



PUTUSAN

Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

dr. RITAWATI SINAGA, M.Si, Lahir di Pematangsiantar Tanggal 10 Januari 1969, Pekerjaan Dokter/ Aparatur Sipil Negara, beralamat di Jalan Perum Kopri Blok D No. 6 Sekolaq Oday, Kecamatan Sekolaq Oday, Kabupaten Kutai Barat - Provinsi Kalimantan Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada R. Hery Kuswandi, S.H., M.H., Adam Komarudin Dahlan dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di CBD Bintaro Trade Centre Sector VII Blok B.2 No.10, Jalan Jenderal Sudirman, Pondok Aren, Tangerang Selatan, Banten 15224, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 Maret 2018, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Tergugat II;

L A W A N

Drs. YUNANI SINAGA, M.AP, Lahir di Pematangsiantar Tanggal 21 Desember 1953, Pekerjaan Pensiunan Aparatur Sipil Negara, beralamat di Jalan PM. Noor Perum Pondok Suryah Indah Blok BC 2 No. 06 RT.030, Kelurahan Sempaja Selatan, Kecamatan Samarinda Utara, Kota Samarinda, Kalimantan Timur, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mangapul Marbun, S.H., Advokat, beralamat kantor di Jalan Kesatria No.13 Gaperta/Medan Helvetia (20124), Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2017, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat;

DAN

Drs. SAMUEL SINAGA, lahir di Pematangsiantar Tanggal 02 September 1963, Pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan SM. Raja No. 310-53 Kelurahan Situ Rejo, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marolop Situmorang, S.H., dan Mariel Simanjorang, S.H., para Advokat pada kantor Hukum Marolop Situmorang, S.H. & Partner

Halaman 1 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor di Jalan D.I. Panjaitan No. 225, Pangururan, Kabupaten Toba Samosir, Provinsi Sumatera Utara, Selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding semula Tergugat I;

Pengadilan tinggi tersebut ;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN tanggal 4 September 2018 dan tanggal 13 Desember 2018 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN tanggal 4 September 2018 dan tanggal 5 September 2018
3. Berkas perkara yang bersangkutan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Juni 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige pada tanggal 14 Juni 2017 dalam Register Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Blg telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah bersaudara kandung dengan Para Tergugat yakni anak dari Bapak Almarhum PAUL SINAGA dan Ibu Almarhumah HUMIAL Br.TURNIP, dimana Penggugat adalah anak tertua (sulung) dan Tergugat I anak ke 4 serta Tergugat II adalah anak ke 7 dari 7 orang bersaudara;
2. Bahwa Tergugat I ada memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 15.000,- M2 (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran Panjang Kurang Lebih 150,- (seratus lima puluh) meter dan Lebar Kurang Lebih 100,- (seratus) meter yang terletak di-Dusun Sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir - Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Desa
 - Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-Tio
 - Sebelah Timur : Paritni huta
 - Sebelah Barat : Danau Toba;
3. Bahwa Tanah milik Tergugat I dimaksud pada butir 02 diatas diperoleh oleh Tergugat I dengan cara membeli dari Pemilik dan/atau Penggarap Asal Almarhum Tuan Anjur Turnip (A.Sumurung) berdasarkan SURAT

Halaman 2 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Jual Beli tanggal 10 November 1995 yang diregister/
Diketahui/ Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998;

4. Bahwa pada Tanggal 14 bulan Juli tahun 2007 oleh Tergugat I dengan mendapat persetujuan dari Isteri Tergugat I (Almarhumah dr. Anita Rehulina Sipayung) telah menjual seluruh tanah miliknya tersebut pada butir 02 diatas termasuk dan tidak terbatas terhadap apa yang ada diatasnya (bangunan rumah dan tanam tumbuh) kepada Penggugat dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan 2 (dua) kali pembayaran sesuai dengan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah tertanggal 14 Juli 2007 (Bukti P - 1);
5. Bahwa Penggugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas harga tanah yang disepakati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 dari Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Tanggal 14 Juli 2007 yakni dengan melakukan pembayaran pertama sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Tanggal 14 Juli 2007 dan pada tanggal 12 Pebruari 2008 dilakukan pembayaran ke 2 (dua) untuk pelunasan harga sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sesuai Kwitansi tertanggal 12 - 02 - 2008 (Bukti P - 2) dan selanjutnya Tanah milik Tergugat I tersebut telah juga diserahkan kepada Penggugat oleh Tergugat I yakni dengan disaksikan oleh Keluarga Turnip selaku pemilik asal;
6. Bahwa walaupun Penggugat telah melakukan seluruh kewajibannya untuk membayar harga kepada Tergugat I dan Penggugat telah menerima penyerahan objek tanah sebagaimana dimaksud pada butir 05 diatas, akan tetapi Tergugat I tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1482 KUHPerdara/BW yakni untuk menyerahkan dokumen dan/atau Asli Surat Tanah (Objek Perjanjian) yakni Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 November 1995 yang diregister/Diketahui/ Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 selambat- lambatnya pada bulan Januari 2009 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dari Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Tanggal 14 Juli 2007, sehingga sampai dengan sekarang ini belum dapat dilakukan balik nama dari Tergugat I kepada Penggugat, dan bahkan Tergugat I menyewakan lagi tanah dan rumah yang ada diatas tanah tersebut kepada pihak lain tanpa persetujuan dan/atau tanpa sepengetahuan dari Penggugat;

Halaman 3 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa setelah Penggugat mendesak Tergugat I supaya segera menyerahkan seluruh dokumen dan/atau surat-surat atas tanah dimaksud kepada Penggugat untuk tujuan proses Balik Nama dari nama Tergugat I kepada Penggugat, ternyata tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat bahwa Tergugat I (menurut pengakuan dari Tergugat I) telah memberikan asli SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister/Diketahui/Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 tersebut kepada Tergugat II;
8. Bahwa perbuatan dari Tergugat I yang memberikan dan/atau menyerahkan dalam bentuk apapun juga atau dengan melakukan perikatan hukum lainnya kepada Tergugat II asli Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 November 1995 yang diregister /Diketahui/ Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 sebagai alas hak atau bukti kepemilikan hak atas Tanah milik dari Tergugat I yang telah dijualnya kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1341 KUHPerdara/BW, sehingga perikatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II menyangkut objek tanah dan/atau asli surat Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 November 1995 yang diregister/ Diketahui/Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 adalah batal demi hukum serta menanggung segala akibat hukum yang timbul dari padanya atau setidaknya tidaknya dapat dimintakan pembatalannya melalui pengadilan sekarang ini oleh karena Tergugat I telah terlebih dahulu menjual objek tanah yang ada dalam surat dimaksud yakni tanah milik sebagaimana dimaksud pada butir 02 diatas kepada Penggugat;
9. Bahwa oleh karena Penggugat telah melaksanakan seluruh prestasinya untuk melakukan kewajibannya membayar lunas harga yang telah disepakati kepada Tergugat I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1513 KUHPerdara/BW, maka jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat I atas bidang tanah milik dimaksud pada butir 02 diatas yang telah memenuhi syarat dari Pasal 1320 KUHPerdara/BW adalah sah sehingga berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara/BW maka Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Tanggal 14 Juli 2007 haruslah dinyatakan Sah dan Berharga;

Halaman 4 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



10. Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak melaksanakan prestasinya untuk melakukan kewajibannya menyerahkan asli SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister/Diketahui/Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 selambat-lambatnya pada bulan Januari 2009 padahal Tergugat I telah menerima seluruh haknya sebagai kewajiban dari Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dari SURAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH Tanggal 14 Juli 2007 adalah merugikan Penggugat oleh karena sampai dengan sekarang ini belum dapat dilakukan balik nama dari Tergugat I kepada Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I tersebut dikwalifisir sebagai Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi;

11. Bahwa begitu juga perbuatan Para Tergugat yang melakukan perikatan hukum sebagaimana disebutkan pada butir 08 diatas adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan merugikan Penggugat haruslah dinyatakan batal demi hukum serta menanggung segala akibat yang timbul dari padanya, sehingga Tergugat II sudah patut dan selayaknya dihukum untuk mengembalikan asli SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister/ Diketahui /Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 kepada Tergugat I dan selanjutnya Tergugat I harus menyerahkannya kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun juga selambat-lambatnya 14 hari setelah Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, dan selanjutnya Tergugat I harus melakukan proses balik nama kepada Penggugat;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menerima gugatan Penggugat ini seraya memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum (Verklaard Voor Recht) bahwa Tergugat I adalah pemilik yang sah atas tanah milik seluas kurang lebih 15.000,- M2 (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran Panjang Kurang Lebih 150,-M (seratus lima puluh meter) dan Lebar Kurang Lebih 100,-M (seratus meter) yang terletak di-Dusun Sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir - Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Jalan Desa
- Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-Tio
- Sebelah Timur : Paritni huta
- Sebelah Barat : Danau Toba

Sesuai SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister/ Diketahui/Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998;

3. Menyatakan sebagai hukum (Verklaard Voor Recht) bahwa jual-beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas bidang tanah milik seluas kurang lebih 15.000,- M2 (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran Panjang Kurang Lebih 150,- M (seratus lima puluh meter) dan Lebar Kurang Lebih 100,-M (seratus meter) yang terletak di-Dusun Sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir - Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Desa
- Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-Tio
- Sebelah Timur : Paritni huta
- Sebelah Barat : Danau Toba

Sesuai SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister/ Diketahui/Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 adalah sah sehingga SURAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH Tanggal 14 Juli 2007 haruslah dinyatakan Sah dan Berharga;

4. Menyatakan sebagai hukum (Verklaard Voor Recht) bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak melaksanakan prestasinya untuk melakukan kewajibannya menyerahkan asli SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister/ Diketahui/Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 kepada Penggugat sebagaimana mestinya adalah merupakan Perbuatan Ingkar Janji/Wanprestasi;
5. Menyatakan sebagai hukum (Verklaard Voor Recht) perbuatan Para Tergugat yang melakukan perikatan hukum sebagaimana disebutkan pada posita butir 07 dan 08 adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan merugikan Penggugat adalah batal demi hukum serta menanggung segala akibat yang timbul dari padanya;
6. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan asli SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister/Diketahui/Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 kepada Tergugat I dan

Halaman 6 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya Tergugat I harus menyerahkannya kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun juga selambat - lambatnya 14 hari setelah Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat I untuk melakukan proses administrasi balik nama dan/atau peralihan hak dari Tergugat I kepada Penggugat atas bidang tanah milik seluas kurang lebih 15.000,- M2 (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran Panjang Kurang Lebih 150,- (seratus lima puluh) meter dan Lebar Kurang Lebih 100,- (seratus) meter yang terletak di Dusun Sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir - Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Jalan Desa
- Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-Tio
- Sebelah Timur : Paritni huta
- Sebelah Barat : Danau Toba

Selambat-lambatnya 14 hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan tanpa syarat apapun juga;

8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo at bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Turut Terbanding semula Tergugat I dan Pembanding semula Tergugat II memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

Jawaban Turut Terbanding semula Tergugat I:

A. Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Tergugat I mengakui dan selanjutnya membenarkan dalil Penggugat pada butir 1 posita gugatannya yang menyatakan bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I maupun Tergugat II adalah bersaudara kandung;
2. Bahwa begitu juga dengan dalil gugatan Penggugat pada posita butir 02 dan 03 adalah benar, dimana Tergugat I ada memiliki sebidang tanah pertanian yang diperoleh dengan cara membeli dan / atau pemberian dari Pemilik dan / atau Penggarap Asal yakni Paman (dalam adat orang batak disebut Tulang) Almarhum TUANANJUR TURNIP (A.SUMURUNG) berdasarkan SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister/Diketahui/Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November

