



PUTUSAN

Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Sopyan, berkedudukan di Jalan Mutiara Lingkungan II RT.002 RW 002, Kelurahan Tambangan Kecamatan Padang Hilir, Kota Tebing Tinggi Sumatera Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Syahril, S.H., SpN dan Muhammad Hasan Simarmata, Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor Syahril, S.H., SpN & Rekan yang beralamat kantor di Jalan Sei Besitang Baru Nomor 76 Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 April 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam Register Nomor 75/SK/2022/PN Tbt tanggal 15 Juni 2022, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Esther Chen Lau**, berkedudukan di Jalan Simalungun Nomor 16 Lingkungan V RT.005 RW.005 Desa Satria Kecamatan Padang Hilir Kota Tebing Tinggi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Tri Kurniawan, S.H., Advokat pada Kantor Hukum M. ARDIANSYAH HASIBUAN, SH., MH & REKAN beralamat kantor di Jalan Bromo Ujung/Jalan Selamat Nomor 8-A Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam Register Nomor 74/SK/2022/PN Tbt tanggal 15 Juni 2022, sebagai **Tergugat**;
2. **Ruth Merry Indahyung**, berkedudukan di Jalan Simalungun Nomor 16 Lingkungan V RT.005 RW.005 Desa Satria Kecamatan Padang Hilir Kota Tebing Tinggi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Tri Kurniawan,

Halaman 1 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt



S.H., Advokat pada Kantor Hukum M. ARDIANSYAH HASIBUAN, SH., MH & REKAN beralamat kantor di Jalan Bromo Ujung/Jalan Selamat Nomor 8-A Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam Register Nomor 73/SK/2022/PN Tbt tanggal 15 Juni 2022, sebagai**Turut Tergugat I;**

3. **Monika Yohanna**, berkedudukan di Jalan Simalungun Nomor 16 Lingkungan V RT.005 RW.005, Desa Satria Kecamatan Padang Hilir Kota Tebing Tinggi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Tri Kurniawan, S.H., Advokat pada Kantor Hukum M. ARDIANSYAH HASIBUAN, SH., MH & REKAN beralamat kantor di Jalan Bromo Ujung/Jalan Selamat Nomor 8-A Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam Register Nomor 73/SK/2022/PN Tbt tanggal 15 Juni 2022, sebagai**Turut Tergugat II;**

4. **Carly Augustine Johanna**, berkedudukan di Jalan Simalungun Nomor 16 Lingkungan V RT.005 RW.005 Desa Satria Kecamatan Padang Hilir Kota Tebing Tinggi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Tri Kurniawan, S.H., Advokat pada Kantor Hukum M. ARDIANSYAH HASIBUAN, SH., MH & REKAN beralamat kantor di Jalan Bromo Ujung/Jalan Selamat Nomor 8-A Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam Register Nomor 73/SK/2022/PN Tbt tanggal 15 Juni 2022, sebagai**Turut Tergugat III;**

5. **Charles Johanes**, berkedudukan di Jalan Simalungun Nomor 16 Lingkungan V RT.005 RW.005 Desa Satria Kecamatan Padang Hilir Kota Tebing Tinggi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Tri Kurniawan, S.H., Advokat pada Kantor Hukum M. ARDIANSYAH

Halaman 2 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt



HASIBUAN, SH., MH & REKAN beralamat kantor di Jalan Bromo Ujung/Jalan Selamat Nomor 8-A Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam Register Nomor 73/SK/2022/PN Tbt tanggal 15 Juni 2022, sebagai**Turut Tergugat IV;**

6. **Kevin Paul Johan**, berkedudukan di Jalan Simalungun Nomor 16 Lingkungan V RT.005 RW.005 Desa Satria Kecamatan Padang Hilir Kota Tebing Tinggi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhammad Tri Kurniawan, S.H., Advokat pada Kantor Hukum M. ARDIANSYAH HASIBUAN, SH., MH & REKAN beralamat kantor di Jalan Bromo Ujung/Jalan Selamat Nomor 8-A Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai Kota Medan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi dalam Register Nomor 73/SK/2022/PN Tbt tanggal 15 Juni 2022, sebagai**Turut Tergugat V;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 7 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tebing Tinggi pada tanggal 7 Juni 2022 dalam Register Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat adalah isteri dari Almarhum Djohan Zen yang merupakan Ahli Waris dari Almarhum Djohan Zen dan Turut Tergugat I, II, III, IV dan V adalah anak-anak Almarhum Djohan Zen yang juga merupakan ahli waris dari Almarhum Djohan Zen yang telah meninggal dunia pada tanggal 28 April 2020 yang lalu ;
2. Bahwa pada saat Almarhum Djohan Zen masih hidup Tergugat ada menjual tanah kepada Penggugat berdasarkan perjanjian Pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2018 atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik

Halaman 3 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 391 seluas 1604 M2 (seribu enam ratus empat meter persegi terletak di Provinsi Sumatera utara Kota madya tebing Tinggi Kecamatan Padang Hilir Kelurahan Tabangan yang tercatat atas nama Tergugat yang merupakan isteri Almarhum Djohan zen ;

