



**PUTUSAN**

**Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**YUDIELI HAREFA**, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto Lk. I Kel. Pondok Batu Kec. Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah, alamat surel [yudieliharefa160@gmail.com](mailto:yudieliharefa160@gmail.com) selanjutnya disebut sebagai Penggugat I;

**LAMRIA PAKPAHAN**, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto Lk. I Kel. Pondok Batu Kec. Sarudik Kota Sibolga, alamat surel [lamriapakpahan75@gmail.com](mailto:lamriapakpahan75@gmail.com) selanjutnya disebut sebagai Penggugat II;

Lawan

**UNEDO MARTIN LUMBAN TOBING**, beralamat di Jl. Merpati Lk. II Desa Aek Tolang Kecamatan Pandan Kabupaten Tapanuli Tengah, alamat surel [martintobing.1917@gmail.com](mailto:martintobing.1917@gmail.com) selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**LAMTIUR ROMANI HUTABARAT**, beralamat di Jl. Notes Gg. Johor Nomor 69K Kelurahan Sei Putih Barat Kecamatan Medan Petisah Kota Medan, alamat surel [lamiurhutabarat1510@gmail.com](mailto:lamiurhutabarat1510@gmail.com) selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

**MEGAWATI, S.H.**, beralamat di Jalan Sutomo No 19 A Kelurahan Kota Beringin Kecamatan Sibolga Kota, Kota Sibolga Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar Para Pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Halaman 1 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 November 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sibolga pada 22 November 2024 dalam Register Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

## **I. KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI SIBOLGA KELAS I-B**

- 1) Bahwa berdasarkan Pasal 118 ayat (1) HIR menyebutkan: "Gugatan perdata yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya".
- 2) Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UU No. 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum sebagaimana telah diubah dengan UU No. 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum menyebutkan: "Pengadilan Negeri berkedudukan di Kotamadya atau di ibu kota Kabupaten, dan daerah hukumnya meliputi wilayah kotamadya atau kabupaten".

## **II. HAK DAN KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PARA**

### **PENGUGAT**

- 1) Bahwa Penggugat adalah Warga Negara Indonesia yang memiliki Hak-hak hukum yang harus dilindungi oleh hukum, termasuk menguasai, memiliki tanah dan alas hak atasnya dengan segala akibat hukum yang menyertainya;
- 2) Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing, merupakan suatu dasar pembuktian yang dapat dipergunakan oleh Para Penggugat, maka sudah barang tentu menurut hukum Para Penggugat adalah pihak yang berhak (*have a legal standing*) dan memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan ini, sehingga mohon

Halaman 2 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Sibolga cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara *a quo* menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pihak yang berhak dan sah mengajukan gugatan ini;

## III. DASAR HUKUM

- 1) Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jo. Pasal 1320 jo Pasal 1330 KUHPerdata Jo Pasal 1338 KUH Perdata, Jo Pasal 1457-1600 KUHPerdata;
- 2) Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jo Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/*Burgerlijk Wet Boek* (BW) dan Pasal 286 *Reglemen Buiten en gewijsten* (RBg);
- 3) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012, Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, angka IX Sub Kamar Perdata Umum, menyatakan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah);
- 4) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 26 Desember 1958 no. 251 K/Sip/1958 “ Pembeli yang telah bertindak dengan etikad baik harus dilindungi, dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;
- 5) Bahwa Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing sehingga Penggugat memperoleh hak sesuai dengan ketentuan hak yang berlaku sehingga merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi kepentingan hukumnya sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu :

✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29

Halaman 3 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



Maret 1982 No. 1230K/Sip/1980;

✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 30  
Januari 1991 No. 3201K/Pdt.G/1991;

✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10  
Januari 1957 No. 210K/Sip/1955;

✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10  
Januari 1957 No. 157K/Sip/1955;

✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2  
Maret 1960 No. 34K/Sip/19860;

✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 8  
Januari 1956 No. 34K/Sip/1956;

**IV. ALASAN HUKUM DALAM GUGATAN PARA PENGGUGAT**

Bahwa adapun yang menjadi dasar dan/atau alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :

**1)** Bahwa sebelumnya Para Penggugat tidak kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II, namun teman dari Penggugat II yang bernama Setina Verawaty Simamora dan Sartika Silaban datang kerumah Para Penggugat untuk menawarkan sebidang tanah yang terletak di Jalan Padangsidimpuan Tano Ponggol Lingkungan III Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah yang diatasnya terdapat sebuah bangunan rumah, yang mana tanah tersebut milik dari abang Setina Verawaty Simamora. Dihadapan Para Penggugat Setina Verawaty Simamora menghubungi Tergugat I jika Para Penggugat berkeinginan untuk membeli tanah tersebut.

**2)** Selanjutnya, Tergugat I membuat janji untuk dapat bersama-sama melihat tanah objek perkara, dan pada hari Minggu Tanggal 14 Nopember 2021, Para Penggugat, Tergugat I, Setina Verawaty Simamora beserta suaminya, melihat tanah objek perkara.

**3)** Kemudian setelah melihat dan memastikan lokasi tanah objek perkara dan Para Penggugat merasa cocok, dimana harga 1 (satu) pintu bangunan ruko yang berukuran 4,5 m x 18 m yaitu Rp.255.000.000,00 (dua ratus lima puluh lima juta rupiah) dan Para Penggugat berniat membeli 2 (dua) pintu bangunan ruko sehingga total

*Halaman 4 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg*



harga 2 (dua) unit bangunan ruko dengan ukuran 9 m x 18 m adalah Rp.510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah). Kemudian Tergugat I menerangkan cara pembayaran pembelian tanah dan bangunan tersebut yang dilakukan secara cicilan karena pengurusan surat-surat terkait dengan tanah itu mulai dengan pengalihan fungsi tanah pertanian menjadi tanah pemukiman sampai dengan pemecahan surat-surat. Tergugat I beralasan dilakukan secara cicilan karena pada saat itu Tergugat I sedang mendapat masalah pribadi.

4) Para Penggugat selanjutnya menyetujui dengan persayaratannya yang diajukan oleh Tergugat I tersebut sehingga Para Penggugat dan Tergugat I bersepakat untuk mengikatkan diri dengan perjanjian di hadapan Turut Tergugat I.

5) Keesokan harinya Setina Verawaty Simamora datang ke rumah Para Penggugat untuk meminta tanda jadi sejumlah Rp.5.000.000 (lima juta rupiah) dan Para Penggugat menyerahkan uang tersebut.