Halaman 7 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1998 yakni seluas kurang lebih 15.000,- M2 (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran Panjang Kurang Lebih 150,- (seratus lima puluh) meter dan Lebar Kurang Lebih 100,- (seratus) meter yang terletak di- Dusun Sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir - Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Desa
Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-Tio
Sebelah Timur : Paritni huta
Sebelah Barat : Danau Toba;

3. Bahwa Tergugat I menanggapi dalil gugatan Penggugat pada Posita butir 04 sampai dengan 11, sebagai berikut:

- Memang benar Tergugat I dengan mendapat persetujuan dari Isteri Tergugat I (Almarhumah dr. Anita Rehulina Sipayung) telah menjual seluruh tanah perbatasan miliknya tersebut pada butir 02 diatas kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah tertanggal 14 Juli 2007;
- Bahwa oleh karena Tergugat I dengan Penggugat adalah bersaudara kandung, sehingga dengan tidak ada niat jahat atau niat untuk melakukan kebohongan akan tetapi diakibatkan oleh desakan ekonomi dan/atau keadaan keuangan Tergugat I mengalami kesulitan ditambah dengan keadaan isteri Tergugat I pada waktu itu dalam keadaan sakit yang berkepanjangan (dimana seluruh keluarga Tergugat I termasuk Penggugat dan Tergugat II mengetahuinya juga), maka Tergugat I menghubungi Tergugat II untuk tujuan meminjam uang dan Tergugat II menyatakan kesanggupannya untuk memberikan pinjaman sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan syarat ada jaminan untuk pengembaliannya sehingga Tergugat I dengan tanpa ada memberitahukan kepada Penggugat memberikan asli dari surat kepemilikan atas tanah perbatasan milik Tergugat I berupa SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister/Diketahui/Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 kepada Tergugat II;
- Bahwa pada sekitar bulan Januari tahun 2013 Tergugat I ada menghubungi Penggugat untuk tujuan pembatalan perikatan jual-beli atas tanah milik Tergugat I kepada Penggugat dan pada bulan Juli tahun 2013 Tergugat I mendatangi Penggugat dan Tergugat II ke-Kalimantan, dengan tujuan:

Halaman 8 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a). Kepada Penggugat untuk pembatalan dan pengembalian uang atas pembelian tanah milik Tergugat I ditambah Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari yang sudah diterima oleh Tergugat I sebesar Rp.200.000.000,00 sehingga akan dikembalikan menjadi sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), kemudian Penggugat menyatakan karena masih adek kandung akan mempertimbangkan dulu permohonan dari Tergugat I; dan
- b). Kepada Tergugat II juga menyampaikan niatnya untuk mengambil ASLI surat tanah miliknya (SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995) dengan menambah Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sehingga akan dikembalikan menjadi Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), akan tetapi suami dari Tergugat II langsung marah dan mengusir serta mengejar Tergugat I beserta anak dan adeknya dengan membawah parang sehingga Tergugat I melaporkan kejadian tersebut kepada Polres Kutai Barat atas tindak pidana pengancaman dan diselesaikan secara kekeluargaan dengan kesepakatan pada waktu itu: "Tergugat II bersedia dan akan mengembalikan Asli surat tanah milik Tergugat I dan Tergugat I tidak lagi meneruskan laporannya", akan tetapi kemudian pada saat hendak dikembalikan oleh suami Tergugat II melihat ada kwitansi penerimaan uang terselip dalam berkas surat tanah dimaksud yang tujuannya bukan kepada Tergugat II maka, suami dari Tergugat II langsung menyatakan bahwa tanah milik Tergugat I telah dibeli oleh Tergugat II , Kwitansi yang terselip tersebut pada kolom "Telah Terima Uang dari " Masih kosong dan langsung diisi oleh Tergugat II dengan namanya sendiri sehingga menjadi bertuliskan "Telah Terima Uang dari dr.RITAWATI SINAGA,M.Si.";
- Bahwa oleh karena tujuan dari Penggugat dimaksud diatas yang secara kekeluargaan melakukan penyelesaian terhadap Penggugat dan Tergugat II tidak membuahkan hasil oleh karena Tergugat II Ingkar Janji untuk mengembalikan asli Surat Tanah Tergugat I serta Penggugat tidak memberikan jawaban yang tegas, maka Tergugat I menguasai kembali (dengan memberitahukan lisan kepada Penggugat) tanah miliknya dengan cara dikontrakkan/disewakan kepada orang lain, dan oleh karena Penggugat tetap mendesak Tergugat I untuk segera melakukan proses jual-beli dan menyerahkan asli surat tanah (SURAT

Halaman 9 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995) yang telah digadaikan/dijadikan jaminan kepada Tergugat II dan Tergugat II tidak mau menyerahkan maka, Tergugat I melaporkan Tergugat II kepada Polres Kutai Barat - Kalimantan Timur atas tuduhan dugaan Tindak Pidana Penggelapan dan/atau Pemalsuan Surat sesuai dengan Laporan Polisi Nomor: LP/105/VIII/2016/SPK Res.Kubar Tanggal 08 Agustus 2016 yang sekarang dalam tahap Penyidikan dan Tergugat II telah dijadikan sebagai Tersangka;

4. Bahwa walaupun Tergugat I dengan persetujuan isterinya benar telah menjual tanah miliknya kepada Penggugat sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya, akan tetapi karena masih dalam hubungan saudara kandung dan baru dibuat dalam bentuk perikatan yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah tertanggal 14 Juli 2007, akan tetapi jual-beli dan/atau peralihan hak belum dilakukakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau setidaknya dihadapan maupun sepengetahuan Kepala Kampung/Desa yang diketahui oleh Camat dan niat atas pembatalan Jual-Beli tersebut telah juga disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat pada bulan Januari 2013 maka, perikatan jual-beli dimaksud dapat dibatalkan setidaknya dibatalkan melalui pengadilan sekarang ini;
5. Bahwa mengenai perikatan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah dan/atau asli surat tanah milik Tergugat I adalah hanya sebatas Pinjam - meminjam uang yang dijadikan sebagai jaminan asli surat tanah milik Tergugat I yakni Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 November 1995 yang diregister/ Diketahui/Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 dan hal ini tidak mendapat atau tanpa persetujuan dari (Almarhumah) isteri Tergugat I semasa hidupnya, sehingga jaminan atas asli surat tanah tersebut adalah tidak sah secara yuridis;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang Tergugat I uraikan diatas maka, Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Rekonvensi:

Bahwa Tergugat I Dalam Konpensasi hendak mengajukan gugatan balik/gugatan rekonvensi terhadap; Penggugat Konpensasi Drs,YUNANI SINAGA,M.Ap., selanjutnya disebut sebagai 'Tergugat Rekonvensi I dan terhadap Tergugat II

Halaman 10 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konpensi dr. Ritawati Sinaga, M.Si., selanjutnya disebut "Tergugat Rekonpensi II", dengan alasan hukum sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap segala hal-hal yang dikemukakan Dalam Konpensi bagian Pokok Perkara diatas, secara mutatis mutandis dianggap termuat dan terulang kembali satu kesatuan sempurna Dalam Rekonpensi sekarang ini sepanjang ada relevansinya;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas sebidang tanah milik seluas kurang lebih 15.000 M2 (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran lebar 100 meter dan panjang 150 meter yang terletak di- Dusun Sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir - Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Desa

Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-Tio

Sebelah Timur : Paritni huta

Sebelah Barat : Danau Toba;

Yang diperoleh dari hasil Pembelian dan/atau pemberian dari Pemilik dan/atau Penggarap Asal yakni Paman (dalam adat orang batak disebut Tulang) Almarhum TUANANJUR TURNIP (A.SUMURUNG) berdasarkan SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister/Diketahui/Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998, sehingga perolehan dan kepemilikan serta surat kepemilikan atas tanah dimaksud adalah sah dan berharga;

3. Bahwa Penggugat Rekonpensi memang benar telah melakukan perikatan hukum terhadap Tergugat Rekonpensi I/Penggugat Konpensi dan juga terhadap Tergugat Rekonpensi II/Tergugat II Konpensi, yakni sebagai berikut:

- A). Terhadap Tergugat Rekonpensi I/Penggugat Konpensi sebagai abang/kakak kandung adalah mengenai Perikatan Jual-Beli atas tanah milik Penggugat Rekonpensi dimaksud pada butir 1 diatas yang dituangkan dalam SURAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH tertanggal 14 Juli 2007, karena masih dalam hubungan saudara kandung dan baru dibuat dalam bentuk perikatan yang dituangkan dalam SURAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH tertanggal 14 Juli 2007, akan tetapi jual-beli dan/atau peralihan hak belum dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau setidaknya dihadapan maupun sepengetahuan Kepala

Halaman 11 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



Kampung/Desa yang diketahui oleh Camat dan niat atas pembatalan Jual-Beli tersebut telah juga disampaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat pada bulan Januari 2013 maka, perikatan jual-beli dimaksud dapat dibatalkan setidaknya dapat dibatalkan melalui pengadilan sekarang ini dengan syarat atas pembayaran harga sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ditambah konpensasi yang telah dijanjikan oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sehingga berjumlah seluruhnya sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dikembalikan kepada Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi yang dilakukan seketika dan sekaligus selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan dalam perkara ini;

B). Tergugat Rekonpensi II/Tergugat II Konpensi sebagai adek kandung yakni menyangkut perikatan tentang Pinjam - meminjam uang dan yang dijadikan sebagai jaminan adalah asli surat tanah milik Tergugat I/Penggugat Rekonpensi yakni SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister / Diketahui/Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998;

- Bahwa sebagaimana dimaksud Dalam Konpensi bagian Pokok Perkara pada butir 3 bagian b). diatas, Penggugat Rekonpensi secara kekeluargaan telah menyampaikan niatnya untuk mengambil ASLI surat tanah miliknya (SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995) dari Tergugat rekonpensi II dengan mengembalikan seluruh utangnya sebesar Rp.100.000.000,00 ditambah kopensasi sebesar Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sehingga akan dikembalikan menjadi Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), akan tetapi suami dari Tergugat Rekonpensi II/Tergugat II langsung marah dan mengusir serta mengejar Penggugat Rekonpensi/Tergugat I beserta anak dan adeknya dengan membawah parang sehingga Tergugat I melaporkan kejadian tersebut kepada Polres Kutai Barat atas tindak pidana pengancaman dan diselesaikan secara kekeluargaan, akan tetapi Tergugat Rekonpensi II/Tergugat II Konpensi ingkar janji untuk mengembalikan asli surat tanah Penggugat Rekonpensi sebagaimana yang sudah disepakati;
- Bahwa oleh karena tujuan dari Penggugat Rekonpensi dimaksud diatas yang secara kekeluargaan melakukan penyelesaian terhadap

Halaman 12 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



Tergugat Rekonsensi II tidak membuahkan hasil dan bahkan mendapat ancaman dan juga tidak mau menyerahkan asli Surat Tanah milik Penggugat Rekonsensi (padahal sudah ada kesepakatan perdamaian di Polres Kutai Barat) maka, Penggugat Rekonsensi/Tergugat I melaporkan Tergugat Rekonsensi II/Tergugat II kepada Polres Kutai Barat - Kalimantan Timur atas tuduhan dugaan Tindak Pidana Penggelapan dan/atau Pemalsuan Surat sesuai dengan Laporan Polisi Nomor: LP/105/VIII/2016/SPK Res.Kubar Tanggal 08 Agustus 2016 yang sekarang dalam tahap Penyidikan dan Tergugat Rekonsensi II/Tergugat II telah dijadikan sebagai Tersangka, akan tetapi sekarang ini proses atas laporan polisi Penggugat menjadi terkendala diakibatkan salah satunya karena adanya gugatan dari Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonsensi I sehingga harus menunggu Putusan Perdata dalam Perkara a quo sebab Tergugat Rekonsensi II mendalilkan telah membeli tanah milik Penggugat Rekonsensi;