3. Bahwa dikarenakan syarat-syarat untuk melaksanakan jual beli tersebut belum dipenuhi oleh Tergugat maka jual beli tanah tersebut belum dapat dilaksanakan dihadapan pejabat pembuat akte tanah yang berwenang dan didalam perjanjian tersebut Tergugat mengikatkan diri untuk melengkapi seluruh syarat-syarat yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli selambat lambatnya tanggal 10 -12- 2019 (sepuluh Desember tahun dua ribu sembilan belas) ;
4. Bahwa Tergugat telah menerima pelunasan uang pembayaran tanah tersebut dari Penggugat yang jumlahnya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pada saat perjanjian yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai tertanggal 15 Oktober 2018 dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat ;
5. Bahwa setelah setahun lebih Penggugat menunggu janji dari Tergugat untuk melengkapi syarat-syarat untuk terjadinya jual beli tersebut dan setelah lewat tanggal janji Tergugat yaitu tanggal 12 Desember 2019 tidak juga Tergugat memenuhi janjinya untuk melengkapi syarat-syarat yang di janjikan ;
6. Bahwa yang Penggugat kecewakan dari Tergugat sampai suami Tergugat meninggal Dunia pada tanggal 28 April 2020 Tergugat tidak pernah berniat untuk melengkapi syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam perjanjian jual beli tertanggal 15 Oktober 2018 sehingga dengan meninggalnya suami dari Tergugat urusan Jual beli menjadi sulit untuk dipenuhi dikarenakan Jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat akte tanah yang berwenang harus menghadirkan Anak-anak Tergugat yang merupakan Pewaris dari Almarhum Djohan Zen Suami Tergugat ;
7. Bahwa Penggugat telah berulang kali mendatangi Tergugat agar menghadirkan seluruh ahli waris dari suaminya yaitu anak-anak Tergugat (Turut Tergugat I,II, III, IV dan V) agar bersama-sama hadir didepan pejabat pembuat akte tanah yang berwenang agar jual beli atas tanah yang dijanjikan dapat terlaksana,namun Tergugat selalu menghindar dengan alasan anak-anak Tergugat sibuk dan jauh dari Tergugat ;
8. Bahwa dikarenakan Tergugat sudah tidak punya itikat baik untuk melaksanakan isi perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2018 maka Penggugat mengajukan Gugatan ini agar Tergugat dan semua Turut

Halaman 4 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt

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

Tergugat dapat menindak lanjuti pelaksanaan Jual beli yang sudah di buat didalam perjanjian ;

9. Bahwa sebagai Pewaris dari Almarhum Djohan Zen Turut Tergugat I,II, III, IV dan V tetap harus diikutkan dalam Gugatan ini karena seluruh Turut Tergugat tetap terlibat didalam pelaksanaan jual beli tersebut untuk sahnya pelaksanaan jual beli ;
 10. Bahwa sampai saat gugatan ini di daftarkan tetap tidak ada itikat baik dari Tergugat yang telah berjanji akan mengikut sertakan Turut Tergugat I,II, III, IV dan V untuk melaksanakan jual beli namun tidak dilaksanakan maka dengan demikian Tergugat dalam hal ini sudah seharusnya dikategorikan telah melakukan perbuatan ingkar janji (Wan prestasi) ;
 11. Bahwa gugatan ini tidak akan lengkap apabila semua ahli waris dari Almarhum Djohan Zen tidak diikutsertakan didalam Gugatan sehingga keikutsertaan Ahli Waris Almarhum Djohan Zen didalam gugatan menjadi syarat untuk mengesahkan pengikatan jual beli tetanggal 15 Oktober 2018 sehingga sangatlah beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan Tergugat dan semua Turut Tergugat I,II, III, IV dan V adalah ahli waris Almarhum Djohan Zen yang sah ;
 12. Bahwa dikarenakan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini telah mengesahkan perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2018. sebagai perjanjian yang sah dan berkekuatan hukum sehingga Penggugat menjadi pemilik hak yang sah atas tanah yang di nperjual belikan dan dapat dengan demikian dapat diproses balik namanya keatas nama Penggugat di kantor pertanahan Kota Tebing Tinggi ;
 13. Bahwa karena perkara ini diajukan berdasarkan bukti yang sangat kuat maka dimohonkan putusan perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (Uit Voerbaar bij voorraad), meskipun ada Verzet, banding maupun kasasi ;
- Berdasarkan dalil-dalil serta alasan tersebut di atas, Penggugat melalui Kuasanya mohon dengan hormat dan dengan segala kerendahan hati kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Tebing Tinggi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memanggil pihak-pihak berperkara pada waktu dan tempat persidangan yang ditentukan untuk itu, selanjutnya memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
 2. Menyatakan Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wan Prestasi)

Halaman 5 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt

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

3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2018 ;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 391 seluas 1604 M2 (seribu enam ratus empat meter persegi terletak di Provinsi Sumatera Utara Kota Madya Tebing Tinggi Kecamatan Padang Hilir Kelurahan Tabangan yang tercatat atas nama dan dapat diproses balik namanya keatas nama Penggugat dikantor Badan Pertanahan Kota Tebing Tinggi ;
5. Menetapkan Tergugat (ESTHER CHEN LAU), Turut Tergugat I (RUTH MERRY INDAH YUNG), Turut Tergugat II (MONIKA YOHANNA), Turut Tergugat III (CARLY AUGUSTINE JOHANNA), Turut Tergugat IV (CHARLES JOHANES) dan Turut Tergugat V (KEVIN PAUL JOHANES) sebagai ahli waris yang sah dari Almarhum DJOHAN ZEN ;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (uit voerbaar bij vooraad) meskipun ada Verzet, banding maupun kasasi ;
7. Membebaskan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V masing-masing hadir Kuasanya di persidangan;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Juni 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa Para Pihak selanjutnya menyampaikan Persetujuan Para Pihak Beracara Secara Elektronik di Pengadilan Negeri Tebing Tinggi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat

Halaman 6 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IV dan Turut Tergugat V memberikan jawaban tanggal 6 Juli 2022 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa benar Tergugat merupakan isteri dari Almarhum Djohan Zen dan dari hasil perkawinannya memiliki 5 (lima) orang anak yang bernama :
 - 1) RUTH MERRY INDAH YUNG
 - 2) MONIKA YOHANNA
 - 3) CARLY AUGUSTINE JOHANNA
 - 4) CHARLES JOHANES
 - 5) KEVIN PAUL JOHANES
2. Bahwa benar Almarhum Djohan Zen pada saat ini telah meninggal dunia pada tanggal 28 April 2020 dan sepeninggalan Almarhum Djohan Zen telah meninggalkan ahli waris 1 (satu) orang istri dan 5 (lima) orang anak yaitu :
 - 1) ESTHER CHEN LAU (Istri)
 - 2) RUTH MERRY INDAH YUNG (Anak)
 - 3) MONIKA YOHANNA (Anak)
 - 4) CARLY AUGUSTINE JOHANNA (Anak)
 - 5) CHARLES JOHANES (Anak)
 - 6) KEVIN PAUL JOHANES (Anak)
3. Bahwa benar Tergugat ada melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepada Penggugat terhadap harta milik Tergugat berupa sebidang tanah seluas 1604 m2 dengan harga sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tanggal 15 Oktober 2018 terletak di Provinsi Sumatera Utara Kota Madya Tebing Tinggi Kecamatan Padang Hilir Kelurahan Tabangan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 391 atas nama Tergugat ;
4. Bahwa adapun pada dasarnya Tergugat tidak pernah ada niat untuk menghambat proses jual beli sebidang tanah milik Tergugat seluas 1604 m2 yang selanjutnya akan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) sebagaimana berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 15 Oktober 2018, namun dikarenakan pada saat itu adanya kesibukan dari Tergugat mengurus Almarhum Djohan Zen yang sedang sakit dan membutuhkan perhatian Tergugat maka proses jual beli yang seharusnya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) menjadi terhambat ;
5. Bahwa Penggugat keliru menyatakan bahwasannya Tergugat sudah tidak punya itikat baik untuk melaksanakan isi perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2018 sebagaimana dalam gugatan Penggugat point 8