6) Kemudian pada tanggal 22 Nopember 2021 Setina Verawaty Simamora datang kerumah Para Penggugat yang bertujuan menyampaikan pesan Tergugat I agar Para Penggugat dapat membayarkan pembayaran pertama pembelian tanah tersebut sejumlah Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) pada tanggal 23 November 2021 karena Tergugat I sangat membutuhkan uang. Sehingga atas permintaan Tergugat I tersebut pada tanggal 23 November 2021 sekira pukul 18.00 WIB Para Penggugat dan anak-anak datang ke rumah Isteri Paman Tergugat I di Simare-mare untuk menyerahkan uang sejumlah Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Dan setibanya Para Penggugat, Tergugat I meminta untuk pembayaran pertama kepada Para Penggugat sejumlah Rp.175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) akan tetapi pada saat itu Para Penggugat tidak dapat memenuhi permintaan Tergugat I tersebut karena sebelumnya Setina Verawaty Simamora menyampaikan untuk menyediakan pembayaran sejumlah Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta), selanjutnya Para Penggugat menyerahkan Rp.150.000.000,00 (seratus lima puluh juta) kepada Tergugat I. Pembayaran tersebut tertuang didalam kuitansi

Halaman 5 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg





dengan total Rp.155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) ditambah panjar yang diterima sejumlah Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah).

7) Para Penggugat dan Tergugat I bersepakat pada tanggal 24 November 2021, untuk datang ke kantor Turut Tergugat I untuk melakukan perikatan jual beli. Sesampainya di kantor Turut Tergugat I, ternyata surat perjanjian jual beli terhadap tanah objek perkara telah dibuat yaitu Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing dan setelah Penggugat I membaca perjanjian tersebut pada Pasal 2 ayat (a), tertera Rp.175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran pertama. Lalu Penggugat I meminta agar Pasal 2 ayat (a) dapat diperbaiki menjadi menjadi Rp.155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) sesuai dengan yang telah dibayarkan oleh Para Penggugat, akan tetapi Tergugat I mengatakan hal tersebut tidak menjadi masalah untuk sisa menggenapi menjadi Rp.175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dapat menyusul dibayar.

8) Setelah perjanjian jual beli tersebut selesai ditanda tangan, Tergugat I menyetujui atau menyerahkan penguasaan tanah dan bangunan tersebut kepada Para Penggugat, yang mana pada saat itu masih ada orang yang tinggal di rumah diatas tanah objek perkara (mengontrak), dan kemudian Tergugat I meminta orang tersebut untuk pindah (mengkosongkan rumah itu). Pada saat itu kondisi rumah tersebut banyak yang rusak/busuk (tidak layak dipakai) lalu Para Penggugat berinisiatif mengganti/memperbaiki yang mana- mana yang tidak layak dipakai antara lain mengganti daun pintu, jendela, memperbaiki kamar mandi, mencat dinding, mengganti atap yang bocor beserta pemasangan kanopi baru, membayar rekening air PDAM setiap

Halaman 6 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



bulannya dan membangun kios di sebelah kiri rumah dan merawat/memelihara rumah tersebut sampai sekarang (sampai diambil paksa/dikontrakkan oleh Tergugat I kepada orang lain).

**9)** Pada bulan Juni tahun 2022, kembali Tergugat I meminta uang sejumlah Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat dengan alasan untuk biaya jasa notaris sekaligus untuk menggenapi yang tertuang pada Perjanjian Jual beli tersebut, dan Para Penggugat memenuhi permintaan Tergugat I tersebut. Dan pada saat itu juga Para Penggugat mengatakan kepada Tergugat I jika Para Penggugat akan langsung melunasi sisa harga pembelian tanah dan bangunan setelah surat-surat telah selesai. Akan tetapi Tergugat I mengatakan agar diikuti sajalah sesuai dengan isi perjanjian yang di Notaris, karena Tergugat I pada saat itu belum bisa menyiapkan surat-surat tersebut dan tidak dapat dipastikan kapan selesai suratnya.

**10)** Terhadap sikap Tergugat I yang tidak dapat memastikan pengurusan surat-surat terhadap tanah objek perkara tersebut membuat Para Penggugat mulai khawatir. Pada bulan September tahun 2022, kembali Tergugat I meminta uang sejumlah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagai angsuran pembayaran tanah objek perkara, atas permintaan Tergugat I tersebut, Para Penggugat menyerahkan uang sesuai permintaan Tergugat I yaitu sejumlah Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan pada saat itu juga Para Penggugat kembali menegaskan kepada Tergugat I, jika Para Penggugat siap membayar secara tunai terhadap sisa pembelian tanah tersebut dengan syarat Tergugat I menyelesaikan semua semua surat-surat sampai balik nama baru. Dan untuk meyakinkan Para Penggugat maka Tergugat I menyerahkan surat Izin Perubahan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah seluas 10.637 m2. Tujuan Para Penggugat ingin segera menyelesaikan pembayaran pembelian tanah tersebut agar adanya kepastian status kepemilikan tanah objek perkara tersebut. Akan tetapi Tergugat I tetap berdalih belum bisa menyiapkan surat-surat tersebut dan tidak dapat dipastikan kapan selesai suratnya.

**11)** Sebulan kemudian tepatnya diakhir bulan Oktober 2022, Tergugat I bersama dengan Tergugat II datang ke rumah Para

Halaman 7 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



Penggugat dengan tujuan meminta agar dapat melunasi sisa pembelian tanah dan bangunan objek perkara tersebut yaitu sejumlah Rp.285.000.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah). Kemudian Para Penggugat mempertanyakan perihal surat-surat tanah untuk proses balik nama SHM, akan tetapi Tergugat I menyatakan bahwa akan diselesaikan nanti sambil menunjukkan surat atas nama orang lain (marga Siregar) serta karena Tergugat I terus mendesak Para Penggugat untuk membayarkan sisa pelunasan tersebut maka Para Penggugat meminta tenggang waktu kepada Tergugat diakhir bulan Januari tahun 2023 nanti sisa pembelian tanah dan bangunan objek perkara akan dibayarkan secara keseluruhan dan Para Penggugat juga meminta agar pada saat itu Tergugat I juga telah menyiapkan seluruh surat-surat untuk peralihan hak tanah dan bangunan objek perkara. Kemudian Para Penggugat meminta kepada Para Tergugat pada akhir bulan Januari 2023 tersebut dilakukan serah terima atau penyelesaian pembelian tanah dan bangunan objek perkara dihadapan Turut Tergugat I.

