Gultom, S.H.

Halaman 152 dari 153 Putusan Perdata Gugatan Nomor 100/Pdt.G/2021/PN Blg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya perkara :

PNBP	Rp	100.000,00
Biaya pemberkasan/ATK	Rp	130.000,00
Biaya panggilan sidang	Rp	6.755.000,00
Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp	1.600.000,00
Biaya materai	Rp	10.000,00
Redaksi	Rp	10.000,00
Jumlah		-----
	Rp	8.605.000,00 (delapan juta enam ratus lima ribu rupiah)