- Bahwa Tergugat Rekonsensi II dalam pengakuannya sewaktu diperiksa di Polres Kutai Barat mendalilkan telah membeli tanah milik Penggugat Rekonsensi berdasarkan bukti Kwitansi penerimaan uang yang sebelumnya terselip dalam berkas surat tanah yang dikirim oleh Penggugat Rekonsensi kepada Tergugat Rekonsensi II, dimana kwitansi tersebut berbunyi sebagai berikut *"Telah Terima Uang dari (kemudian diisi sendiri/DIPALSUKAN oleh Tergugat Rekonsensi II atas nama Ritawati Sinaga) Uang Sejumlah: Sembilan Puluh Juta Rupiah, Untuk Pembayaran Sebidang Tanah di-Samosir"*;
- Walaupun seandainya quad noond Tergugat Rekonsensi II mendalilkan membeli tanah milik Penggugat Rekonsensi sebagaimana diakui maka, hal tersebut adalah BOHONG oleh karena yang sebenarnya tujuan kwitansi dimaksud bukan ditujukan kepada Ritawati Sinaga/Tergugat Rekonsensi II akan tetapi kepada orang lain (Kwitansi tersebut hanya terikut/terselip dalam berkas surat tanah yang dikirim), dan walaupun Tergugat Rekonsensi menganggap itu (sekalipun tulisan "Telah terima uang dari....." Diisi/dipalsukan sendiri atas namanya") sebagai bukti jual-beli maka, tidaklah berdasar menurut hukum oleh karena;



- 1). Bahwa syarat-syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata/BW adalah:
 - Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,
 - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
 - Suatu hal tertentu,
 - Suatu sebab yang halal,
- 2). Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat Rekonpensi dimaksud adalah merupakan harta bersama (suami-isteri) yang diperoleh pada saat pernikahannya, maka berdasarkan Pasal 36 ayat 1). Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, yang berbunyi "Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak";
 - Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata/BW ayat 3).syarat sahnya suatu perjanjian adalah "SUATU HAL TERTENTU" sehingga harus dengan jelas dan tegas disebutkan "Letak tanahnya dimana, luas dan ukurannya berapa", dan berdasarkan Pasal 36 ayat 1) Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, yang berbunyi "Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak". Sehingga oleh karena Objek Perjanjiannya dan/atau objek tanah yang tertulis dalam kwitansi yang diklaim Tergugat Rekonpensi II sebagai bukti jual-beli tidak disebutkan secara terperinci tentang tempat dan luasnya maupun ukurannya serta tidak juga mendapat persetujuan dari isteri Penggugat Rekonpensi maka dalil Tergugat Rekonpensi II tidaklah berdasar menurut hukum dan hanya kebohongan belaka, oleh karenanya maka jaminan atas asli surat tanah tersebut adalah tidak sah secara yuridis sehingga, asli atas surat tanah milik Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi berupa SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister /Diketahui /Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 haruslah dikembalikan oleh Tergugat Rekonpensi II/Tergugat II Konpensi kepada Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Konpensi dengan syarat uang pinjaman sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ditambah konpensasi yang telah dijanjikan oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sehingga berjumlah sebesar Rp.150.000.000,00



(seratus lima puluh juta rupiah) dikembalikan kepada Tergugat Rekonpensi II/Tergugat II Konpensi yang dilakukan seketika dan sekaligus selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan dalam perkara ini;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Ketua/Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menerima gugatan Penggugat Rekonvensi ini seraya memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI:

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaring);

B. DALAM REKONVENSI:

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan sebagai hukum (Verklaard Voor Recht) bahwa Penggugat Rekonpensi adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas sebidang tanah milik seluas kurang lebih 15.000 M2 (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran lebar 100 meter dan panjang 150 meter yang terletak di- Dusun Sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir - Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Desa

Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-Tio

Sebelah Timur : Paritni huta

Sebelah Barat : Danau Toba;

Yang diperoleh dari hasil Pembelian dan/atau pemberian dari Pemilik dan/atau Penggarap Asal yakni Paman (dalam adat orang batak disebut Tulang) Almarhum TUANANJUR TURNIP (A.SUMURUNG) berdasarkan SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister/Diketahui/Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998, sehingga perolehan dan kepemilikan serta surat kepemilikan atas tanah dimaksud adalah sah dan berharga;

- Menyatakan sebagai hukum (Verklaard Voor Recht) bahwa perikatan hukum antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi I/Penggugat Konpensi yang dituangkan dalam SURAT PERJANJIAN

Halaman 15 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGIKATAN JUAL BELI TANAH tertanggal 14 Juli 2007, adalah batal demi hukum atau setidaknya tidaknya dibatalkan melalui Pengadilan sekarang ini dengan syarat Penggugat Rekonpensi diwajibkan untuk mengembalikan pembayaran harga kepada Tergugat Rekonpensi I berupa uang sebesar Rp.200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) ditambah konpensasi yang telah dijanjikan oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) sehingga berjumlah seluruhnya sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) yang dilakukan seketika dan sekaligus selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan dalam perkara ini;

- Menyatakan sebagai hukum (Verklaard Voor Recht) bahwa Penggugat Rekonpensi benar telah meminjam uang sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Tergugat Rekonpensi II dan telah menggadaikan tanah miliknya kepada Tergugat Rekonpensi II dengan jaminan asli SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister/Diketahui/Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi II untuk mengembalikan asli surat tanah berupa SURAT PERJANJIAN JUAL BELI tanggal 10 November 1995 yang diregister /Diketahui /Disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 kepada Penggugat Rekonpensi dengan syarat uang pinjaman sebesar Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) ditambah konpensasi yang telah dijanjikan oleh Penggugat Rekonpensi sebesar Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sehingga berjumlah sebesar Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dikembalikan oleh Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi II/Tergugat II yang dilakukan seketika dan sekaligus selambat-lambatnya 14 hari sejak putusan dalam perkara ini;

C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi I dan Tergugat Rekonpensi II/ Tergugat Konpensi II secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

apabila Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo at bono*) menurut hukum dan keadilan;

Halaman 16 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban Pembanding semula Tergugat II:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Bahwa tergugat dengan tegas menolak dan menyangkal dalil-dalil penggugat secara keseluruhan kecuali yang di akui secara tegas oleh berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut tanpa kecuali :

Gugatan Prematur

1. Bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau ditolak untuk diperiksa sengketanya di Pengadilan, karena masih Prematur, dalam arti gugatan yang diajukan masih terlampau dini sifat atau keadaan prematur, karena Gugatan yang diajukan mengandung cacat formil maka gugatan yang diajukan tidak sah oleh karenanya gugatan tidak dapat diterima.
2. *Eksepsi materiil* adalah eksepsi yang didasarkan pada hukum Perdata Materiil. Termasuk dalam eksepsi ini *eksepsi* yang menyatakan bahwa gugatan penggugat belum sampai waktunya untuk diajukan (*dilatoire exceptie*)
3. Bahwa Tergugat I (*Drs. Samuel Sinaga*) menjual tanah kepada Tergugat II (*dr. Ritawati Sinaga, M.Si*), pada 5 Maret 2008 yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 15.000,-M2 (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran Panjang Kurang lebih 150 (seratus limapuluh) meter dan lebar kurang lebih 100 (seratus) meter yang terletak di-dusun sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir – Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Sebelah Utara | : Jalan Desa |
| Sebelah Selatan | : Sungai/Binanga Sitio-tio |
| Sebelah Timur | : Panitni huta |
| Sebelah Barat | : Danau Toba |
4. Bahwa Tergugat II (*dr. Ritawati Sinaga, MSi*) selaku adik dan pemilik tanah membeli sejak 5 maret 2008, dan telah memiliki surat-surat keterangan asli tanah sejak Tahun 2008, belum pernah diberitahukan oleh Penggugat (*Drs. Yunani Sinaga M.Ap*) selaku kakak tertua, bahwa Penggugat (*Drs. Yunani Sinaga M.Ap*) juga telah bermaksud membeli dengan membuat Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Tergugat I (*Drs. Samuel Sinaga*) menurut mereka dibuat tanggal 14 Juli 2007, dalam perkara a qou, Tergugat II, dilibatkan dalam masalah ini, dan nantinya selaku pihak yang akan dirugikan akibat atau dampak dari

Halaman 17 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



gugatan ini, belum pernah di somasi atau di tegur oleh Penggugat sebagai syarat formil dalam Gugatan wanprestasi dalam Perkara antara Penggugat dan Tergugat II, semestinya sebagai Kakak beradik, dipanggil, dijelaskan dan dimusyawarah dulu antar keluarga kalau memang Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut mereka dibuat tanggal 14 Juli 2007, memang ada, dan apabila sudah diupayakan Teguran, somasi tetap diabaikan maka tidak ada jalan lain maka Pengadilan baru bisa dijalankan, namun, faktanya disini Tergugat II belum pernah diberitahu dan teguran atau di Somasi, maka gugatan ini tidak sempurna, cacat formil oleh karenanya gugatan ini tidak dapat diterima dan harus ditolak.

5. Bahwa kalau memang benar ada bukti Surat Perjanjian Jual Beli dalam perkara a quo, maka (Penggugat) *Drs. Yunani Sinaga M.Ap*, tanggal 14 Juli 2007 memiliki Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, mengapa Tergugat II tidak pernah ada pemberitahuan mengenai surat itu kepada Tergugat II (dr. Ritawati Sinaga, M.Si) sebagai seorang kakak kepada adiknya dan belum pernah Tergugat II (*dr. Ritawati Sinaga, MSi*) diberitahu atau di tegur/somasi oleh Penggugat (*Drs. Yunani Sinaga M.Ap*), karena Tergugat II memegang surat-surat asli sejak Tahun 2008, hal itu belum pernah dilakukan oleh Penggugat (*Drs. Yunani Sinaga M.Ap*) sampai Gugatan ini dilayangkan di Pengadilan Balige oleh karenanya gugatan ini prematur tidak memenuhi syarat formil oleh karenanya gugatan ini tidak dapat diterima atau harus ditolak.

Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obsccur libel*)

1. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli itu patut diduga Palsu atau dipalsukan atau dengan kata lain, perjanjian perikatan itu sebenarnya tidak ada, dengan akal-akalan dan direayasa oleh Penggugat dan Tergugat I, seakan-akan memang ada, dan kalau memang ada sebelum sidang ini dimulai atau dilanjutkan poses jawab menjawab kami mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, memerintahkan Penggugat untuk menunjukkan surat asli dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 14 Juli 2007 antara *Drs. Samuel Sinaga* dengan *Drs. Yunani Sinaga M.Apm*, di depan Persidangan sebelum Jawab-menjawab dilanjutkan perkaranya, kalau tidak dapat menunjukkan bukti asli pada tahap Eksepsi atau jawaban ini sehingga hal ini menimbulkan keyakinan Gugatan menjadi tidak jelas



dalam perkara *a quo*; Hal ini merujuk pada ketentuan dalam hukum acara Perdata sebagaimana di nyatakan dalam Pasal 138 ayat (1) dan ayat (8) HIR yang menyatakan:

Ayat (1)

“Jika salah satu pihak membantah kebenaran surat keterangan yang diajukan oleh lawannya, maka Pengadilan Negeri dapat memeriksa hal itu, dan sesudah itu ia akan memberikan keputusan, apakah surat yang dibantah itu boleh dipakai atau tidak dalam perkara itu”

2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas karena dalil-dalil gugatan dari Penggugat menjadi tidak jelas antara gugatan, posita dan petitum, sebenarnya permasalahan ini Wanprestasi/ingkar janji atau perbuatan melawan hukum, karena gugatan, posita dan petitum tidak sejalan terbukti Kalau Tergugat II dilibatkan dalam memenuhi kewajiban atau prestasi dari Tergugat I hal ini menjadi tidak jelas gugatan kabur (abscur Libel) gugatan tidak dapat diterima. Sebagai mana kita lihat dalam dalil gugatan Nomor 7 hlm.3 Tergugat I dan Nomor : 11 hlm 4 “merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum”, ini adalah PMH bukan Wanprestasi.
3. Bahwa di dalam Undang-Undang dan Yurisprudensi mensyaratkan untuk dapat dikategorikan Perbuatan Melawan Hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dan melakukan perbuatan tersebut. Karena Tergugat I melakukan kesalahan berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dikategorikan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum memenuhi unsur kesalahan itu.
4. Bahwa Telah di tegaskan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan Doktrin atau pendapat ahli yang diantaranya sebagai berikut :
 1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No:1875.K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum “Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata tidak dibenarkan digabungkan dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri”.
 2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No: 879.K/Pdt/1997, tanggal 24 Januari 2001, yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum “Penggabungan PMH dengan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan

Halaman 19 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



tersendiri, kontruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscur libel sehingga tidak dapat diterima

3. Doktrin atau pendapat ahli Hukum M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugata, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" Penerbit sinar Grafika Jakarta, Cetakan ketiga Desember 2005, hlm 455 :

.....pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya, oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :

- Tidak dibenarkan mencampur adukan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;"

Bahwa berdasarkan uraian diatas, Gugatan Penggugat dalam perkara aquo, yang telah mengabungkan mencampur adukan antara dalil-dalil gugatan Wanprestasi/ingkar janji dan dalil-dalil gugatannya perbuatan melawan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima, *gugatan kabur (obsccure libel)*,

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya Ditolak Atau Sekurang-Kurangnya HARUS Dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) .