**12)** Permintaan Para Penggugat tersebut tidak diterima dan disetujui oleh Tergugat I, tetapi Tergugat I mengatakan bahwa Tanah dan Bangunan tersebut akan dijual kepada orang lain dan sudah ada yang mau beli yaitu seseorang bernama Vivi dan Tergugat I mengatakan jika tanah dan bangunan objek perkara telah dibeli oleh Vivi maka Tergugat I akan mengembalikan uang Para Penggugat atas pembelian tanah dan bangunan tersebut.

**13)** Pada saat itu Para Penggugat hanya mengingatkan kepada Tergugat I bahwa Penggugat I dan Para Tergugat telah terikat dengan perjanjian dan Para Penggugat bukan mau mengingkari perjanjian yang telah disepakati, melainkan sebaliknya Para Penggugat ingin segera melunasi sisa pembelian tanah dan bangunan tersebut kepada Para Tergugat namun Tergugat I mengulur-ngulur waktu untuk melakukan balik nama dan penyelesaian surat-surat yang berkaitan dengan tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah tersebut.

**14)** Kemudian karena Tergugat I terus mendesak Para

Halaman 8 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, Para Penggugat menyetujui permintaan Tergugat I tersebut dengan kondisi Tergugat I mengembalikan seluruh uang yang telah diserahkan sebagai pembayaran pembelian tanah sejumlah Rp.225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) serta segala kerugian yang timbul dalam perbaikan bangunan rumah yang telah dikeluarkan oleh Para Penggugat.

**15)** Hingga waktu terus berjalan, komunikasi antara Para Penggugat dan Tergugat I terputus dimana Para Penggugat menunggu sikap dari Para Tergugat untuk mengembalikan uang Para Penggugat seperti keinginan Tergugat I sebelumnya, hingga pada tanggal 21 Februari 2024 Tergugat I menghubungi Penggugat I melalui telepon untuk datang menjumpai Tergugat I di tanah dan bangunan objek perkara, dan pada saat itu Tergugat I bukannya mengembalikan uang Para Penggugat melainkan Tergugat I meminta kembali pelunasan uang sisa pembelian tanah dan bangunan objek perkara oleh karena Tergugat I beralasan tanah tersebut tidak jadi dibeli oleh Vivi. Selain dari meminta pelunasan sisa pembelian tanah dan bangunan Tergugat I juga menambah harga sisa pembelian tanah dan bangunan tersebut dari sebelumnya yaitu:

harga 2 (dua) pintu bangunan ruko yang berukuran 9 m x 18 m yaitu Rp.510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) dimana harga untuk 1 (satu) bangunan ruko adalah Rp.255.000.000,00 (dua ratus lima puluh lima juta rupiah).

Menjadi:

harga 1 (satu) pintu bangunan ruko yang berukuran 4,5 m x 18 m yaitu Rp.275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan total dan Rp.550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah).

Terdapat selisih Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dikalikan 2 (dua) pintu bangunan ruko dengan total Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah).

Harga tanah tersebut dinaikkan Tergugat I secara sepihak dengan alasan

*harga tanah sudah bertambah naik karena sudah bertambah tahun.*

Mendengar hal tersebut Para Penggugat tidak berterima dan sempat

Halaman 9 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

### Disclaimer

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



beristegang dengan Tergugat I, karena yang diharapkan oleh Para Penggugat pada saat itu adalah Tergugat I mengembalikan seluruh uang pembelian tanah dan bangunan yang telah diserahkan oleh Para Penggugat kepada Para Tergugat beserta biaya perbaikan rumah.

**16)** Bahwa sikap Tergugat I yang secara sepihak membatalkan perjanjian jual beli diantara Para Penggugat dan Para Tergugat dan ingin menjual tanah dan bangunan tersebut kepada orang lain, pada dasarnya Para Penggugat tidak berterima namun karena Tergugat I menyatakan akan mengganti uang pembayaran tanah yang telah diterima Tergugat I dari Para Penggugat sehingga Para Penggugat menunggu tindakan nyata dari Tergugat I tersebut akan tetapi hal tersebut tidak terealisasikan namun secara sepihak kembali Tergugat I menagih sisa uang pembelian tanah dan bangunan serta secara sepihak menambah sisa harga tanah dan bangunan objek perkara dengan alasan yang tidak masuk akal.

**17)** Selanjutnya, dengan itikad baik dari Para Penggugat, Penggugat I mengirimkan pesan kepada Tergugat I yaitu meminta waktu Tergugat I untuk menyelesaikan pembelian tanah dan bangunan dimana Para Penggugat ingin memenuhi kewajiban Para Penggugat sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing dihadapan Turut Tergugat I, namun Tergugat I terus memberikan alasan dan mengelak dan bahkan meminta Para Penggugat untuk mengosongkan rumah dan menyerahkan kunci kepada Tergugat I. Dan pada tanggal 7 Juli 2024 tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Tergugat I mengontrakkan rumah tersebut dengan membongkar/merusak kunci rumah tanpa izin dan persetujuan dari Para Penggugat dan pada tanggal 16 Juli 2024 Para Penggugat datang ke rumah objek perkara dan melihat sudah ada orang

Halaman 10 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



menempati rumah itu, lalu Para Penggugat mempertanyakan kepada orang tersebut bagaimana bisa berada didalam rumah dan orang tersebut menyatakan jika rumah tersebut telah disewa olehnya dari Tergugat I. Kemudian Para Penggugat memberitahukan jika tanah dan rumah tersebut telah ada kesepakatan jual beli antara Para Penggugat dan Para Tergugat dan Para Penggugat menyampaikan kepada orang tersebut agar dapat mengkonfirmasi hal tersebut kepada Tergugat I.