Halaman 7 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt

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

namun dikarenakan adanya kesibukan dari Tergugat dan Turut Tergugat sehingga proses jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) belum terlaksanakan ;

6. Bahwa adapun menurut Para Turut Tergugat, Esther Chen Lau dan Almarhum Djohan Zen merupakan Ibu dan Bapak dari Para Turut Tergugat yang mana diketahui pada saat ini Djohan Zen telah meninggal dunia sebagaimana diterangkan oleh Penggugat dalam gugatannya point 1;
7. Bahwa demikian juga terhadap sebidang tanah seluas 1604 m2 terletak di Provinsi Sumatera Utara Kota Madya Tebing Tinggi Kecamatan Padang Hilir Kelurahan Tabangan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 391 atas nama Tergugat adalah sepengetahuan Para Turut Tergugat harta tersebut merupakan milik Tergugat yaitu Ibu kandung Para Turut Tergugat ;
8. Bahwa selanjutnya sepengetahuan Para Turut Tergugat sebidang tanah seluas 1604 m2 terletak di Provinsi Sumatera Utara Kota Madya Tebing Tinggi Kecamatan Padang Hilir Kelurahan Tabangan merupakan harta pribadi milik Tergugat telah dilakukan Pengikatan Jual Beli kepada Penggugat namun dikarenakan adanya kesibukan para pihak maka proses jual beli yang seharusnya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) belum terlaksanakan ;
9. Bahwa pada dasarnya Para Turut Tergugat tidak keberatan adanya proses peralihan tanah seluas 1604 m2 milik Tergugat kepada Penggugat namun Turut Tergugat tidak setuju apabila diikuti serta menanggung biaya yang timbul dalam proses jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) maupun balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang seluruh biaya disepakati ditanggung oleh Penggugat dan Tergugat;

Demikianlah jawaban ini Tergugat dan Turut Tergugat sampaikan

Atau

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa atas jawaban yang disampaikan oleh Kuasa Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan replik tertulis yang disampaikan secara elektronik di persidangan tanggal 13 Juli 2022 di persidangan, dan terhadap replik dari Kuasa Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V telah mengajukan duplik secara tertulis tanggal 20 Juli 2022 di persidangan;

Halaman 8 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt

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 untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah dilegalisir dan diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai dengan aslinya kemudian diberi tanda **P-1** sampai dengan **P-3**, yang mana bukti-bukti surat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Esther Chen Lau sebagai Pihak Pertama dengan Sopyan sebagai Pihak Kedua, yang dibuat pada tanggal 15 Oktober 2018, diberi tanda**P-1**;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 391 Kelurahan Tambangan Kecamatan Padang Hilir Kotamadya Tebing Tinggi Propinsi Sumatera Utara atas nama pemegang hak Ester, Bachelor of Art, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tebing Tinggi tanggal 14 November 1997, diberi tanda..... **P-2**;
3. Fotokopi Surat Pernyataan oleh Djohan Zen tertanggal 21 Oktober 2018 yang ditandatangani oleh Djohan Zen sebagai yang menyatakan dan Esther Chen Lau sebagai yang menyetujui, diberi tanda..... **P-3**;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Kuasa Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tersebut telah mengajukan bukti-bukti surat berupa fotokopi yang telah dilegalisir dan diberi meterai dan telah dicocokkan dengan aslinya kemudian diberi tanda **T-1** sampai dengan **T-9** yang ternyata sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat **T-4, T-5, T-6, T-7 dan T-8** yang merupakan fotokopi dari fotokopi dan tidak dapat diperlihatkan aslinya, yang mana bukti-bukti surat tersebut adalah sebagai berikut:

1. Fotokopi Petikan dari daftar Perkawinan untuk golongan Indonesia dan Cina di Binjai dalam tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh enam, Nomor : Delapanpuluh, antara Djohan Zen dengan Lau Tjin Tjin, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil di Binjai tanggal 29 Desember 1976, diberi tanda**T-1**;
2. Fotokopi Penetapan terhadap permohonan Pemohon Lau Tjin Tjin mengenai ganti nama yaitu Tjin Tjin menjadi Esther Chen, yang dikeluarkan oleh Hakim Pengadilan Negeri Tingkat I di Binjai tanggal 23 Pebruari 1900 tujuhpuluh delapan, diberi tanda**T-2**;
3. Fotokopi Kutipan Akta Kematian, Nomor 1276-KM-0505 2020-0007 atas nama Djohan Zen, yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Tebing Tinggi tanggal 5 Mei 2020, diberi tanda**T-3**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotokopi Petikan dari daftar besar kelahiran untuk Warganegara Indonesia Kotamadya Medan di Medan dalam tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan, Nomor : Seribu Tigaratus atas nama Ruth Merry Indahyung, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa kedua Pencatat Sipil Untuk Warganegara Indonesia Kotamadya Medan di Medan tanggal 4 Mei 1979, diberi tanda **T-4;**
5. Fotokopi Petikan dari daftar besar kelahiran untuk Warganegara Indonesia Kotamadya Binjai di Binjai dalam tahun seribu sembilan ratus delapan puluh dua, Nomor : Empat puluh enam atas nama Monika Yohanna, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Untuk Warganegara Indonesia Kotamadya Binjai di Binjai tanggal 9 Februari 1982, diberi tanda **T-5;**
6. Fotokopi petikan atas nama Caryl Johanna, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Kedua Pencatat Sipil untuk Warganegara Kotamadya Medan di Medan tanggal 24 September 1985, diberi tanda **T-6;**
7. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No. 333/1986 atas nama Charles Johanes, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor / Pegawai Luar Biasa Pencatat Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Tebing Tinggi tertanggal 17 Oktober 1986, diberi tanda **T-7;**
8. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No. 105/1994 atas nama Kevin Paul Johanes, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Tebing Tinggi tanggal 7 Juni 1994, diberi tanda **T-8;**
9. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris No.470/18/SAT/VII/ 2020 atas nama Esther Chen Lau, Ruth Merry Indahyung, Caryl Augustine Johanna, Charles Johanes, Kevin Paul Johanes dan Monika Yohanna, yang didaftarkan di Kantor Kelurahan Satria Kecamatan Padang Hilir Kota Tebing Tinggi tanggal 09 Juli 2020, diberi tanda **T-9;**