Dalam Pokok Perkara :

Tergugat mohon apa yang telah disampaikan dalam bagian Eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan dengan bagian Dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat menolak dengan tegas dalil- dalilPenggugat, kecuali yang dianggap benar dan diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II;

DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil- dalilPenggugat, kecuali yang dianggap benar dan diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat II.
2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang disampaikan dalam eksepsi oleh Tergugat II, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini.
3. Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat adalah tidak benar, supaya Majelis hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil Penggugat, dengan ini Tergugat II perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya terjadi dalam hubungan hukum ini, yang akan kami uraikan sebagai berikut :
 - 2.1. Bahwa benar Tergugat I dan Tergugat II serta Penggugat adalah kakak beradik dan benar bersaudara kandung yakni dari Bapak Almarhum Paul Sinaga dan Ibu Almarhum Humial Br Turnip dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah anak Tertua dan Tergugat I anak ke 4 serta Tergugat II adalah anak ke 7 dari 7 orang bersaudara.

2.2. Bahwa tidak benar Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Pengikatan Jual Beli yang di buat tahun 2007, Jadi apabila ada Jual beli selain Tergugat I dan Tergugat II tersebut atas sudah pasti tidak benar, mengada-ada, rekayasa dan tidak masuk akal mengenai dalil-dalil harus ditolak. karena selama ini Tergugat II tidak pernah diberitahu, oleh Penggugat padahal mereka adalah kakak beradik, semestinya begitu sebagai kakak kepada adiknya diberitahu dulu dan diselesaikan secara kekeluargaan bukan langsung diajukan ke pengadilan, tidak ada teguran, Somasi atau meminta secara langsung surat-surat tanah yang dimiliki oleh Tergugat II, bagaimana Tergugat II tahu oleh karenanya gugatan ini harus di tolak

2.3. Bahwa Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Nomor: 02 hlm. 2 perlu diluruskan fakta yang sebenarnya pada butir 02 awalnya Tergugat I menjual tanah secara kepada Tergugat II pada tanggal 5 Maret 2008 yaitu sebidang tanah seluas kurang lebih 15.000,-M2 (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran Panjang Kurang lebih 150 (seratus limapuluh) meter dan lebar kurang lebih 100 (seratus) meter yang terletak di-dusun sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir –Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa
- Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-tio
- Sebelah Timur : Panitni huta
- Sebelah Barat : Danau Toba

Bahwa sejak tanggal 5 Maret 2008 tanah tersebut diatas adalah milik Tergugat II bukan milik Tergugat I lagi

2.4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat Nomor: 02 hlm 2 dan Nomor: 03 Hlm 2, dan yang perlu di pertegas pada Nomor: 03, karena Tanah tersebut diatas sudah menjadi milik Tergugat II berasal dari jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II, tanggal 5 maret 2008 sejak saat itu juga Tergugat I menyerahkan surat-surat asli Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 November 1995 berasal dari Pemilik dan/atau Penggarap asal Almarhum TUANANJUR TURNIP (A.SUMURUNG) yang di register/diketahui/disetujui Camat Simanindo tanggal 6 November

Halaman 21 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



1998, (Terlampir-1) dengan bukti kwitansi Pembayaran tanah tersebut diatas Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) (Terlampir-2), karena antara Tergugat I dan Tergugat II adalah kakak beradikmaka Pembeli tanah berdasarkan kwitansi sudahlah cukup alasan sebagai Pemilik yang sah dan Tergugat I sudah tidak ada hak lagi diatas tanah tersebutmaka dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat tidak dapat diterima dan harus di tolak.

2.5. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dali Gugatan Penggugat Nomor:04 hlm 2, adalah tidak benar dan telah berbohong yang mengatakan Tergugat I (*Drs. Samuel Sinaga*) dan mendapat persetujuan dari Istri (Almarhum dr.Anita Rehulina Sipayung) telah menjual seluruh tanahnya kepada Penggugat (*Drs.Yunani Sinaga M.Ap*), bagaimana mungkin bisa antara Penggugat dan Tergugat, karena baru Perikatanjadi belum Terjadi jual beli oleh karenanya gugatan ini tidak dapat diterima dan harus di tolak.

2.6. Bahwa menolak dengan tegas dalil-dali Gugatan Penggugat Nomor:05 hlm 2, perlu diketahui pada Tahun 2008 tanah tersebut tidak ada harganya, dalam artian harga tanah pada saat itu sangat murah sekali dibanding harga tanah pada saat ini, Tergugat II (*dr. Ritawati Sinaga, MSi*) membeli tanah dari Tergugat I (*Drs. Samuel Sinaga*) dengan harga Rp.90.000.000,-(Sembilan puluh juta rupiah) pada 5 Maret 2008 harga itu sudah termasuk mahal pada saat dibeli oleh Tergugat II, apa lagi tanah tersebut pada tahun 2007 semestinya lebih murah, namun anehnya di harga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) oleh Tergugat I (*Drs. Samuel Sinaga*) terhadap Penggugat (*Drs.Yunani Sinaga M.Ap*) anehnya Penggugat tidak keberatan, logikanya membeli tanah tidak mendapat surat-surat asli setelah mengeluarkan uang yang begitu banyak, hal itu jelas tidak masuk akal/logika, dan bila benar –benar Penggugat membeli dengan harga sebesar itu adalah tidak wajar, apalagi Tanah sejak tanggal 5 Maret 2008 sudah menjadi milik Tergugat II, oleh karenanya dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat keseluruhanya adalah Tidak Benar dan harus di tolak .

2.7. Bahwa Nomor:06 hlm 2 tidak benar Penggugat telah menerima penyerahan objek tanah dari Tergugat I, karena surat-surat asli tanah ada pada Tergugat II (*dr. Ritawati Sinaga, M.Si*) dan Penggugat (*Drs.Yunani Sinaga M.Ap*) berbohong menerima objek tanah itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melekat pada surat-surat yang pada kenyataannya ada pada Tergugat II, sebagai Pemilik yang sah

- 2.8. Bahwa Nomor:07,08,09 dan 10 halaman 3 dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat tidak benar dan keseluruhannya harus ditolak, perlu diketahui tentang perolehan awal atas tanah yaitu :

Tergugat I (*Drs. Samuel Sinaga*) pada tanggal 10 November Tahun 1995 membeli dari Pemilik dan/atau Penggarap asal Almarhum Tuananjur Turnip (A.Sumurung) dengan harga Rp.8.000.000,- (delapan juta rupiah) kemudian Tergugat II (*Dr. Ritawati Sinaga, MSi*) membeli tanah dari Tergugat I (*Drs. Samuel Sinaga*) membayar tanah dengan harga Rp.90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah) langsung mendapat surat-surat aslinya dan ada kwitansi pembayaran tanah

Adapun Penggugat (*Drs. Yunani Sinaga M.Ap*) katanya membuat Surat pengikatan jual beli dengan Tergugat I (*Drs. Samuel Sinaga*) dengan harga Rp.200.000.000,- (duaratus juta rupiah) pada Tahun 2007, katanya, dan Tergugat II tidak percaya perikatan itu ada, karena kalau memang ada pasti Penggugat atau Tergugat I tidak pernah memberi tahukan atau menegur atau bercerita masalah tanah sampai Gugatan ini dilayangkan di Pengadilan Negeri Balige

Berdasarkan uraian hal tersebut diatas jelas bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah jual beli secara mutlak dan tidak dapat dibatalkan, akan tetapi apabila hubungan antara Tergugat I dengan Penggugat baru Perikatan hal itu belum terjadi jual beli maka jual beli belum sah dalil-dalil gugatan ini harus ditolak.

- 2.9. Bahwa Nomor: 11 hlm 3 dan hlm 4 dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat tidak benar, karena Perikatan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II adalah jual beli yang sah secara hukum, karena memang tidak ada jual beli diatas tanah tersebut sebelumnya, kalau didalilkan Penggugat ada perikatan sebelumnya tapi Tergugat II tidak tahu dan tidak pernah diberitahu, dan kalau pun ada Perikatan antara Tergugat I dengan Penggugat baru berupa perikatan belum terjadi jual beli, jadi dalil yang dikemukakan telah terjadi jual beli hal itu harus ditolak dengan tegas, dan tuduhan yang ditujukan kepada Para Tergugat yang menyatakan perikatanya bertentangan dengan hukum dan merugikan Penggugat dan ingin membatalkan Perikatan hukumnya adalah tidak benar dan tidak mendasar maka harus

Halaman 23 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditolak, dan ini masalahnya bukan wanprestasi akan tetapi perbuatan melawan hukum oleh karenanya gugatan harus di tolak,

3. Berdasarkan uraian hal tersebut diatas jelas bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah jual beli secara mutlak dan tidak dapat dibatalkan, akan tetapi apabila hubungan antara Tergugat I dengan Penggugat baru Perikatan belum terjadi jual beli maka jual beli belum sah dan apabila tidak dipenuhi kewajibanya maka positanya adalah Wanprestasi dan Petitumnya harus berupa ganti rugi, maka Tergugat I hanya membatalkan perikatan dan mengembalikan sejumlah uang yang sudah diterima dari Penggugat, oleh karenanya Tergugat II keberatan apabila Penggugat dan Tergugat I berusaha ingin membatalkan jual beli mutlak yang sudah dilaksanakan, atau membatalkan dengan cara lainya oleh Tergugat I dalil-dalil gugatan ini tidak dapat di terima dan harus ditolak.