**18)** Selang 3 (tiga) hari kemudian tanggal 19 Juli 2024, Para Penggugat datang kembali ke tanah dan rumah objek perkara untuk menanyakan bagaimana tanggapan Tergugat I, dan yang menyewa rumah tersebut menyampaikan bahwa Tergugat I menyatakan jika rumah tersebut adalah miliknya dan orang tersebut tetap berada dirumah. Sehingga pada saat itu Penggugat I menutup akses jalan masuk ke rumah tersebut oleh karena sebagian barang milik Para Penggugat ada didalam rumah tersebut. Dan pada tanggal 21 Juli 2024 Para Penggugat kembali datang ke tanah dan rumah objek perkara untuk menanyakan kembali sikap Tergugat I, dan kembali orang yang menyewa rumah tersebut dari Tergugat I menyatakan jika rumah tersebut adalah milik dari Tergugat I dan tetap meyakinkan orang yang menyewa itu untuk tetap tinggal dirumah tersebut. Pada saat itu penghalang pintu yang dipasang oleh Penggugat I telah dibongkar, dan kemudian Penggugat I kembali memasang penghalang pintu. 2 (dua) hari kemudian Para Penggugat datang lagi ke tanah dan bangunan objek perkara, ternyata palang sudah tidak ada lagi sudah dibongkar dan dari informasi orang yang menyewa rumah tersebut, Tergugat I menyuruh orang untuk membongkar penghalang pintu yang dipasang oleh Penggugat I. Oleh karena penghalang tersebut tetap dibongkar sehingga Para Penggugat membuka pintu rumah yang sebelumnya telah diganti oleh Para Penggugat dan saat itu orang yang menyewa rumah itu memberitahukan kepada Tergugat I jika Para Penggugat telah membuka dan mengambil daun pintu rumah dan tidak berapa lama datang orang yang disuruh oleh Tergugat I untuk memasang daun pintu baru akan tetapi karena Para Penggugat masih berada di tanah dan bangunan objek perkara maka orang suruhan Tergugat I tersebut

Halaman 11 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



disuruh menunggu sampai Para Penggugat pergi dari tempat itu. Pada saat itu juga Penggugat I mencoba untuk menghubungi Tergugat I melalui telepon dengan maksud untuk memusyawarahkan penyelesaian kesepakatan jual beli tanah dan bangunan namun Tergugat I tidak dapat dihubungi.

**19)** Oleh karena Tergugat I tidak dapat dihubungi, namun orang yang datang membawa daun pintu tersebut dapat menghubungi Tergugat I, maka Para Penggugat menitip pesan kepada orang tersebut agar Tergugat I dapat datang ke Sibolga untuk dapat menyelesaikan kesepakatan atau mengembalikan uang Para Penggugat dalam 7 (tujuh) hari kedepan, namun setelah 10 (sepuluh) hari berlalu, tidak ada kabar dari Tergugat I baik menghubungi Para Penggugat atau menemui Para Penggugat tersebut.

**20)** Waktu juga semakin berjalan Tergugat I juga tidak ada kabar telepon pun tidak diangkat akhirnya Para Penggugat kembali mengangkat pintu dan daun jendela tepat pada hari Minggu tanggal 4 Agustus 2024.

**21)** Selanjutnya, pada tanggal 6 Agustus 2024 Penggugat II menjumpai Turut Tergugat I untuk menanyakan penyelesaian kesepakatan jual beli antara Para Penggugat dan Para Tergugat dan pada saat itu Turut Tergugat I menghubungi Tergugat I menanyakan penyelesaian Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing, jawaban dari Tergugat I yaitu tanah dan bangunan tersebut tidak jadi dijual kepada Para Penggugat, mendengar hal tersebut Penggugat II menyatakan bahwa Para Penggugat tidak ada membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut melainkan Para Penggugat berniat untuk membayar sisa pembelian tanah tersebut akan tetapi secara sepihak Tergugat I menyatakan tanah tersebut tidak jadi dijual kepada Para

*Halaman 12 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg*



Penggugat dan akan menjual tanah tersebut kepada seseorang yang bernama Vivi. Dan Tergugat I juga menyatakan telah mengontrakan rumah tersebut kepada orang lain, dan atas pertanyaan Turut Tergugat I tentang uang Para Penggugat yang sudah diterima oleh Tergugat I, jawaban Tergugat I adalah uang Para Penggugat akan dikembalikan setelah tanah dan bangunan tersebut laku. Sehingga pada saat itu Turut Tergugat I meminta agar Tergugat I dapat menjumpai Turut Tergugat I untuk membicarakan hal tersebut.

22) Hingga tanggal 8 Agustus 2024 oleh Turut Tergugat I menghubungi Para Penggugat melalui telepon agar datang ke Kantor Turut Tergugat I untuk bermusyawarah antara ke dua belah pihak. Dan di kantor Turut Tergugat I menyatakan Tergugat I tidak ada niat lagi untuk menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Para Penggugat dan jika adapun niat Tergugat I, harga tanah dan bangunan tersebut sudah berbeda dengan harga awal yang disepakati. Dan sikap dari Para Penggugat adalah jika Tergugat I tidak berniat lagi menjual tanah tersebut kepada Para Penggugat, Tergugat harus segera mengembalikan uang yang telah diterima oleh Para Tergugat beserta semua kerugian yang timbul akibat dari perjanjian jual beli tanah dan bangunan tersebut. Akan tetapi Tergugat I hanya memberikan jawaban akan mengembalikan uang Para Penggugat setelah tanah dan bangunan tersebut laku, namun Para Penggugat harus menunggu sampai tanah dan bangunan rumah tersebut terjual. Mengingat sikap Tergugat I selama ini serta adanya kekhawatiran Para Penggugat dimana Tergugat sengaja mencari-cari alasan dan mengulur-ngulur waktu serta secara sepihak menaikkan harga tanah dan bangunan tersebut maka Para Penggugat menyatakan tidak bersedia menunggu lagi hingga tanah dan bangunan tersebut laku terjual, Para Penggugat berkeinginan memberikan waktu 3 (tiga) bulan kepada Tergugat I untuk mengembalikan uang Para Penggugat. Sehingga pada saat itu terjadi perdebatan dan tidak ada titik temu antara Para Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat I menyampaikan jika Tergugat I telah melaporkan Para Penggugat kepada pihak kepolisian. Dan kemudian Tergugat I menyatakan jika Para Penggugat berniat untuk membayar

Halaman 13 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg





sisanya pembelian tanah tersebut maka Para Penggugat harus membayar Rp.275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) untuk 1 (satu) pintu bangunan ruko dan membayar biaya pencabutan laporan kepada polisi. Para Tergugat tidak setuju dengan permintaan Tergugat I tersebut karena tidak sesuai dengan perjanjian jual beli tanah dan bangunan yang telah disepakati sejak awal.

**23)** Sebulan kemudian pada tanggal 10 September 2024 di kembali dilakukan pertemuan di kantor Turut Tergugat I yang hasilnya sebagai berikut:

- Para Penggugat akan membayar sisa pelunasan jual beli tanah dan bangunan tersebut sejumlah Rp.285.000.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) setelah Tergugat I menyelesaikan surat-surat jual beli sampai dengan balik nama menjadi nama Penggugat I. Dan pada saat itu juga Turut Tergugat I langsung meminta fotokopi KTP dan Kartu Keluarga Para Penggugat dan Para Penggugat telah memenuhinya.
- Tergugat I setuju untuk melakukan balik nama SHM dan bangunan tersebut dan meminta waktu 2 (dua) hari lagi karena surat tanah tersebut di rumah di Doloksanggul dan akan dijemput oleh Tergugat I sekaligus menyerahkan KTP dan Kartu Keluarga Tergugat I kepada Turut Tergugat I.