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat di atas, Penggugat di persidangan telah juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang keterangannya telah diberikan dibawah sumpah menurut agamanya masing-masing, yang mana saksi-saksi tersebut pada pokoknya menerangkan sebagai berikut, yaitu:

1. Saksi **Ahmad Jafar Siddik**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa, saksi kenal dengan Penggugat karena saksi bertetangga dengan Penggugat;
 - Bahwa, Saksi kenal dengan Tergugat saat mengurus balik nama surat tanah Penggugat;

Halaman 10 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, Saksi kenal dengan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V saat mengurus balik nama surat tanah Penggugat;
- Bahwa, Penggugat meminta saksi untuk mengurus balik nama surat tanahnya karena kapasitas saksi sebagai Kepala Lingkungan II, Kelurahan Tambangan, Kecamatan Padang Hilir, Kota Tebing Tinggi;
- Bahwa, Penggugat meminta saksi untuk mengurus balik nama surat tanahnya sekitar 1 (satu) tahun yang lalu dan surat tanah tersebut akan diurus ke Badan Pertanahan Nasional (BPN);
- Bahwa, bentuk surat tanah yang akan saksi urus tersebut adalah bentuknya berupa Sertipikat;
- Bahwa, lokasinya di Jalan Mutiara, Lingkungan II, Kelurahan Tambangan, Kecamatan Padang Hilir, Kota Tebing Tinggi;
- Bahwa, nama yang tertera didalam Sertipikat tersebut adalah atas nama Esther Chen Lau;
- Bahwa, menurut pengakuan Penggugat bahwa Sertipikat tersebut mau dibalik nama atas nama Penggugat karena sudah adanya jual beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat sebelumnya yaitu jual belinya pada bulan Oktober 2018 saat suami Tergugat yang bernama Djohan Zen masih hidup;
- Bahwa, harga tanah tersebut dibeli oleh Penggugat seharga Rp 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);
- Bahwa, Sertipikat tersebut belum jadi dibaliknamakan karena menurut Tergugat bahwa para Turut Tergugat tidak setuju dengan harga jual beli tanah tersebut;
- Bahwa, saksi mengetahui bahwa para Turut Tergugat tidak menyetujui hal tersebut dari keterangan Tergugat;
- Bahwa, saksi tidak pernah bertemu dengan para Turut Tergugat dalam hal balik nama Sertipikat tersebut;
- Bahwa, saksi pernah melihat Sertipikat tanah tersebut ketika ditunjukkan oleh Penggugat;
- Bahwa, saksi pernah sekilas melihat surat jual beli tanah tersebut ketika ditunjukkan oleh Penggugat;
- Bahwa, Bukti Surat P-2 adalah sertipikat tanah yang saksi maksud;
- Bahwa, surat jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang saksi maksudkan adalah sesuai dengan bukti surat Penggugat yang ditandai dengan P-1;

Halaman 11 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, tujuan saksi saat itu ketika menjumpai Tergugat adalah untuk balik nama Sertipikat tanah;
- Bahwa, saat itu Tergugat tidak mau membantu proses balik nama Sertipikat tersebut karena para Turut Tergugat tidak setuju dengan proses balik nama tersebut;
- Bahwa, saksi tidak tahu apakah Penggugat ada datang menemui Tergugat atau tidak setelah saksi sampaikan kepada Penggugat bahwa Tergugat tidak bersedia membantu proses balik nama Sertipikat tersebut;
- Bahwa, tidak ada menempati tanah tersebut saat ini baik itu Penggugat maupun Tergugat;
- Bahwa, saksi tidak ada menanyakan kepada Penggugat apa sebabnya tanah tersebut tidak dikuasainya setelah adanya jual beli dengan Tergugat;
- Bahwa, saksi tidak kenal dengan mendiang suami Tergugat dan hanya pernah berobat ke tempat prakteknya;
- Bahwa, suami Tergugat meninggalnya pada tahun 2020;
- Bahwa, suami Tergugat masih hidup ketika terjadinya jual beli tanah tersebut;
- Bahwa, saksi tidak tahu apakah mendiang suami Tergugat mengetahui jual beli tanah tersebut atau tidak;
- Bahwa, Penggugat yang meminta saudara untuk memberikan kesaksian dipersidangan ini;
- Bahwa, masalah antara Penggugat dan Tergugat terkait tanah tersebut adalah Masalah ketidakcocokkan harga jual beli tanah tersebut;
- Bahwa, saksi mengurus balik nama Sertipikat tanah tersebut pada tahun 2021;
- Bahwa, syarat yang kurang dalam pengurusan Sertipikat tanah tersebut untuk balik nama adalah Persetujuan ahli waris Djohan Zen;
- Bahwa, saksi tidak tahu kewajiban Tergugat atas jual beli tanah tersebut terhadap Penggugat;
- Bahwa, Tanah tersebut dalam keadaan kosong;
- Bahwa, Penggugat tidak ada menunjukkan surat jual beli tanah kepada saksi ketika meminta tolong kepada saksi untuk balik nama Sertipikat tanah tersebut;
- Bahwa, saksi mendatangi Tergugat untuk mengurus balik nama Sertipikat tanah tersebut sebanyak 3 (tiga) kali atas permintaan Penggugat;