4. Bahwa Perjajian Pengikatan Jual Beli itu patut diduga Palsu atau dipalsukan atau dengan kata lain perjanjian perikatan itu sebenarnya tidak ada namun direkayasa oleh Penggugat dan Tergugat I, seakan-akan memang ada, dan kalau memang ada sebelum sidang ini dimulai atau dilanjutkan poses jawab menjawab kami mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, memerintahkan Penggugat untuk menunjukan surat asli dari

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 14 Juli 2007 antara *Drs. Samuel Sinagadengan Drs. Yunani Sinaga M.Apm*, di depan persidangan sebelum Jawab-menjawab dilanjutkan perkaranya, kalau tidak dapat menunjukan bukti asli pada tahap Eksepsi atau jawaban ini sehingga hal ini menimbulkan keyakinan Gugatan menjadi tidak jelas;

5. Bahwa dalam gugatannya Penggugat, Tergugat II menyangkal apa benar ada Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 14 Juli 2007 antara *Drs. Samuel Sinagadengan Drs. Yunani Sinaga M.Ap?* ataukah ini hanya rekayasa mereka berdua untuk mengambil tanah milik Tergugat II (*Dr. Ritawati Sinaga, MSi*) dengan cara dan akal-akalan serta rekayasa yang dilakukan oleh mereka berdua dengan maksud menguasai dan memilik dengan mudah, sehingga hal ini menimbulkan ketidak jelasan dalam perkara a quo; Hal ini merujuk pada ketentuan dalam hukum acara Perdata sebagaimana di nyatakan dalam Pasal 138 ayat (1) dan ayat (8) HIR yang menyatakan:

Ayat (1)

Halaman 24 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



“Jika salah satu pihak membantah kebenaran surat keterangan yang diajukan oleh lawannya, maka Pengadilan Negeri dapat memeriksa hal itu, dan sesudah itu ia akan memberikan keputusan, apakah surat yang dibantah itu boleh dipakai atau tidak dalam perkara itu”

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas karena dalil-dalil gugatan dari Penggugat menjadi tidak jelas antara gugatan, posita dan petitum, sebenarnya permasalahan ini

Wanprestasi/ingkar janji atau perbuatan melawan hukum, karena gugatan, posita dan petitum tidak sejalan terbukti Kalau Tergugat II dilibatkan dalam memenuhi kewajiban atau prestasi dari Tergugat I hal ini menjadi tidak jelas gugatan kabur (abscur Libel) gugatan tidak dapat diterima.

- 6.1. Seseorang yang dinyatakan melakukan wanprestasi harus terlebih dahulu dinyatakan dalam keadaan lalai dengan memberikan somasi. Hal ini dituangkan dalam Pasal 1243 KUHPerdata yang mengatakan.
- 6.2. Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga.
7. Bahwa Gugatan Penggugat dalam gugatan atau tuntutan tidak sinkron karena gugatannya wanprestasi adapun dalil yang dikemukakan adalah Perbuatan Melawan Hukum karena alasan hukum wanprestasi berbeda dengan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum. Gugatan berdasarkan wanprestasi hanya mengenal kerugian materil, sedangkan dalam gugatan perbuatan melawan hukum selain mengandung kerugian materil juga mengandung kerugian imateril, yang dinilai dengan uang, oleh karenanya Tergugat II dilibatkan untuk menyerahkan surat-surat asli Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 November 1995 berasal dari Pemilik dan/atau Penggarap asal Almarhum TUANANJUR TURNIP (A.SUMURUNG) yang di register/diketahui/disetujui Camat Simanindo tanggal 6 November 1998, kalau memang benar-benar Tergugat I menerima sejumlah uang Rp.2.00.000.000,-(duaratus juta rupiah) semestinya Tergugat I secara pribadi mengembalikan uang yang diterimanya berikut bunga atau pun denda kalau tidak melaksanakan apa yang dijanjikannya hanya sebatas itu apabila gugatan ini adalah Wanprestasi/ingkar janji



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa di dalam Undang-Undang dan Yurisprudensi mensyaratkan untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dan melakukan perbuatan tersebut. Karena Tergugat I melakukan kesalahan berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dikategorikan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum memenuhi unsur kesalahan itu, karena didalam Gugatan Wanprestasi/ingkar janji antara posita dan pettum tidak sejalan atau tidak bersesuaian maka Penggugat II memohon agar Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, jelas dalil-dali dan tuntutan Penggugat dan Jawaban Tergugat I tidak benar dan tidak berdasar atas hukum, oleh karenanya Tergugat II/Penggugat II Rekonpensi mohon dengan hormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige yang memeriksa perkara ini agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

- Menolak Gugatan Penggugat Dalam Konvensi atau setidaknya Gugatan tidak dapat di Terima (NO);
- Menghukum Penggugat Dalam Konpensi untuk membayar biaya perkara ini;
- Apabila Ketua Pengadilan Negeri Balige dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

DALAM REKONVENSİ:

1. Bahwa, terhadap hal-hal dan seluruh dalil-dalil yang telah di kemukakan dalam konpensi bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Rekonpensi yang merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan (*mutatis mutadis*), serta mohon Tergugat II dalam Konpensi disebut sebagai Penggugat II Rekonpensi.
2. Bahwa Tergugat II Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagaiPenggugat Rekonpensiakan mengajukan balasan terhadap Penggugat Konpensi dan Tergugat I Konvensi dan kedudukannya sebagai Tergugat Rekonpensi dan Penggugat I Rekonpensi.
3. Bahwa seluruh dalil –dalil yang dikemukakan dalam bagian konpensi mohon dipandang dan dikemukakan, termasuk dalam dalil gugatan Rekonpensi ini.

Halaman 26 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Jual beli antara Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi(Drs. Samuel Sinaga,) dengan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat I Konpensi (dr. Ritawati Sinaga, M.Si.) berdasarkan kwitansi tanggal 5 Maret 2008 tentang pembayaran sejumlah uang Rp.90.000.000,-(Sembilan puluh juta rupiah) dengan memiliki surat-surat asli sebidang tanah seluas kurang lebih 15.000,-M2 (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran Panjang Kurang lebih 150 (seratus limapuluh) meter dan lebar kurang lebih 100 (seratus) meter yang terletak di-dusun sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir –Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa
- Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-tio
- Sebelah Timur : Panitni huta
- Sebelah Barat : Danau Toba

Jual beli sah dan mempunyai kekuatan hukum, berdasarkan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah (PP No.24/1997), hal itu merujuk pasal 1474 KUH Perdata “ia mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya” jo Pasal 1475 “Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli “

5. Bahwa tidak ada jual beli lain selain jual beli antara Tergugat I (Drs. Samuel Sinaga) dengan Tergugat II (Dr. Ritawati Sinaga, MSi) yang dilakukan pada tanggal 5 maret 2008 dengan harga Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dengan mendapat surat-surat aslinya dengan kwitansi pembayaran,sebidang tanah seluas kurang lebih 15.000,-M2 (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran Panjang Kurang lebih 150 (seratus limapuluh) meter dan lebar kurang lebih 100 (seratus) meter yang terletak di-dusun sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir –Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Desa
- Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-tio
- Sebelah Timur : Panitni huta
- Sebelah Barat : Danau Toba

Halaman 27 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi apabila ada Jual beli selain tersebut atas sudah pasti tidak benar, mengada-ada, rekayasa dan tidak masuk akal mengenai dalil-dalil harus ditolak.

6. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas karena dalil-dalil gugatan dari Penggugat menjadi tidak jelas antara gugatan, posita dan petitum, sebenarnya permasalahan ini Wanprestasi/ingkar janji atau perbuatan melawan hukum, karena gugatan, posita dan petitum tidak sejalan terbukti Kalau Tergugat II dilibatkan dalam memenuhi kewajiban atau prestasi dari Tergugat I hal ini menjadi tidak jelas gugatan kabur (abscur Libel) gugatan tidak dapat diterima.

- b. Seseorang yang dinyatakan melakukan wanprestasi harus terlebih dahulu dinyatakan dalam keadaan lalai dengan memberikan somasi. Hal ini dituangkan dalam Pasal 1243 KUHPdata yang mengatakan.

- c. Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga.

7. Bahwa Gugatan Penggugat dalam gugatan atau tuntutan tidak sinkron karena gugatannya wanprestasi adapun dalil yang dikemukakan adalah Perbuatan Melawan Hukum karena alasan hukum wanprestasi berbeda dengan gugatan berdasarkan perbuatan melawan hukum. Gugatan berdasarkan wanprestasi hanya mengenal kerugian materil, sedangkan dalam gugatan perbuatan melawan hukum selain mengandung kerugian materil juga mengandung kerugian imateril, yang dinilai dengan uang, oleh karenanya Tergugat II dilibatkan untuk menyerahkan surat-surat asli Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 November 1995 berasal dari Pemilik dan/atau Penggarap asal Almarhum TUANANJUR TURNIP (A.SUMURUNG) yang di register/diketahui/disetujui Camat Simanindo tanggal 6 November 1998, kalau memang benar-benar Tergugat I menerima sejumlah uang Rp.2.00.000.000,- (dua ratus juta rupiah) semestinya Tergugat I secara pribadi mengembalikan uang yang diterimanya berikut bunga atau pun denda kalau tidak melaksanakan apa yang dijanjikannya hanya sebatas itu apabila gugatan ini adalah Wanprestasi/ingkar janji;

Halaman 28 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



8. Bahwa di dalam Undang-Undang dan Yurisprudensi mensyaratkan untuk dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, maka pada pelaku harus mengandung unsur kesalahan (*schuldelement*) dan melakukan perbuatan tersebut. Karena Tergugat I melakukan kesalahan berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dikategorikan Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum memenuhi unsur kesalahan itu, karena didalam Gugatan Wanprestasi/ingkar janji antara posita dan pettum tidak sejalan atau tidak bersesuaian maka Penggugat II memohon agar Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat.;
9. Telah di tegaskan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan Doktrin atau pendapat ahli yang diantaranya sebagai berikut :
 1. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No:1875.K/Pdt/1984, tanggal 24 April 1986 yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum “Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdata tidak dibenarkan digabungkan dengan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata dalam satu gugatan menurut tertib beracara perdata, keduanya harus diselesaikan secara tersendiri”.
 2. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No:879.K/Pdt/1997, tanggal 24 Januari 2001, yang pada pokoknya memberikan kaidah hukum “Penggabungan PMH dengan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri, kontruksi gugatan seperti itu mengandung kontradiksi, dan gugatan dikategorikan obscuur libel sehingga tidak dapat diterima
 3. Doktrin atau pendapat ahli Hukum M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugata, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan PutusanPengadilan” Penerbit sinar Grafika Jakarta, Cetakan ketiga Desember 2005,halaman 455 :

.....pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk, maupunwujutnya, oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :

 - Tidak dibenarkan mencampur adukan wanprestasi dengan PMH dalam gugata;...”
10. Bahwa berdasarkan uraian diatas, Gugatan Penggugat dalam perkara aquo, yang telah mengabungkan mencampur adukan antara dalil-dalil gugatan Wanprestasi/ingkar janji dan dalil-dalil gugatannya perbuatan melawan hukum harus dinyatakan kabur dan tidak dapat diterima.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dengan diajukannya gugata oleh Tergugat Rekonvensi terhadap Penggugat II Rekonvensi adalah tidak berdasar hukum sangat merugikan Penggugat II Rekonvensi baik secara materiil maupun immateriil :

- Secara materiil Penggugat II Rekonvensi merasa tidak tenang dan tidak nyaman serta perlu mengeluarkan biaya banyak dari kutai barat ke Medan dan juga harus menyewa pengacara guna menghadapi gugata Tergugat Rekonvensi di Pengadilan Negeri Balige.
- Secara immateriil Penggugat II merasa terganggu dan telah dicemari nama baiknya oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat I Rekonvensi :

12. Bahwa akibat diajukannya gugata oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyebabkan Tergugat II konvensi/Penggugat II Rekonvensi menderita kerugian materiil dan Imateriil sebagai mana yang disebut dibawah ini :

Kerugian materiil Tergugat II konvensi/Penggugat II Rekonvensi sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ditambah kerugian Imateriil Tergugat II Konvensi /Penggugat II Rekonvensi sebesar Rp.500.000.000,- (limaratus juta rupiah) sehingga berjumlah Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

13. Bahwa mohon agar kepada Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi (*Drs. Yunani Sinaga, M.AP.*) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) apabila lalai atau tidak memenuhi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht).

14. Bahwa Berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi meminta kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi tersebut setelah putusan ini di bacakan walaupun ada banding, kasasi, tetap harus dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad).