**24)** Ternyata terhadap kesepakatan tersebut, Tergugat I tetap ingkar dengan janjinya terbukti pada tanggal 12 September 2024 Tergugat I bukan memenuhi janjinya untuk menjemput atau menyerahkan surat tanah beserta KTP dan KK malah kembali memasang jendela rumah itu. Para Penggugat menjumpai Tergugat I dan menanyakan apakah surat tanah tersebut sudah di jemput namun Tergugat I menjawab jika lebih dulu Tergugat I mau mengurus PBB tanah dan bangunan tersebut dan baru besoknya berangkat ke Doloksanggul. Selang 5 (lima) hari kemudian di tanggal 17 September 2024 Para Penggugat kembali menanyakan kepada Turut Tergugat I apakah surat-tanah tersebut sudah diserahkan oleh Tergugat I? dan Turut Tergugat I menerangkan jika Tergugat I belum menyerahkan surat tanah dan Turut Tergugat I meminta agar dapat menunggu 2 atau 3 hari

Halaman 14 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



kedepan. Dan setelah 3 hari tepatnya tanggal 20 September 2024 kembali Para Penggugat menanyakan perkembangan penyelesaian pembayaran sisa harga tanah dan bangunan kepada Turut Tergugat I, dan dari informasi yang disampaikan Turut Tergugat I, Tergugat I mengatakan baru mau membalikkan nama SHM jika Para Penggugat mau mengganti rugi:

- Kenaikan harga tanah sejumlah Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah).
- Perbaikan jendela sejumlah Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah).
- Uang pencabutan laporan dari Kepolisian.
- Dan jika Para Penggugat tidak mau/setuju dengan tuntutan Tergugat I itu maka Tergugat I tetap membatalkan perjanjian dan uang Para Penggugat akan dikembalikan Tergugat I jika tanah dan bangunan tersebut sudah laku terjual.

**25)** Para Penggugat tidak berterima dengan hal itu karena janji-janji dari Tergugat I yang terus-terusan ingin menjual tanah dan bangunan objek perkara sehingga sikap Para Penggugat yaitu tetap tunduk pada Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing, dengan sisa pembayaran tanah dan bangunan tersebut adalah sejumlah Rp.285.000.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah).

**26)** Bahwa Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin

*Halaman 15 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg*



Lumban Tobing adalah suatu perjanjian yang dibuat dan disepakati dengan sadar dan tanpa tekanan atau paksaan dari pihak manapun juga sehingga mengikat atau menjadi undang-undang bagi para pihak dalam perjanjian dimaksud. Hal ini didasari pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) jo. Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUH Perdata;

Pasal 1313 KUH Perdata tersebut berbunyi :*“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”*.

Pasal 1320 KUH Perdata tersebut berbunyi :

*“Untuk sahnyanya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat:*

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

Pasal 1338 KUH Perdata berbunyi :

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;*

Bahwa berdasarkan ketentuan dari pasal-pasal seperti dikutip di atas, maka seluruh isi dari Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Tergugat sebagai Penjual adalah merupakan undang-undang bagi Para Pihak termasuk Para Tergugat sebagaimana dikatakan oleh Prof. R. Subekti, S.H., mengatakan bahwa, pengertian dari Pasal 1338 KUH Perdata itu adalah suatu perjanjian yang dibuat secara sah artinya tidak bertentangan dengan undang-undang dan mengikat kedua belah pihak. Menurutnya, perjanjian itu pada umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang- undang (Prof. R. Subekti, S.H., Pokok-Pokok Hukum Perdata, Penerbit PT. Intermasa, Cetakan XXV, 1992, hal. 139);

**27)** Perjanjian jual beli tanah antara Para Tergugat dan Para Penggugat merupakan perjanjian timbal Balik sempurna, dimana

Halaman 16 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



kewajiban Para Tergugat merupakan hak dari Para Penggugat dan sebaliknya kewajiban Para Penggugat merupakan hak dari Para Tergugat. Sehingga kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban untuk mematuhi perjanjian seperti yang tertuang didalam Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing. Dimana perjanjian tersebut berlaku selayaknya Undang-undang bagi kedua belah pihak. Pihak Para Tergugat (penjual) berhak memperoleh pembayaran atas kebendaan dan pihak Para Penggugat (pembeli) berhak untuk memperoleh kebendaan yang diterima dari penjual Para Tergugat yaitu dalam hal ini Para Penggugat bersedia membayar sisa harga tanah dan bangunan sejumlah Rp.285.000.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) dengan ketentuan Para Tergugat memenuhi kewajibannya untuk mengurus balik nama SHM Nomor 1359 menjadi nama Penggugat I serta mengurus dan menyerahkan surat-surat yang berkaitan dengan balik nama SHM Nomor 1359 hingga secara penuh Para Penggugat dapat memiliki tanah dan bangunan objek perkara tersebut.

**28)** Bahwa **Para Penggugat tergolong kedalam Pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-undang** sesuai dengan Pasal 1457 KUHPerdara, sebab Kejujuran atau I'tikad baik, dapat dilihat dalam dua macam yaitu pada waktu mulai berlakunya suatu perbuatan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang termasuk dalam perbuatan hukum itu. Pasal 1338 ayat (3) *"semua perjanjian harus dilaksanakan dengan I'tikad baik, hal ini berarti bahwa setiap pihak yang membuat perjanjian tersebut dibuat dan disertai oleh I'tikad baik, dalam hal ini termasuk jual-beli"* sehingga Penggugat yang merupakan pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi kepentingan hukumnya sesuai dengan

Halaman 17 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu:

- ✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 29 Maret 1982 No. 1230K/Sip/1980;
- ✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 30 Januari 1991 No. 3201K/Pdt.G/1991;
- ✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Januari 1957 No. 210K/Sip/1955;
- ✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 10 Januari 1957 No. 157K/Sip/1955;
- ✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 2 Maret 1960 No. 34K/Sip/19860;
- ✓ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 8 Januari 1956 No. 34K/Sip/1956;

Hal ini sejalan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012, Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, angka IX Sub Kamar Perdata Umum, menyatakan bahwa perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Bahwa dengan demikian Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Sibolga cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, supaya menyatakan demi hukum Para Penggugat sebagai **pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi hukum**;