Halaman 12 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, jawaban Tergugat saat saksi mendatangnya sebanyak 3 (tiga) kali tersebut adalah selalu sama yaitu bahwa para Turut Tergugat tidak setuju;
- Bahwa, ada pengakuan Tergugat terkait jual beli tanah tersebut dengan Penggugat namun harganya sudah tidak sesuai lagi menurut Tergugat;
- Bahwa, saksi tidak mengenai batas waktu bagi Tergugat untuk membalik namakan Sertipikat tersebut setelah terjadinya jual beli dengan Penggugat;
- Bahwa, saksi tidak dilengkapi dengan surat jual beli tanah tersebut ketika mengurus proses balik namanya dan hanya bawa Sertipikat, Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK) Penggugat;
- Bahwa, harga jual beli tanah tersebut sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) adalah merupakan keinginan antara Penggugat dan Tergugat sesuai dengan pengakuan Penggugat pada saksi;
- Bahwa, Jual belinya antara Penggugat dengan Tergugat sesuai pengakuan Penggugat pada saksi;
- Bahwa, belum ada dilakukan pengukuran atas tanah tersebut sebelum dilakukan jual beli saat itu;
- Bahwa, harga tanah tersebut sudah pantas dengan harga jual belinya saat itu yaitu tahun 2018;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi Ke-1 Penggugat tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tersebut akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. Saksi **Suryandi**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:\

- Bahwa, Istri saksi dan isteri Penggugat kakak beradik;
- Bahwa, rumah saksi berada sebelah Timur dari tanah tersebut yaitu di arah belakang bangunan kosong yang ada diatas tanah itu dan saksi sudah tinggal di sana 12 (dua belas) tahun;
- Bahwa, setahu saksi tanah tersebut milik mendiang suami Tergugat yang bernama Djohan Zen;
- Bahwa, Setahu saksi dulu diatas tanah tersebut ada peternakan ikan lele;
- Bahwa, Saksi tidak ingat lagi kapan terakhir tanah tersebut diusahakan;
- Bahwa, sekarang tanah tersebut milik Penggugat;
- Bahwa, saksi mengetahui bahwa tanah tersebut milik Penggugat dari warga setempat;

Halaman 13 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut sudah menjadi milik Penggugat pada tahun 2018;
- Bahwa, Penggugat tidak ada mengusahakan sesuatu diatas tanah tersebut;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui tentang jual beli tanah tersebut tetapi setahu saksi sudah beralih tanah tersebut ke Penggugat;
- Bahwa, masalah Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini setahu saksi adalah masalah surat tanah belum selesai;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui peristiwa jual beli tanah tersebut antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui tentang balik nama Sertipikat tanah tersebut;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui mengenai keberatan dari para Turut Tergugat atas proses balik nama Sertipikat tanah tersebut;
- Bahwa, setahu saksi Tergugat tidak pernah datang lagi ke tanah tersebut setelah menjadi milik Penggugat;
- Bahwa, saksi tidak tahu luas tanah objek perkara tersebut;
- Bahwa, batas-batas tanah tersebut adalah sebelah utara berbatas dengan tanah milik Amran Surbakti, sebelah timur dengan arah rumah saksi, sedangkan sebelah barat dan selatan saksi tidak tahu berbatas dengan tanah siapa;
- Bahwa, saksi mengetahui bahwa tanah tersebut sebelumnya milik mendiang suami Tergugat yang bernama Djohan Zen adalah dari informasi yang beredar di masyarakat saat itu;

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi Ke-2 Penggugat tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tersebut akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh kepastian tentang obyek perkara yang dipersengketakan dalam perkara ini sebagaimana diatur dalam Pasal 180 Rbg. jo Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Agustus 2022 pada objek sengketa perkara *aquo* yang terletak di Jalan Mutiara, Kelurahan Tambangan, Kecamatan Padang Hilir, Kota Tebing Tinggi, yang hasilnya sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 14 September 2022 serta Kuasa Tergugat Turut Tergugat I, Turut Tergugat II,

Halaman 14 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt

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)



Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tersebut mengajukan kesimpulannya tanggal 15 September 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai adanya perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat yaitu dengan cara tidak melengkapi seluruh syarat-syarat yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli atas tanah tersebut yaitu Tergugat tidak mengikutsertakan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dalam pelaksanaan jual beli tanah tersebut antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat sebagai Penjual berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan pada pokoknya Tergugat ada menjual tanah kepada Penggugat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 15 Oktober 2018 atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 391 seluas 1.604 M² (seribu enam ratus empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tambangan Kecamatan Padang Hilir Kota Madya Tebing Tinggi Provinsi Sumatera Utara yang tercatat atas nama Tergugat serta penjualan tanah tersebut dilakukan ketika Almarhum Djohan Zen yang merupakan suami Tergugat masih hidup namun dikarenakan syarat-syarat untuk melaksanakan jual beli tersebut belum dipenuhi oleh Tergugat maka jual beli tanah tersebut belum dapat dilaksanakan dihadapan pejabat pembuat akte tanah yang berwenang dan didalam perjanjian tersebut Tergugat mengikatkan diri untuk melengkapi seluruh syarat-syarat yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli selambat-lambatnya tanggal 10 Desember 2019 dan Tergugat telah menerima pelunasan uang pembayaran tanah tersebut dari Penggugat sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pada saat perjanjian yang dibuat dibawah tangan dan bermaterai tertanggal 15 Oktober 2018 dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat namun setelah setahun lebih Penggugat menunggu janji dari Tergugat untuk melengkapi syarat-syarat untuk terjadinya jual beli tersebut namun ternyata Tergugat masih belum melengkapi seluruh