15. Bahwa gugatan Rekonvensi ini telah sesuai ketentuan hukum yang berlaku agar gugatan ganti rugi ini tidak sia-sia (illusi), maka mohon agar diletakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta benda milik Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi (*Drs. Yunani Sinaga, M.AP.*) baik yang tetap maupun yang bergerak.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan sanggahan tersebut di atas, Tergugat II Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, mohon dengan segala hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Halaman 30 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. Dalam Eksepsi

1. Menerima seluruh dalil-dali Eksepsi Tergugat II .
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. Dalam Pokok Perkara

- Menolak dalil-dalil gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat II Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Melakukan pembatalan atau menolak seluruh dalil-dalil dan apa yang di tuang kan dalam petitum oleh Tergugat Rekonpensi mengenai hutang piutang kepada Penggugat Rekonsi adalah mengada-ada oleh karenanya harus di tolak;
3. Menyatakan sahmenurut hukum Jual beli antara Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi (Drs. Samuel Sinaga,) denganPenggugatII Rekonpensi/Tergugat I Konpensi (dr. Ritawati Sinaga, M.Si.) berdasarkan kwitansi tanggal 5 Maret 2008 tentang pembayaran sejumlah uang Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dengan memiliki surat-surat asli sebidang tanah seluas kurang lebih 15.000,-M2 (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran Panjang Kurang lebih 150 (seratus limapuluh) meter dan lebar kurang lebih 100 (seratus) meter yang terletak di-dusun sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir –Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Desa
 - Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-tio
 - Sebelah Timur : Panitni huta
 - Sebelah Barat : Danau Toba
4. Menyatakan tidak sah SuratPerjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 14 Juli 2007 antara Penggugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi (Drs. Samuel Sinaga,) dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi (Drs. Yunani Sinaga, M.AP.) mengenai jual- beli sebidang tanah seluas kurang lebih 15.000,-M2 (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran Panjang Kurang lebih 150 (seratus limapuluh) meter dan lebar kurang lebih 100 (seratus) meter yang terletak di-dusun sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir –Propinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Jalan Desa
 - Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-tio

Halaman 31 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Panitni huta
 - Sebelah Barat : Danau Toba
5. Menyatakan sah menurut hukum Jual-beli yang di buat tanggal 5 Maret 2008, antara Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi (*Drs. Samuel Sinaga,*) selaku Penjual dan Tergugat I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi (dr. Ritawati Sinaga, M.Si.) Selaku Pembeli.
 6. Menghukum Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi (*Drs. Yunani Sinaga, M.AP.*) untuk membayar Kerugian materiil Tergugat II kompensi/Penggugat II Rekonpensi sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ditambah kerugian Immateriil Tergugat II Kompensi /Penggugat II Rekonpensi sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sehingga berjumlah Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah).
 7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta benda milik Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi (*Drs. Yunani Sinaga, M.AP.*)
 8. Menghukum Penggugat Kompensi /Tergugat Rekonpensi (*Drs. Yunani Sinaga, M.AP.*) untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) apabila lalai atau tidak memenuhi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
 9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada bantahan, banding kasasi maupun perlawanan. (uitvoerbaar bij voorraad)
 10. Mengabulkan Gugatan Penggugat II Rekonpensi berupa kerugian materiil dan immateriil adapun materiil Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan Immateriil Rp.500.000.000,- (limaratus juta rupiah) total seluruhnya Rp 1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah)
 11. Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU:

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balige berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 32 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Balige telah menjatuhkan putusan Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Blg tanggal 13 Maret 2018 yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas kurang lebih 15.000m² (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran Panjang kurang lebih 150m (seratus lima puluh meter) dan Lebar kurang lebih 100m (seratus meter) yang terletak di Dusun Sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir - Provinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Jalan Desa;
Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-tio;
Sebelah Timur : Paritni huta;
Sebelah Barat : Danau toba;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa jual-beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas bidang tanah seluas kurang lebih 15.000M² (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran Panjang kurang lebih 150m (seratus lima puluh meter) dan Lebar kurang lebih 100m (seratus meter) yang terletak di Dusun Sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir - Provinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:
Sebelah Utara : Jalan Desa;
Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-tio;
Sebelah Timur : Paritni huta;
Sebelah Barat : Danau toba;
Sesuai Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 November 1995 yang diregister/diketahui/disetujui Camat Simanindo tanggal 6 November 1998 adalah sah sehingga Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah tanggal 14 Juli 2007 haruslah dinyatakan sah;
4. Menyatakan sebagai hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak melaksanakan prestasinya untuk melakukan kewajibannya menyerahkan asli Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 November

Halaman 33 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1995 yang diregister/ diketahui/disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 kepada Penggugat sebagaimana mestinya adalah merupakan perbuatan ingkar janji/wanprestasi;

5. Menyatakan sebagai hukum perbuatan Para Tergugat yang melakukan perikatan hukum sebagaimana disebutkan pada posita butir 07 dan 08 adalah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan merugikan Penggugat adalah batal demi hukum serta menanggung segala akibat yang timbul dari padanya;
6. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan asli Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 November 1995 yang diregister/diketahui/disetujui Camat Simanindo Tanggal 6 November 1998 kepada Tergugat I dan selanjutnya Tergugat I harus menyerahkannya kepada Penggugat dengan tanpa syarat apapun juga selambat - lambatnya 14 hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat I untuk membantu Penggugat dalam proses administrasi balik nama dan/atau peralihan hak dari Tergugat I kepada Penggugat atas bidang tanah seluas kurang lebih 15.000m² (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran Panjang kurang Lebih 150m (seratus lima puluh meter) dan Lebar kurang Lebih 100m (seratus meter) yang terletak di Dusun Sigurgur, Desa Cinta Dame, Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir - Provinsi Sumatera Utara, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Desa;

Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-tio;

Sebelah Timur : Paritni huta;

Sebelah Barat : Danau toba;

Selambat-lambatnya 14 hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dengan tanpa syarat apapun juga;

II. DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat I dan II Rekonvensi/Tergugat I dan II Konvensi tidak dapat diterima;

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat I dan II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.986.000,00 (tiga juta sembilan ratus delapan puluh enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Halaman 34 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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

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



Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Blg tanggal 26 Maret 2018 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balige menerangkan bahwa Pembanding semula Tergugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Blg tanggal 13 Maret 2018 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 16 Mei 2018 dan Turut Terbanding semula Tergugat I tanggal 19 April 2018;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pembanding semula Tergugat II mengajukan memori banding tanggal 24 April 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige tanggal 24 April 2018 dan diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Mei 2018 dan Turut Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 26 April 2018;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Terbanding semula Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding tanggal 6 Juni 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balige tanggal 6 Juni 2018 dan diberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 6 September 2018;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding tersebut, Turut Terbanding semula Tergugat I tidak mengajukan Kontra Memori Banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Tangerang telah memberitahukan kepada Pembanding semula Tergugat II tanggal 27 April 2018, Terbanding semula Penggugat tanggal 4 Juni 2018 dan Turut Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 15 Mei 2018 untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dihitung sejak pemberitahuan diterima;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat II pada pokoknya didasarkan pada alasan-alasan sebagai berikut:

- I. Keberatan Atas Pertimbangan Hukum Dalam Eksepsi



1. Keberatan atas pertimbangan hukum mengenai Eksepsi Gugatan Prematur.

Bahwa pertimbangan hukum majelis hakim keliru dan tidak tepat serta tidak seksama dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 34 aline ke-7 yang berbunyi: “bahwa Pihak Tergugat I lah yang menurut Penggugat telah melakukan wanprestasi bukan pihak Tergugat II, sehingga tidak mengisyaratkan Penggugat harus melakukan teguran/somasi terlebih dahulu kepada Tergugat II sebelum mengajukan gugatan a quo, sehingga dengan tidak dilakukannya teguran/somasi kepada Tergugat II oleh Penggugat tidaklah menyebabkan gugatan Penggugat prematur, sehingga eksepsi ini dipandang tidak beralasan hukum dan harus ditolak”.

Bahwa apabila Majelis Hakim menganggap bukan Tergugat II yang melakukan wanprestasi, maka implikasi dari pertimbangan Majelis Hakim tersebut yang melakukan wanprestasi adalah Tergugat I, fakta persidangan menunjukkan tidak ditemukan adanya surat somasi (teguran) dan/atau bukti tertulis (somasi) dari Penggugat baik kepada Tergugat I ataupun kepada Tergugat II sebagai bukti Gugatan Penggugat Adalah Prematur,

Bahwa dasar timbulnya hak menuntut menurut M. Yahya Harahap (ahli hukum perdata dan hukum acara perdata), menyatakan :

“Pada WANPRESTASI diperlukan lebih dulu proses: *INGEBERKESTELLING* atau PERNYATAAN LALAI yang lazim disebut *INMORASTELLING* atau *NEGLIGENT of EXPRESSION* (latin: *INTERPELLATIO*) (Pasal 1243 KUH Perdata). Namun hal ini dapat disingkirkan, apabila dalam perjanjian ada Klausula yang mengatakan debitur dianggap lalai tanpa melakukan *SOMMASI* (*SUMMON*) atau PERINGATAN.

Salah satu contoh dapat dikemukakan Putusan MA, 1 Juli 1959 No. 186 K/Sip/1959 “Apabila perjanjian secara tegas menentukan kapan pemenuhan perjanjian, menurut hukum debitur belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban, sebelum hal itu dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak kreditur (in gebreke stelling)”.

Berdasarkan dasar hukum tersebut, sepatutnya keberatan mengenai eksepsi gugatan prematur dapat diterima, dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkheid*).

2. Keberatan Atas Pertimbangan Hukum Mengenai Gugatan Penggugat Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pembanding/Semula Tergugat II menganggap keliru, tidak tepat dan tidak Cermat atas Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusannya pada halaman 35 aline 1, 2 dan 3 serta halaman 36 alinea 1. Mengenai eksepsi gugatan penggugat tidak jelas (*obscuur libel*) yang menyangkut mengenai Gugatan Wanprestasi oleh penggugat yang ternyata isi gugatan (*posita*) dan petitumnya banyak menyangkut mengenai perbuatan melawan hukum. Gugatan Wanprestasi ditujukan kepada Tergugat I karena ada dasar perjanjian pengikatan jual beli seharusnya hanya kepada Tergugat I gugatan tersebut ditujukan. Bahwa tidak ada fakta Tergugat II melakukan wanprestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat. Pada intinya tidak ada hubungan yang erat dan mendasar Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi dan/atau Perbuatan Pelawan Hukum terhadap Tergugat I dan Tergugat II. Dalam hal ini dalil-dalil gugatan Penggugat justru menjadi campur aduk gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkheid*).

Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim yang menolak EKSEPSI Gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II adalah OBSCUUR LIBEL terlalu memaksakan diri, tidak obyektif dan memihak Penggugat, karena Pertimbangannya tidak berdasarkan pada fakta persidangan. Fakta persidangan tidak ada dasar yang erat dan kuat untuk digabungkan adanya Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. Seharusnya, Majelis Hakim Mempertimbangkan mengenai patokan (pedoman) penggabungan (kumulasi) gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum yang diperbolehkan yaitu berdasarkan Putusan MA, 23 Mei 1992 No. 2990 K/Pdt/1989. Berdasarkan hal tersebut pertimbangan hukum mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat seharusnya dapat diterima dan dikabulkan.

II. Keberatan Atas Pertimbangan Hukum Dalam Pokok Perkara.

1. Keberatan atas pertimbangan hukum majelis hakim mengenai bukti surat yang hanya foto copy (tidak ada aslinya) seharusnya tidak dipertimbangkan atau dikesampingkan.

Di dalam Hukum Acara Perdata dikenal adanya salah satu alat bukti yang dapat digunakan dalam persidangan pada agenda pembuktian, yaitu berupa surat atau bukti tertulis. Menurut ketentuan yang berlaku, yang dapat ditemukan di dalam KUH Perdata maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung, yang intinya menyebutkan bahwa yang memiliki kekuatan pembuktian, diakui dan sah sebagai alat bukti tertulis adalah "aslinya".