**29)** Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang meminta penambahan biaya harga tanah sejumlah Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), perbaikan jendela sejumlah Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah) dan uang pencabutan laporan dari kepolisian adalah perbuatan yang ingin ingkar dan tidak mau memenuhi Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor

Halaman 18 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

#### 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)





1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing **adalah nyata-nyata melakukan wanprestasi.**

**30)** Oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugat berupa kerugian materil dan immaterial sebagaimana yang diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara, yaitu:

- **Kerugian Materil:**

a. Merupakan Kerugian nyata yang diderita oleh Para Penggugat atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak memenuhi isi perjanjian jual beli tanah dan bangunan, terkait dengan atas manfaat yang seharusnya diterima oleh Para Penggugat atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang diterima oleh Para Penggugat di Kemudian hari yaitu apabila diperhitungkan dan disamakan Penggugat menyewakan rumah yang terdapat diatas tanah objek perkara dengan sewa selama 1 (satu) tahun yaitu Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) maka sejak tahun 2022 pada saat Para Penggugat ingin membayar penuh sisa pembelian tanah kepada Para Tergugat sampai dengan saat ini yaitu selama 2 (dua) tahun maka total kerugian Para Penggugat adalah Rp.20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah).

b. Biaya yang dikeluarkan oleh Para Penggugat dalam penyelesaian pembayaran sisa harga tanah dan bangunan sejak tahun 2022 sampai dengan saat ini apabila dikumulatikan adalah sejumlah Rp.15.000.000,00 (lima belas juta rupiah).

c. Jika dihitung total kerugian materil Para Penggugat adalah sejumlah Rp.35.000.000 (tiga puluh lima juta rupiah).

- **Kerugian Immaterial:**

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan batin yang dialami Para Penggugat, apabila di perhitungkan sebesar Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

- **Total Kerugian Materil dan Immaterial:**

Halaman 19 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang ditanggung oleh Para Penggugat adalah Rp.135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

**31)** Bahwa untuk menghindari ketidaktaatan Tergugat I dan Tergugat II untuk memenuhi Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing, serta dimungkinkannya Tergugat I dan Tergugat II memindahtangankan atau menggadaikan tanah dan bangunan objek perkara maka dengan ini memohon kepada Hakim Pengadilan Negeri Sibolga untuk membuat putusan provisionil yang amar putusannya sebagai berikut:

"Menghukum Tergugat I dan Tergugat II agar meletakkan sebagai sita jaminan terhadap tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing selama perkara ini disidangkan".

**32)** Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut, Tergugat harus dibebani Uang Paksa (*Dwangsom*) sejumlah Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini.

**33)** Bahwa dikarenakan Tergugat I dan Tergugat II telah jelas dan nyata melakukan wanprestasi, maka patut menurut hukum agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**DALAM POKOK PERKARA:**

Halaman 20 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing.
3. Menyatakan dalam hukum Para Penggugat adalah pembeli beritikad baik.
4. Menyatakan dalam hukum pembayaran yang dilakukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I yaitu sejumlah Rp.225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan secara angsuran pada tanggal 23 November 2021, 15 Juni 2022 dan 9 September 2022 adalah sah dan berkekuatan hukum.
5. Menyatakan dalam hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing yaitu Tergugat I dan Tergugat II mengulur-ngulur waktu dengan tidak mau menerima sisa pembayaran harga tanah dari Para Penggugat.
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk taat dan patuh serta memenuhi isi Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing yaitu menerima sisa harga pembelian tanah dari Para Penggugat sejumlah Rp.285.000.000,00 (dua ratus delapan

Halaman 21 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

#### 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

puluh lima juta rupiah) dan menyerahkan segala dokumen-dokumen yang diperlukan untuk balik nama SHM atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing serta surat-surat lainnya yang berkaitan dengan tanah objek perkara sehingga Para Penggugat dapat memiliki dan menguasai secara penuh tanah objek perkara.

7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung rentang membayar seluruh kerugian materil dan immaterial Para Penggugat sejumlah Rp.135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bila mana lalai untuk menjalankan putusan ini sejak berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*);

9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing.

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

**Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).**

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II datang menghadap sendiri, sedangkan Turut Tergugat I tidak hadir ataupun mengirimkan wakilnya meskipun berdasarkan Berita Acara Panggilan (Surat Tercatat) Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg, tanggal 22 November 2024 dengan resi pos nomor P2411250019889 bahwa Turut Tergugat I telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 22 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Edwin Yonatan Sunarjo, S.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Sibolga, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Desember 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan tidak mengajukan jawaban terhadap gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat secara bersama-sama berupa:

1. Asli dan Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx tanggal 2 Desember 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P.1.2-1;
2. Asli dan Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx tanggal 2 Desember 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P.1.2-2;
3. Asli dan Fotokopi Perjanjian (Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli) tanggal 24 Nopember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P.1.2-3;
4. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1359/Kel Sarudik tanggal 24 Juli 2009, selanjutnya diberi tanda bukti P.1.2-4;
5. Asli dan Fotokopi Kuitansi Panjar Pembelian Rumah tanggal 18 Nopember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti P.1.2-5;
6. Asli dan Fotokopi Kuitansi Panjar Pembelian Tanah di Tana Ponggol Kel. Sarudik Kec. Sarudik, sebidang 9x18 meter (dua bidang pertapakan lahan Ruko) berikut bangunan yang ada di dalamnya tanggal 23/11/2021, selanjutnya diberi tanda bukti P.1.2-6;
7. Asli dan Fotokopi Kuitansi Pelunasan Panjar Pembelian Tanah ukuran 9x18 meter, yang terletak di Tana Ponggol Kec. Sarudik Kab. Tapanuli Tengah tanggal 15 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P.1.2-7;
8. Asli dan Fotokopi Kuitansi Panjar Kedua atas pembelian tanah 2 (dua) petak lahan pertapakan ruko yang terletak di Tana Ponggol Kel. Sarudik, Kec.