Halaman 15 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat-syarat yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli tanah tersebut pada tanggal 12 Desember 2019 yaitu tanggal yang melewati jatuh tempo pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat selanjutnya mendalilkan bahwasanya Almarhum Djohan Zen yang merupakan suami Tergugat meninggal dunia pada tanggal 28 April 2020 sehingga dengan meninggalnya suami dari Tergugat urusan Jual beli menjadi sulit untuk dipenuhi dikarenakan Jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat akte tanah yang berwenang harus menghadirkan Tergugat yaitu isteri dari Almarhum Djohan Zen yang merupakan Ahli Waris dari Almarhum Djohan Zen dan Turut Tergugat I, II, III, IV dan V yaitu anak-anak Almarhum Djohan Zen yang juga merupakan ahli waris dari Almarhum Djohan Zen selanjutnya Penggugat telah berulang kali mendatangi Tergugat agar menghadirkan seluruh ahli waris dari suaminya agar bersama-sama hadir di depan pejabat pembuat akte tanah yang berwenang agar jual beli atas tanah yang dijanjikan dapat terlaksana, namun Tergugat selalu menghindar dengan alasan anak-anak Tergugat sibuk dan jauh dari Tergugat dan dikarenakan Tergugat sudah tidak punya itikat baik untuk melaksanakan isi perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2018 maka Penggugat mengajukan Gugatan ini agar Tergugat dan semua Turut Tergugat dapat menindaklanjuti pelaksanaan Jual beli yang sudah di buat didalam perjanjian;

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dalam Surat Jawabannya mendalilkan pada pokoknya Tergugat ada melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli kepada Penggugat terhadap harta milik Tergugat berupa sebidang tanah seluas 1.604 M² dengan harga sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) tanggal 15 Oktober 2018 terletak di Kelurahan Tambangan Kecamatan Padang Hilir Kota Madya Tebing Tinggi Provinsi Sumatera Utara yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 391 atas nama Tergugat namun Pihak Tergugat dan Turut Tergugat membantah mengenai dalil penggugat yang menyatakan Tergugat sudah tidak punya itikat baik untuk melaksanakan isi perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2018 namun dikarenakan adanya kesibukan dari Tergugat dan Turut Tergugat sehingga proses jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) belum terlaksanak dan pada dasarnya Tergugat tidak pernah ada niat untuk menghambat proses jual beli sebidang tanah milik Tergugat seluas 1604 m² yang selanjutnya akan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) sebagaimana berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 15

Halaman 16 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2018, namun dikarenakan pada saat itu adanya kesibukan dari Tergugat mengurus Almarhum Djohan Zen yang sedang sakit dan membutuhkan perhatian Tergugat maka proses jual beli yang seharusnya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) menjadi terhambat;

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V selanjutnya mendalilkan bahwasanya Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V merupakan ahli waris dari Almarhum Djohan Zen yang telah meninggal dunia pada tanggal 28 April 2020 dan terhadap sebidang tanah seluas 1604 m2 terletak di Provinsi Sumatera Utara Kota Madya Tebing Tinggi Kecamatan Padang Hilir Kelurahan Tabangan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 391 atas nama Tergugat adalah sepengetahuan Para Turut Tergugat harta tersebut merupakan milik Tergugat yaitu Ibu kandung Para Turut Tergugat dan selanjutnya sepengetahuan Para Turut Tergugat sebidang tanah seluas 1604 m2 terletak di Provinsi Sumatera Utara Kota Madya Tebing Tinggi Kecamatan Padang Hilir Kelurahan Tabangan merupakan harta pribadi milik Tergugat telah dilakukan Pengikatan Jual Beli kepada Penggugat namun dikarenakan adanya kesibukan para pihak maka proses jual beli yang seharusnya dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) belum terlaksanakan dan Para Turut Tergugat tidak keberatan adanya proses peralihan tanah seluas 1604 m2 milik Tergugat kepada Penggugat namun Para Turut Tergugat tidak setuju apabila diikuti serta menanggung biaya yang timbul dalam proses jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) maupun balik nama di Kantor Badan Pertanahan Nasional yang seluruh biaya disepakati ditanggung oleh Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal yaitu telah adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 15 Oktober 2018 atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 391 seluas 1.604 M² (seribu enam ratus empat meter persegi) dengan harga sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang terletak di Kelurahan Tambangan Kecamatan Padang Hilir Kota Madya Tebing Tinggi Provinsi Sumatera Utara yang tercatat atas nama Tergugat, dan Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V merupakan ahli waris dari Almarhum Djohan Zen yaitu suami Tergugat dan ayah dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III,

Halaman 17 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V, yang telah meninggal dunia pada tanggal 28 April 2020;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat dengan tidak melengkapi seluruh syarat-syarat yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat sebagai Penjual atas sebidang tanah berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah telah timbul suatu perikatan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat atau tidak dan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) terhadap Penggugat dengan tidak melengkapi seluruh syarat-syarat yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Tergugat sebagai Penjual atas sebidang tanah berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 283 R.Bg. (pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), maka menjadi kewajiban hukum (*wettelijkplicht/burden of proof*) dari pada masing-masing pihak baik untuk membuktikan dan menguatkan dalil-dalil bantahannya maupun jawabannya berdasarkan alat-alat bukti yang sah (*wettige bewijsmiddelen*) menurut ketentuan pasal 284 R.Bg. (pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata);

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-3 dan Saksi-Saksi yaitu saksi Ahmad Jafar Siddik dan saksi Suryandi;

Menimbang, bahwa Pihak Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-9;

Menimbang, bahwa Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut:

"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih."

Menimbang, bahwa Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut:

"Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

Halaman 18 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. *Sepakat untuk mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu hal tertentu;*
4. *Suatu sebab yang halal;*"

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dihubungkan dengan bukti P-1 yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Esther Chen Lau sebagai Pihak Pertama dengan Sopyan sebagai Pihak Kedua, yang dibuat pada tanggal 15 Oktober 2018 dan bukti P-2 yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 391 Kelurahan Tambangan Kecamatan Padang Hilir Kotamadya Tebing Tinggi Propinsi Sumatera Utara atas nama pemegang hak Ester, Bachelor of Art, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Tebing Tinggi tanggal 14 November 1997 serta berdasarkan substansi keterangan saksi Ahmad Jafar Siddik yang menyatakan bahwa Sertipikat tersebut mau dibalik nama atas nama Penggugat karena sudah adanya jual beli tanah tersebut antara Penggugat dengan Tergugat sebelumnya yaitu jual belinya pada bulan Oktober 2018 saat suami Tergugat yang bernama Djohan Zen masih hidup sehingga diperoleh suatu fakta hukum bahwasanya telah timbul suatu perikatan antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 15 Oktober 2018 atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 391 seluas 1.604 M² (seribu enam ratus empat meter persegi) dengan harga sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang terletak di Kelurahan Tambangan Kecamatan Padang Hilir Kota Madya Tebing Tinggi Provinsi Sumatera Utara;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut:

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Suatu perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu.

Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat selanjutnya mendalilkan pada pokoknya dikarenakan syarat-syarat untuk melaksanakan jual beli atas sebidang tanah tersebut belum dipenuhi oleh Tergugat maka jual beli tanah tersebut belum dapat dilaksanakan dihadapan pejabat pembuat akte tan ah yang berwenang dan didalam perjanjian tersebut Tergugat mengikatkan diri untuk melengkapi seluruh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat-syarat yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli selambat-lambatnya tanggal 10 Desember 2019 sedangkan Tergugat telah menerima pelunasan uang pembayaran tanah tersebut dari Penggugat sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pada saat perjanjian dibuat dan ditanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat namun setelah setahun lebih Penggugat menunggu janji dari Tergugat untuk melengkapi syarat-syarat untuk terjadinya jual beli tersebut namun ternyata Tergugat masih belum melengkapi seluruh syarat-syarat yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli tanah tersebut pada tanggal 12 Desember 2019 yaitu tanggal yang melewati jatuh tempo pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim disebut ada perbuatan ingkar janji (wanprestasi) apabila dipenuhi salah satu syarat berikut:

1. tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan;
2. melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan;
3. melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat; dan
4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menimbang, bahwa berdasarkan substansi keterangan saksi Ahmad Jafar Siddik yang menyatakan Penggugat pernah meminta saksi untuk mengurus balik nama surat tanahnya dan saksi kemudian menjumpai Tergugat adalah untuk balik nama Sertipikat tanah namun saat itu Tergugat tidak mau membantu proses balik nama Sertipikat tersebut karena para Turut Tergugat tidak setuju dengan proses balik nama tersebut serta syarat yang kurang dalam pengurusan Sertipikat tanah tersebut untuk balik nama adalah persetujuan ahli waris Djohan Zen dan substansi keterangan saksi Suryandi yang menyatakan masalah Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini adalah masalah surat tanah belum selesai dihubungkan dengan dalil gugatan Penggugat serta dalil Jawaban Pihak Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V yang menyatakan bahwasanya dikarenakan adanya kesibukan dari Tergugat dan Turut Tergugat sehingga proses jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) belum terlaksana maka diperoleh fakta hukum bahwasanya Tergugat masih belum melengkapi seluruh syarat-syarat yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli tanah tersebut sebagaimana diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 15 Oktober 2018 atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 391 seluas 1.604 M² (seribu enam ratus empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tambangan Kecamatan Padang Hilir

Halaman 20 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt

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

Kota Madya Tebing Tinggi Provinsi Sumatera Utara yang tercatat atas nama Tergugat serta Pihak Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak dapat membuktikan sangkalan berdasarkan bukti T-1 sampai dengan bukti T-9;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka petitum angka 2 yaitu tentang Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 tentang menyatakan sah dan berkekuatan hukum Surat Perjanjian Pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2018, Majelis Hakim berpendapat bahwasanya oleh karena Surat Perjanjian Pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2018 yaitu Bukti P-1 telah dipertimbangkan di dalam Putusan, maka pengesahan bukti surat tersebut tidak perlu dimuat dalam amar putusan, karena dianggap berlebihan (*overbodig*) maka petitum angka 3 tersebut patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat didalam surat gugatannya mendalilkan pada pokoknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 15 Oktober 2018 atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 391 seluas 1.604 M² (seribu enam ratus empat meter persegi) yang terletak di Kelurahan Tambangan Kecamatan Padang Hilir Kota Madya Tebing Tinggi Provinsi Sumatera Utara yang tercatat atas nama Tergugat adalah dilakukan ketika Almarhum Djohan Zen yang merupakan suami Tergugat masih hidup sehingga gugatan ini tidak akan lengkap apabila semua ahli waris dari Almarhum Djohan Zen tidak diikutsertakan di dalam Gugatan sehingga keikutsertaan Ahli Waris Almarhum Djohan Zen didalam gugatan menjadi syarat untuk mengesahkan pengikatan jual beli tetanggal 15 Oktober 2018 sehingga sangatlah beralasan apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan Tergugat dan semua Turut Tergugat I,II, III, IV dan V adalah ahli waris Almarhum Djohan Zen yang sah;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 yaitu Surat Pernyataan oleh Djohan Zen tertanggal 21 Oktober 2018 yang ditandatangani oleh Djohan Zen sebagai yang menyatakan dan Esther Chen Lau sebagai yang menyetujui serta bukti T-1 yaitu Petikan dari daftar Perkawinan untuk golongan Indonesia dan Cina di Binjai dalam tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh enam, Nomor : Delapanpuluh, antara Djohan Zen dengan Lau Tjin Tjin, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil di Binjai tanggal 29 Desember 1976, bukti T-2 yaitu Penetapan terhadap permohonan Pemohon Lau Tjin Tjin mengenai ganti nama yaitu Tjin Tjin menjadi Esther Chen, yang dikeluarkan oleh Hakim

Halaman 21 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt

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)