Halaman 37 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Hal tersebut dapat ditemukan di dalam ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
"Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan."
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3609 K/PDT/1985
"Surat bukti yang hanya berupa fotokopi dan tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena mana surat bukti tersebut harus dikesampingkan"
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 701 K/Sip/1974 tertanggal 1 April 1974

"Karena Judex Factie mendasarkan putusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri foto kopi-foto kopi yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, Judex Factie sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti -bukti yang tidak sah"

- Pasal 1888 KUH Perdata sudah memberikan pengaturan mengenai salinan/fotocopy dari sebuah surat/dokumen, yaitu:
"Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekedar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya"

Mahkamah Agung juga telah memberikan penegasan atas bukti berupa foto copy dari surat/dokumen, dengan kaidah hukum sebagai berikut:

"Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti." (Putusan MA No.: 3609 K/Pdt/1985)

Sesuai dengan pendapat dari Mahkamah Agung dalam Putusan MA No. 3609 K/Pdt/1985 tersebut, maka fotocopy dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya, tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat menurut Hukum Acara Perdata (Vide: Pasal 1888 KUH Perdata).

Pasal 1905 KUH Perdata, yang berbunyi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, di muka pengadilan tidak boleh dipercaya.”

Dalam praktik, Mahkamah Agung juga telah memberikan penegasan atas bukti berupa fotocopy dari surat/dokumen, dengan kaidah hukum, “Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti.” (Putusan MA No.: 3609 K/Pdt/1985).

Kesimpulan dari pendapat Mahkamah Agung yang tertuang dalam Putusan MA No. 3609 K/Pdt/1985 tersebut, maka fotocopy dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan atau menunjukkan surat/dokumen aslinya, maka perkara itu tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti dan ini termaktub dalam Hukum Acara Perdata (Vide: Pasal 1888 KUH Perdata).

- Bahwa dalam perkara perdata bukti tulisan (surat) merupakan bukti yang penting dan utama, tapi dengan syarat formil harus ada ditunjukan aslinya, bukti tulisan yang dibuat dibawah tangan yang diajukannya hanya bukti foto copy tanpa ada aslinya, maka haruslah dikesampingkan atau tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim.
- Bahwa di dalam fakta persidangan Penggugat telah mengajukan Bukti P-1 dan Bukti P-2, kedua bukti tersebut hanya berupa foto copy, Penggugat tidak menunjukkan aslinya. Mengenai bukti surat yang hanya berupa foto copy seharusnya dikesampingkan oleh Majelis Hakim, oleh karenanya Bukti P-1 dan Bukti P-2 harus dikesampingkan oleh Majelis Hakim. Sehingga Gugatan Penggugat yang tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah atau yang telah dikesampingkan seharusnya Gugatan Penggugat Tidak Dikabulkan Atau Ditolak.
- Bahwa perihal bukti-bukti surat yang hanya berupa foto copy majelis hakim seharusnya konsekuensi mengenai pertimbangan hukum yang menyatakan “bukti surat tanpa asli dan tanpa dukungan alat bukti lain haruslah dikesampingkan oleh Majelis Hakim”.

2. Keberatan Atas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Yang Tidak Obyektif dan Berat Sebelah Dalam Menerima Bukti Surat yang Diajukan Penggugat.

- Bahwa pada saat sidang pembuktian Penggugat pada saat itu dihadiri oleh Kuasa Kukum Tergugat II juga, Penggugat hanya memberikan Bukti P-1 yang hanya berupa foto copy dan Penggugat tidak menunjukkan bukti asli P-1 tersebut.

Halaman 39 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



- Bahwa secara tiba-tiba muncul dalam Putusan ada Bukti P-2 berupa kuitansi, yang sebenar dan senyatanya Bukti P-2 tersebut tidak pernah dimunculkan dan/atau diketahui oleh Pembanding/Semula Tergugat II. Dan Bukti P-2 ternyata hanyalah foto copy saja, dan ternyata Majelis Hakim memberikan Pertimbangan Hukum yang Bertentangan dan/atau Melanggar ketentuan hukum yang ada.
- Bahwa Pembanding/Semula Tergugat II sangat keberatan atas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim yang tidak obyektif dan memihak (berat sebelah) kepada Terbanding/semula Penggugat yaitu pertimbangan hukum dalam putusan pada halaman 40 alinea ke 2 yang berbunyi : "walaupun bukti P-2 tersebut merupakan hanya berupa surat fotocopy tanpa dapat ditunjukkan aslinya, namun oleh karena telah diakui oleh Tergugat I dan atas pembayaran tersebut tidak dibantah oleh Tergugat I, maka bukti P-2 dapat diterima sebagai alat pembuktian yang cukup memiliki kekuatan pembuktian".
- Bahwa Pembanding/Semula Tergugat II telah menyampaikan Jawaban mengenai adanya dugaan pemalsuan surat Bukti P-2, dan telah melaporkan kepada pihak yang berwajib (kepolisian) POLDA SUMUT, seharusnya menjadi Pertimbangan Hukum Majelis Hakim.

Berdasarkan hal tersebut seharusnya Majelis Hakim Menolak Gugatan Penggugat seluruh dalil-dalil dalam pokok perkara karena tidak didukung dengan bukti tulisan (surat) yang cukup dan tidak memenuhi syarat formil pembuktian.

3. Keberatan Atas Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Yang Menerima Pengakuan (Jawaban) dari Tergugat I Yang Ternyata Seluruhnya Mendukung Dalil-Dalil Gugatan Penggugat.

- Bahwa dari Jawab menjawab antara Penggugat dengan Tergugat I ternyata dalil-dalil Gugatan dengan Jawaban saling mendukung alias sejalan atau tidak ada konflik ataupun Perselisihan. Dimana syarat materiil seharusnya ada konflik ataupun Perselisihan yang berujung pada diajukannya Gugatan pada Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutuskan konflik ataupun perselisihan tersebut.
- Bahwa didalam Jawaban Tergugat II, Duplik dan Kesimpulan, Tergugat II telah menyampaikan kecurigaan adanya persekongkolan dan Rekayasa yang di buat oleh Penggugat dan Tergugat I secara bersama-sama, dengan tujuan untuk merebut tanah objek sengketa dari tangan Tergugat II dengan cara-cara yang tidak baik (itikad buruk) yang



Gugatan ditujukan kepada Tergugat II, Gugatan hanyalah sebuah skenario sandiwara saja, maka Tergugat II melaporkan Tergugat I dan Penggugat ke POLDA SUMUT untuk menguji kalau memang benar ada PPJB tanggal 14 Juli 2007 atau hanya Rekayasa kenyataannya benar dalam Hasil Penyidikan dan Pemeriksaan bahwa PPJB tanggal 14 Juli 2007 Tidak Ada baik Asli surat maupun foto Copynya hal itu membuat keyakinan dari Tergugat II adalah Rekayasa maka gugatan Penggugat harus Tolak/ tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkheid).

4. Keberatan Atas Pertimbangan Majelis Hakim Yang Melanggar/Menyimpang Dari Kaidah Hukum Dalam Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya.

- Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara pada Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Balige yang mengabulkan seluruh Gugatan Penggugat yang hanya berdasarkan Bukti P-1 yang berupa foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanpa ada aslinya dan Bukti P-2 yang berupa foto copy tanpa ada aslinya, dan menyatakan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah menurut hukum adat adalah Melanggar / Menyimpang / tidak sesuai dari Kaidah Hukum Jual Beli Menurut Hukum Adat.

Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Adat.

- Bahwa pengertian Hukum Adat jual beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual. Jual beli menurut Hukum Adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli, atau dengan perkataan lain jual beli menurut hukum Adat itu bersifat "TUNAI" DAN "NYATA (KONGKRIT)".

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Belum Bersifat Tunai.

- Bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Bukti P-1) antara Penggugat dengan Tergugat I atas bidang tanah seluas kurang lebih 15.000m² (lima belas ribu meter persegi) dengan ukuran panjang kurang lebih 150m (seratus lima puluh meter) dan lebar kurang lebih 100m (seratus meter) yang terletak di Dusun Sigurgur, Desa Cinta Dame,



Kecamatan Simanindo, Kabupaten Samosir-Provinsi Sumatera Utara,
dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Desa;
Sebelah Selatan : Sungai/Binanga Sitio-tio
Sebelah Timur : Partini Huta;
Sebelah Barat : Danau Toba.

Senyatanya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibawah tangan, tidak berupa Akte dan Belum Bersifat Tunai, adapun menurut Hukum Jual Beli yang bersifat Tunai adalah berupa Akta Jual Beli bukan Surat Perjanjian Jual Beli. Pada umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah adalah Perjanjian yang dibuat sementara, salah satu alasannya dibuat sementara adalah karena jual beli tanah belum dibayar lunas atau belum terjadi pembayaran penuh. Dalil-dalil dari Penggugat yang menyatakan telah melunasi kewajiban pembayarannya adalah dalil yang mengada-ada (karangan belaka), demikian pula dalil-dalil dari Tergugat I yang mendukung dalil-dalil dari Penggugat adalah dalil-dalil yang mengada-ada (karangan belaka).

Jual Beli Tanah Antara Penggugat Dengan Tergugat I Belum Bersifat Konkrit.

- Bahwa keliru dan tidak sesuai fakta hukum Pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan Jual Beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I telah bersifat konkrit, berdasarkan fakta persidangan terbukti sebagai berikut:
 - Penggugat (selaku pembeli) tidak pernah menerima penyerahan bukti atau surat kepemilikan tanah dari Tergugat I (selaku penjual) atau sebaliknya Tergugat I (selaku penjual) tidak pernah menyerahkan surat-surat tanah kepada Penggugat (selaku pembeli). Berdasarkan fakta persidangan bukti-bukti kepemilikan tanah ada di tangan Tergugat II yang diserahkan oleh Tergugat I.
 - Penggugat (selaku pembeli) tidak pernah mendapat penyerahan objek tanah dari Tergugat I (selaku penjual), dan senyatanya tidak pernah menguasai objek tanah Jual Beli.
 - Bahwa tidak ada satupun saksi pejabat daerah baik itu Ketua RT, RW, Lurah, Camat dan lain-lain yang menyatakan dan menerangkan adanya jual beli Objek Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan hal tersebut Pembanding/Semula Tergugat II Sangat Keberatan atas Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusannya pada halaman 44 dan 45, karena Tidak Menerapkan Hukum dengan Benar dan Tepat.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan keberatan-keberatan tersebut di atas, maka Pembanding/Semula Tergugat II, mohon pada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Balige/Majelis Hakim Tinggi Yang Memeriksa dan Memutus perkara pada Tingkat Banding ini agar kiranya berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut:

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Semula Tergugat II;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 50/Pdt.G/2017/PN. Blg. Tanggal 13 Maret 2018;
- Menerima keberatan-keberatan Pembanding/Semula Tergugat II, Mengadili sendiri :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi dari Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

- Menerima Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding dan semula Penggugat, mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Yudex Factie Pengadilan Negeri Balige Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Blg tanggal 13 Maret 2018 adalah telah benar menurut hukum oleh karena telah terbukti dalam persidangan bahwa Penggugat sekarang sebagai Terbanding berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya dimana Para Tergugat secara khusus Pembanding dahulu sebagai Tergugat II tidak berhasil membuktikan dalil bantahannya;
2. Bahwa seluruh alasan Memori Banding dari Pembanding hanyalah pengulangan terhadap apa yang telah diajukannya dalam Jawaban maupun Dupliknya yang identik adalah sama, sehingga dalil-dalil demikian haruslah dikesampingkan dan ditolak dalam tingkat banding sekarang ini, oleh karena

Halaman 43 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yudex Factie Pengadilan Negeri Balige tidak salah dalam menerapkan hukum;