Halaman 23 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

#### 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

Sarudik – Tapteng tanggal 9 September 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P.1.2-8;

9. Fotokopi Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Tengah Provinsi Sumatera Utara perihal Advice Teknis Nomor 783/12-01.NT.03.02/VII/2022 tanggal 19 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P.1.2-9;

10. Asli Surat Izin Perubahan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah (IPPPT) Nomor 0009/DPMPPTSP/IPPPT/VIII/2022 tanggal 26 Agustus 2022, selanjutnya diberi tanda bukti P.1.2-10;

11. Asli dan Fotokopi Surat Undangan Wawancara klarifikasi perkara Nomor B/3052/IX/Res.1.10/2024/Reskrim tanggal 19 September 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P.1.2-11;

12. Asli dan Fotokopi Surat Undangan wawancara klarifikasi perkara nomor B/3157/X/Res.1.10/2024/Reskrim tanggal 1 Oktober 2024 tanggal 1 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P.1.2-12;

13. Asli dan Fotokopi Surat Undangan Mediasi Nomor B/3406/X/Res.1.10/2024/Reskrim tanggal 15 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P.1.2-13;

14. Asli dan Fotokopi Surat Undangan Mediasi Nomor B/3407/X/Res.1.10/2024/Reskrim tanggal 15 Oktober 2024, selanjutnya diberi tanda bukti P.1.2-14;

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

**1. Eyu Nike Simanjuntak** di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saya mengetahui Para Penggugat telah membeli ruko kepada Tergugat I;
- Bahwa Saya kurang tahu berapa ukuran ruko yang dibeli Para Penggugat;
- Bahwa Saya pernah mengontrak ruko milik Para Penggugat;
- Bahwa Saya menyewa ruko tersebut dari Para Penggugat;
- Bahwa Saya menyewa ruko tersebut selama 1 (satu) tahun namun di pertengahan Tergugat I datang dan meminta saya untuk mengosongkan ruko tersebut;

Halaman 24 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

#### Disclaimer

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



- Bahwa 2 (dua) kali Tergugat I menjumpai saya dan meminta saya untuk mengosongkan ruko tersebut;
- Bahwa Saya mengetahui jika pembelian 2 (dua) unit ruko tersebut belum lunas dibayar oleh Para Penggugat;
- Bahwa Tergugat I memberitahukan kepada saya jika Para Penggugat belum lunas membayar pembelian 2 (dua) unit ruko tersebut;
- Bahwa Tergugat I meminta saudara untuk mengosongkan ruko tersebut karena Tergugat I ingin menyewakan ruko tersebut kepada orang lain;
- Bahwa saya pindah dari ruko tersebut karena 2 (dua) kali saya mengalami pencurian dan saya takut jika terjadi pencurian lagi;
- Bahwa Saya menyewa ruko tersebut sejak tahun 2023 dan saya keluar setelah lebaran;
- Bahwa Saya menyewa ruko tersebut dengan harga Rp.6.000.000,00 (enam juta rupiah) akan tetapi dikembalikan Rp.3.000.000,00 (tiga juta rupiah) oleh Para Penggugat oleh karena saya tidak sampai 1 (satu) tahun menyewa ruko tersebut;
- Bahwa kedatangan Tergugat I ke ruko tersebut sebelum terjadinya pencurian;
- Bahwa Saya tidak ingat lagi kapan Tergugat I datang ke ruko tersebut untuk meminta saya keluar dan mengosongkan ruko;
- Bahwa tujuan saya sebagai saksi dalam perkara ini adalah sebagai saksi menerangkan jika pembelian ruko tersebut belum selesai pembayarannya;
- Bahwa Saya tidak ada meminta SHM dari tanah tersebut pada saat Tergugat I meminta saudara untuk segera mengosongkan ruko;
- Bahwa Para Penggugat belum menyelesaikan pembayaran oleh karena surat-surat untuk balik nama dari Tergugat I belum selesai;

**2. Yuniaro Zebua** di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa awalnya saya tidak tahu jika Para Penggugat telah membeli ruko dari Tergugat I, sebelumnya saya mendapat info dari Penggugat II jika Para Penggugat telah membeli ruko milik Tergugat I dan jika saksi berminat masih ada tanah di sebelah milik Para Penggugat yang akan dijual, kemudian mendapat informasi tersebut saya datang dan melihat dan kemudian

Halaman 25 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbicara langsung dengan Tergugat I serta saya menyampaikan jika saya berminat untuk membeli tanah yang berada di dekat tanah milik Para Penggugat. Pada saat itu Tergugat I memperlihatkan bahwa ada 11 (sebelas) pertapakan yang akan dijual dan saya berminat pada pertapakan nomor 2 (dua) dan selanjutnya Tergugat I menyampaikan bahwa dari pinggir jalan sampai ke belakang yang ukurannya 4,5 meter tidak boleh dibangun apa-apa dan dari titik tersebut merupakan tanah yang dijual dengan ukuran 4,5 m x 18 m;

- Bahwa harga tanah dengan ukuran 4,5 m x 18 m ditawarkan oleh Tergugat I kepada saya adalah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) sampai dengan pengurusan surat balik nama dan kemudian saya menawar dengan harga Rp285.000.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) dan saya pun setuju dengan harga tersebut;
- Bahwa saya kemudian menanyakan kepada Tergugat I kapan waktu untuk membuat Akta Jual Beli agar segera dilakukan proses balik nama namun Tergugat I menyampaikan kepada saya untuk pembayaran jangan secara tunai namun dilakukan secara cicilan saja akan tetapi saya berkeinginan untuk membayar lunas karena nantinya sertifikat tanah tersebut akan saya pakai untuk menjadi agunan di bank;
- Bahwa Saya tidak jadi membeli tanah milik Tergugat I karena dilakukan dengan sistem cicilan;
- Bahwa lokasi tanah dan bangunan yang dibeli oleh Para Penggugat kepada Tergugat I berada di Tanah Ponggol Jalan Padang Sidempuan;
- Bahwa Penggugat II menawarkan tanah kosong kepada saya;
- Bahwa pada saat itu Para Penggugat membeli keripik di kios milik saya dan kemudian penggugat dua cerita jika Para Penggugat telah membeli ruko dan di sebelahnya masih ada tanah kosong dan belum ada yang membeli;
- Bahwa Para Penggugat memberitahukan kepada saya jika Para Penggugat telah membeli ruko milik Tergugat I;
- Bahwa Para Penggugat membeli 2 (dua) tapak rumah dari Tergugat I;
- Bahwa ukuran ruko tersebut adalah masing-masing 4,5 m x 18 m;
- Bahwa Saya tidak tahu berapa jumlah uang yang sudah dibayar oleh Para Penggugat kepada Tergugat I;