Pengadilan Negeri Tingkat I di Binjai tanggal 23 Pebruari 1900 tujuh puluh delapan, bukti T-3 yaitu Kutipan Akta Kematian, Nomor 1276-KM-0505 2020-0007 atas nama Djohan Zen, yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kota Tebing Tinggi tanggal 5 Mei 2020, Bukti T-4 yaitu Petikan dari daftar besar kelahiran untuk Warganegara Indonesia Kotamadya Medan di Medan dalam tahun seribu sembilan ratus tujuh puluh sembilan, Nomor : Seribu Tigaratus atas nama Ruth Merry Indahyung, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa kedua Pencatat Sipil Untuk Warganegara Indonesia Kotamadya Medan di Medan tanggal 4 Mei 1979, Bukti T-5 yaitu Petikan dari daftar besar kelahiran untuk Warganegara Indonesia Kotamadya Binjai di Binjai dalam tahun seribu sembilan ratus delapan puluh dua, Nomor : Empat puluh enam atas nama Monika Yohanna, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Untuk Warganegara Indonesia Kotamadya Binjai di Binjai tanggal 9 Februari 1982, Bukti T-6 yaitu petikan atas nama Caryl Johanna, yang dikeluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Kedua Pencatat Sipil untuk Warganegara Kotamadya Medan di Medan tanggal 24 September 1985, Bukti T-7 yaitu Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No. 333/1986 atas nama Charles Johanes, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor / Pegawai Luar Biasa Pencatat Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Tebing Tinggi tertanggal 17 Oktober 1986, Bukti T-8 yaitu Kutipan Akta Kelahiran No. 105/1994 atas nama Kevin Paul Johanes, yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kotamadya Daerah Tingkat II Tebing Tinggi tanggal 7 Juni 1994, dan Bukti T-9 yaitu Surat Pernyataan Ahli Waris No.470/18/SAT/VII/ 2020 atas nama Esther Chen Lau, Ruth Merry Indahyung, Caryl Augustine Johanna, Charles Johanes, Kevin Paul Johanes dan Monika Yohanna, yang didaftarkan di Kantor Kelurahan Satria Kecamatan Padang Hilir Kota Tebing Tinggi tanggal 09 Juli 2020 serta dihubungkan dengan dalil jawaban Pihak Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V diperoleh fakta hukum bahwasanya Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V merupakan ahli waris dari Almarhum Djohan Zen yang telah meninggal dunia pada tanggal 28 April 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka petitum angka 5 tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum angka 4 yang menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan sertifikat hak milik nomor 391 seluas 1604 M2 (seribu enam ratus empat meter persegi terletak di Provinsi Sumatera Utara Kota Madya Tebing Tinggi Kecamatan Padang Hilir



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Tabangan yang tercatat atas nama dan dapat diproses balik namanya ke atas nama Penggugat dikantor Badan Pertanahan Kota Tebing Tinggi, Penggugat mendalilkan dikarenakan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini telah mengesahkan perjanjian pengikatan jual beli tertanggal 15 Oktober 2018 sebagai perjanjian yang sah dan berkekuatan hukum sehingga Penggugat menjadi pemilik hak yang sah atas tanah yang diperjualbelikan dan dapat dengan demikian dapat diproses balik namanya keatas nama Penggugat di kantor pertanahan Kota Tebing Tinggi dan pengalihan sebidang tanah seluas 1604 m2 dengan harga sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang terletak di Provinsi Sumatera Utara Kota Madya Tebing Tinggi Kecamatan Padang Hilir Kelurahan Tabangan sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 391 atas nama Tergugat adalah telah sesuai dengan ketentuan hukum dan tidak ada merugikan pihak manapun karena perjanjian antara keduanya dilakukan dengan sadar dan cakap dalam bertindak hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato dan sudah selayaknya Majelis Hakim melindungi Penggugat secara hukum sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang tertuang dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yaitu : "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah di anggap sah" dan hal tersebut juga telah dijelaskan oleh Mahkamah Agung RI dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.7/2012 yang dalam butir ke IX dirumuskan yaitu : "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak",;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, berbunyi sebagai berikut:

"Tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila si berutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajiban memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga."

Menimbang, bahwa Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada Rumusan Kamar Perdata Sub Perdata Umum halaman 6 berbunyi sebagai berikut:

4. *Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:*

Halaman 23 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt

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

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

a. *Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:*

- *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:*
- *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*
- *Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:*
 - *dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).*
 - *didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.*
- *Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan serta dihubungkan dengan dikabulkannya petitum angka 2 Penggugat yaitu tentang Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) serta memperhatikan dasar perikatan antara Penggugat dengan Tergugat adalah perjanjian pengikatan jual beli dan bukan merupakan perjanjian jual beli terhadap tanah tersebut maka sebagai bentuk penyelesaian terhadap perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi) tersebut adalah penggantian biaya, rugi dan bunga dan bukan merupakan peralihan hak sebagaimana tercantum dalam petitum angka 4;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka petitum angka 4 Penggugat patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6, oleh karena petitum ini tidak memenuhi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil, maka petitum ini sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Halaman 24 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt

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 oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara sehingga petitum angka 7 yaitu membebankan kepada tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 1239 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan Ingkar Janji (Wanprestasi);
3. Menetapkan Tergugat (ESTHER CHEN LAU), Turut Tergugat I (RUTH MERRY INDAH YUNG), Turut Tergugat II (MONIKA YOHANNA), Turut Tergugat III (CARLY AUGUSTINE JOHANNA), Turut Tergugat IV (CHARLES JOHANES) dan Turut Tergugat V (KEVIN PAUL JOHANES) sebagai ahli waris yang sah dari Almarhum DJOHAN ZEN;
4. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.377.000,00 (dua juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tebing Tinggi, pada hari **Senin**, tanggal **26 September 2022**, oleh kami, Mangapul, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Delima Mariaigo Simanjuntak, S.H., dan Zephania, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tebing Tinggi Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt tanggal 7 Juni 2022, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **29 September 2022** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Nelson Roberth Saragih, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan telah disampaikan kepada Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III,

Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Delima Mariaigo Simanjuntak, S.H.

Mangapul, S.H., M.H.

Zephania, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Nelson Roberth Saragih, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK.....	:	Rp75.000,00;
3. Panggilan	:	Rp1.322.000,00;
4. PNBP	:	Rp80.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat.....	:	Rp800.000,00;
6. Sumpah	:	Rp50.000,00;
7. Meterai	:	Rp10.000,00;
8. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp2.377.000,00;

(dua juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah)

Halaman 26 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 26/Pdt.G/2022/PN Tbt