3. Bahwa keberatan Pembanding angka 1 halaman 4 dan 5 yang pada intinya menyatakan, tidak ditemukan adanya surat somasi (teguran) dan/atau bukti tertulis dari Penggugat baik kepada Terguga I maupun Tergugat II adalah dalil yang keliruh! Mengapa?, Sesuai dengan pendapat M. Yahya Harahap yang dikutip oleh Pembanding yang menyatakan, Pada wanprestasi diperlukan lebih dulu pernyataan lalai, namun hal ini dapat disingkirkan, apabila dalam perjanjian ada klausula yang mengatakan debitur dianggap lalai tanpa melakukan somasi atau peringatan (vide Pasal 1243 KUHPerdara). Pengertian Wanprestasi (Breach Of Contract) adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan; Bahwa didalam gugatan Penggugat angka 06 dan 07 halaman 2-3 telah dengan tegas dan terang disebutkan kewajiban Tergugat I/Terbanding I harus sudah menyerahkan Dokumen dan/atau Asli Surat Tanah yakni Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 November 1995 yang diregister/diketahui/disetujui oleh Camat Simanindo tanggal 6 November 1998 selambat-lambatnya pada Bulan Januari 2009, dan ternyata Tergugat I/Terbanding I tidak menyerahkannya walaupun telah beberapa kali DIDESAK untuk menyerahkan, dan Putusan Yudex Factie perkara a quo halaman 41 alinea terakhir yang memuat pada intinya, Terbanding I/Tergugat I seharusnya sudah melaksanakan seluruh kewajibannya selambat-lambatnya pada bulan Januari 2009 kepada Terbanding/Penggugat sebagaimana telah diperjanjikan dalam Pasal 3 Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Tanggal 14 Juli 2007 yang dalam Persidangan Perjanjian tersebut diberi bukti P-1 dan bertalian dengan bukti P-2, dimana dalil gugatan dan bukti tersebut tidak dibantah oleh Terbanding I/Tergugat I dan telah dengan tegas diakui kebenarannya oleh Terbanding I/Tergugat I, sehingga oleh karena Pengakuan adalah merupakan Alat Bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 174-176 HIR, Pasal 311-313 R.Bg. dan Pasal 1923-1928 KUHPerdara/BW, jadi dengan telah lewatnya waktu yang diperjanjikan dalam kesepakatan atau surat perjanjian telah cukup membuktikan bahwa Tergugat I sekarang Terbanding I adalah Wanprestasi/Ingkar Janji, maka alasan Pembanding harus ditolak sebagai dalil yang tidak berdasar menurut hukum;

Halaman 44 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa keberatan Pembanding angka 2 halaman 5 yang pada intinya menyatakan:

- a. Seharusnya hanya kepada Tergugat I gugatan tersebut diajukan
- b. Tidak ada fakta Tergugat II melakukan wanprestasi dan/atau melakukan Perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
- c. Tidak ada hubungan yang erat dan mendasar penggugat mengajukan gugatan wanprestasi dan/atau Perbuatan Melawan Hukum.

Kesemua dalil tersebut menunjukkan Pembanding telah gagal memahami Gugatan Penggugat/Terbanding. Mengapa?,

Pertama, yang menentukan apakah Pembanding perlu ditarik didalam suatu gugatan adalah hak dari Terbanding bukan Pembanding dengan syarat subjek hukum yang ditarik ada hubungan hukum dengan Para Pihak atau causalitas Salah Satu Pihak kepada Pihak lainnya yang berhubungan dengan obyek gugatan, apabila dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat/Terbanding pada angka 07 dan 08 dimana Terbanding I tanpa sepengetahuan dan seijin dari Terbanding telah memberikan Alsi Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 10 November 1995 yang diregister/diketahui/disetujui oleh Camat Simanindo tanggal 6 November 1998 tersebut kepada Pembanding. Kemudian dipertegas oleh Judex Factie pada halaman 35 alinea pertama. Ini membuktikan telah ada hubungan hukum sehingga Pembanding harus ditarik sebagai Pihak dalam Perkara a quo sekaligus menghindari eksepsi kurang pihak dari Terbanding I/Tergugat I;

Kedua, untuk melihat apakah Pembanding telah melakukan Perbuatan melawan hukum dan/atau wanprestasi dapat dilihat dari bukti P-1, P-2 yang didukung oleh saksi Hasan Turnip dan saksi Sintaria Sitindaon serta pengakuan dari Terbanding I diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi jual-beli atas tanah perkara antara Terbanding dan Terbanding I. Dengan demikian tanah perkara adalah milik yag sah dari Terbaning, maka tindakan Pembading dengan Terbanding I yang melakukan perikatan jual-beli atas tanah perkara, dengan surat asli tanah perkara dikuasai oleh Pembading jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar hak subjektif dari Terbanding. Hal ini membuktikan Pembading telah melakukan perbauatan melawan hukum dan menunjukkan adanya hubungan yang erat dan mendasar penggugat mengajukan gugatan wanprestasi dan/atau Perbuatan Melawan Hukum. Berdasarkan penjelasan tersebut, maka alasan Pembanding haruslah ditolak;

Halaman 45 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



5. Bahwa keberatan Pembanding atas pertimbangan hakim mengenai bukti surat yang hanya foto kopi dst.. dan keberatan Pembanding pada angka 4 adalah dalil yang mengada ada. Mengapa?, Bahwa bukti P-1 dan P-2 yang diajukan Pengugat/Terbanding tidak berdiri sendiri tetapi didukung oleh 2 (dua) orang Saksi, yakni saksi Hasan Turnip dan saksi Sintaria Sitindaon serta Pengakuan dari Terbanding I sebagaimana Terbanding I uraikan pada angka 04 di atas. Dan menurut hukum acara untuk membuktikan suatu dalil atau hak didalam suatu persidangan minimal 2 dua alat bukti ditambah keyakinan hakim. Berdasarkan Pasal 165 HIR jenis alat bukti ada lima yaitu. Surat, Saksi, Persangkaan, Pengakuan, Dan Sumpah.

Pasal 1925 KUHPdata/BW yang menyatakan “Pengakuan yang dilakukan dimuka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang melakukannya baik sendiri maupun dengan perantara seorang yang khusus dikuasakan untuk itu” dan

Pasal 174 HIR/311 R.Bg menyatakan “Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengakui itu, baik yang diucapkannya sendiri maupun dengan pertolongan orang lain yang istimewa dikuasakan untuk itu”.

Apabila, ketentuan tersebut dihubungkan dengan bukti yang diajukan oleh Penggugat yakni 2 (dua) orang saksi, Pengakuan Tergugat I/Terbanding I yang membenarkan kebenaran isi bukti P-1 dan P-2 sudah memenuhi syarat untuk membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat dalam perkara a quo, dan bukan hanya karena bukti P-1 dan P-2 sebagai bahan pertimbangan sehingga gugatan/petitum penggugat/Terbanding dikabulkan seluruhnya oleh Yudex Factie Pengadilan Negeri Balige, akan tetapi dari adanya rangkain beberapa peristiwa sehingga ditarik kesimpulan bahwa bukti P-1 dan P-2 ada kaitanya dalam perkara a quo sehingga memiliki nilai pembuktian surat atau setidaknya-tidaknya sebagai Petunjuk. Sebaliknya Tergugat II sekarang Pembanding mengatakan telah membeli tanah atau objek tanah terperkara dari Tergugat I/Terbanding I dengan hanya mendasarkan Kwitansi penerimaan uang yang diberi tanda T.II.3 (yang menurut Terbanding I Dipalsukan oleh Pembanding dengan menuliskan namanya sendiri pada kolom Telah terima uang dari.....) yang Tidak Menyebutkan Objek dengan jelas karena hanya menyebutkan “Untuk Pembayaran: Sebidang Tanah di Pulau Samosir” tanpa menyebutkan Luas, Ukuran Panjang dan Lebar, jadi hal ini tidak sesuai dengan Pasal 1320



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KUHPPerdata/BW, Apakah objek perikatannya itu Seluruh tanah Pulau Samosir atau hanya 1 X 2 meter saja ???....;

Kalau seandainya quad noon telah terjadi suatu jual-beli haruslah diikuti dengan Pelepasan Hak dan levering atas objek yang diperjual-belikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1474 dan 1475 KUHPPerdata/BW, faktanya Terbanding I telah menyerahkan tanah miliknya kepada Terbanding dengan disaksikan oleh marga Turnip (Saksi Hasan Turnip dan Saksi Sintaria Sitindaon selaku isteri dari pemilik asal tanah Alm. Tuan Anjur Turnip) selaku ahli waris pemilik asal tanah yang walaupun kemudian oleh Terbanding I menyewakan kepada pihak lain tanpa persetujuan dari Terbanding. Kemudian, karena tanah milik Terbanding I diperoleh setelah atau dari hasil pernikahannya sehingga dikategorikan sebagai "Harta Bersama" suami-isteri, maka berdasarkan Pasal 36 ayat 1). Undang-Undang Nomor: 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, menyatakan "Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak" istri Terbanding I harusnya menandatangani kwitansi tersebut. Namun fakta membuktikan kwitansi atau bukti T.II.3 tidak pernah ada persetujuan dari istri Terbanding I, sedangkan Perikatan hukum antara Terbanding dengan Terbanding I selain disaksikan oleh 2 orang saksi juga diketahui dan disetujui oleh isteri Terbanding I;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka sangatlah tidak beralasan dalil-dalil Pembanding, sehingga haruslah ditolak oleh Hakim Pengadilan Tinggi Medan untuk seluruhnya, maka Terbanding dahulu sebagai Penggugat mohon kepada Yang Mulia/Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menerima Kontra Memori Banding Terbanding ini seraya memutuskan;

1. Menolak Memori Banding Pembanding untuk Seluruhnya.
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Blg tanggal 13 Maret 2018.
3. Menghukum Pembanding/dahulu Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan banding ini.

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan memori banding dan kontra memori banding yang diajukan, Majelis Hakim Tingkat Banding terlebih dahulu akan mempertimbangkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dimohonkan banding tersebut;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan

Halaman 47 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Blg tanggal 13 Maret 2018, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara ini karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa tentang alasan-alasan Pembanding semula Tergugat II dalam memori banding yang pada pokoknya tentang bukti-bukti yang diajukan dan pertimbangan Pengikatan Jual Beli, telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan diambilalih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara ini ditingkat banding, sehingga tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa tentang alasan Terbanding semula Penggugat dalam Kontra Memori Banding yang pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan karena pertimbangan tersebut diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini ditingkat banding, maka alasan kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Blg tanggal 13 Maret 2018 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim tingkat pertama dikuatkan sehingga Pembanding semula Tergugat II berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan R.Bg dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balige Nomor 50/Pdt.G/2017/PN Blg tanggal 13 Maret 2018;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Halaman 48 dari 49 halaman Putusan Nomor 333/Pdt/2018/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Senin tanggal 21 Januari 2019 oleh Dr. Albertina Ho, SH. M.H., sebagai Hakim Ketua, Aroziduhu Waruwu, SH., MH dan H. Ahmad Ardianda Patria., SH., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan di dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 31 Januari 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dihadiri oleh para Hakim Anggota, dibantu oleh Hj. Yudi Agustini, S.H., M.H. sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim – Hakim Anggota,
Ttd.

Hakim Ketua,
Ttd.

Aroziduhu Waruwu, SH., MH
Ttd.

Dr. Albertina Ho, SH. M.H.,

H. Ahmad Ardianda Patria., SH., M.Hum.,

Panitera Pengganti

Ttd.

Hj. Yudi Agustini, S.H., M.H.

Perincian biaya:

| | |
|----------------------|--------------|
| 1. Materai | Rp6.000,00 |
| 2. Redaksi..... | Rp5.000,00 |
| 3. Pemberkasan | Rp139.000,00 |
| Jumlah | Rp150.000,00 |

(seratus lima puluh ribu rupiah)