Halaman 26 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saya tidak terlibat sebagai saksi pada saat dilakukan perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa setahu saya pada akhir tahun 2022 satu unit ruko tersebut dipakai oleh Para Penggugat untuk usaha depot air;
- Bahwa permasalahan dari Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah Tergugat I menaikkan harga tanah berbeda dengan harga kesepakatan sebelumnya;
- Bahwa Permasalahan Para Penggugat dengan Para Tergugat tersebut untuk 2 (dua) unit ruko;
- Bahwa saya tidak tahu berapa lama usaha depot air tersebut berjalan;
- Bahwa sebelum saya bertemu dengan Tergugat I sudah ada usaha depot air milik Para Penggugat;
- Bahwa setahu saya Para Penggugat belum lunas membayar pembelian 2 (dua) unit ruko tersebut;
- Bahwa setahu saya sebelum Para Penggugat melunasi pembelian 2 (dua) unit ruko tersebut, Para Penggugat telah menggunakan ruko tersebut sebagai tempat usaha;

Menimbang bahwa Para Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Asli dan Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx tanggal 29 Juli 2019 dan NIK xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx tanggal 24 Maret 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II-1;
2. Asli dan Fotokopi Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 Nopember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II-2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 359/Sarudik tanggal 24 Juli 2009, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II-3;
4. Asli dan Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 02241/Sarudik tanggal 22 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II-4;
5. Screenshot WhatsApp, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II-5;
6. Screenshot WhatsApp, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II-6;
7. Asli dan Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 1277010704870012 tanggal 10 Maret 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II-7;
8. Asli dan Fotokopi Kutipan Akta nikah Nomor 021/03/VIII/2019 tanggal 26 Agustus 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II-8;

Halaman 27 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Asli dan Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 02239 tanggal 22 Desember 2022, selanjutnya diberi tanda bukti T.I.II-9;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Aswin Siregar** di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saya pernah membeli tanah kepada Tergugat I;
- Bahwa Saya membeli tanah kepada Tergugat I pada tahun 2021;
- Bahwa Saya memberikan sebagian panjar dan pada saat SHM keluar saya membayar lunas;
- Bahwa SHM tanah tersebut keluar pada bulan Agustus 2023 dan saya langsung membayar lunas;
- Bahwa pada bulan Desember 2022 saya datang ke Tapanuli Tengah untuk melihat tanah dan pada tahun 2023 awal saya melakukan sebagian pembayaran dan pada bulan Agustus 2023 saya membayar lunas tanah tersebut;
- Bahwa tanah yang dibeli Para Penggugat berada di sebelah tanah milik saya;
- Bahwa Tergugat I sering datang ke bengkel milik saya dan Tergugat I mengeluhkan tentang tidak selesai dan Tergugat I mengeluhkan tentang tidak selesainya pembayaran pembelian ruko oleh Para Penggugat;
- Bahwa Saya telah balik nama terhadap tanah yang saya beli yang saya lakukan pada saat tanah tersebut telah saya lunasi;
- Bahwa tanah yang saya beli dari Tergugat I, saya pergunakan untuk usaha bengkel;
- Bahwa ukuran tanah yang saya beli dari Tergugat I adalah 5 m x 18 m, serta Tergugat I membebaskan tanah dari pinggir jalan dengan ukuran 4,5 m;
- Bahwa tanah yang saya beli dari Tergugat I terletak di Jalan Padang Sidempuan Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah;
- Bahwa Saya sudah lupa berapa pembayaran pertama untuk pembelian tanah tersebut;

Halaman 28 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam pembelian tanah tersebut kesepakatannya adalah saya membayar lunas setelah adanya pemecahan SHM terhadap tanah tersebut;
- Bahwa total harga tanah yang saya beli dari terbuka satu adalah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa SHM balik nama tanah tersebut terbit pada tahun 2022 akhir;
- Bahwa Saya tidak ingat nomor SHM balik nama tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut masih atas nama Tergugat I, belum atas nama saya sendiri;
- Bahwa Saya membeli tanah di sebelah kiri paling pinggir;
- Bawa ruko yang dibeli Para Penggugat kepada Tergugat I saat ini disewa oleh Waruwu;
- Bahwa Tergugat I yang memberikan izin kepada Waruwu untuk menempati ruko yang dibeli Para Penggugat kepada Tergugat I;
- Bahwa sampai saat ini tanah yang saya beli dari Tergugat I belum atas nama saya melainkan masih nama Tergugat I dan hanya surat perjanjian jual beli yang menjadi bukti kepemilikan saya;
- Bahwa tanah tersebut dulunya hanya berupa surat pertanian belum berbentuk sertifikat hak milik;
- Bahwa perjanjian jual beli antara saya dengan Tergugat I dilakukan di hadapan notaris;
- Bahwa tanah tersebut saya bayar lunas setelah pemecahan SHM keluar;
- Bahwa saat ini yang membuka usaha di atas tanah milik Tergugat I adalah saya sendiri, Waruwu dan Suheri;
- Bahwa Saya tidak tahu apa permasalahan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saya tidak tahu apa isi dari perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat namun setahu saya perjanjian jual beli hampir sama dengan perjanjian antara saya dengan Tergugat I;
- Bahwa Saya tidak tahu kapan perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat tersebut;
- Bahwa Saya tidak mengetahui jika Para Penggugat ingin membayar sisa pembelian ruko kepada Tergugat I;

Halaman 29 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

#### 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 yang menyewa saat itu adalah Suheri Pasaribu dari tahun 2021 sampai dengan Tahun 2022 kemudian Simatupang, ada juga orang Nias dan ada juga tukang pijat yang saya tidak tahu namanya;
- Bahwa keempat orang tersebut menyewa ruko kepada Para Penggugat;
- Bahwa Saya mengetahui jika keempat orang tersebut mengontrak kepada Penggugat karena saya mendengar cerita dari keempat orang tersebut;
- Bahwa Saya tidak tahu pasti berapa kali Tergugat I datang ke lokasi ruko untuk menunggu pembayaran dari Para Penggugat tersebut;

**2. Sondang Berliana Hutagalung** di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat I pernah datang ke rumah saksi untuk menemui Tergugat I;
- Bahwa pernah tiga kali Penggugat I datang ke rumah saya untuk menemui Tergugat I namun Tergugat I tidak berada di rumah;
- Bahwa Saya tidak tahu apa pembicaraan antara Penggugat I dengan Tergugat I;
- Bahwa Penggugat I datang ke rumah saya sekitar bulan Juli dan bulan Agustus pada tahun 2024;
- Bahwa Penggugat I pernah menelepon melalui menantu saya dan menanyakan keberadaan saya dan kemudian Penggugat I membicarakan mengenai masalah pembelian ruko milik Tergugat I;
- Bahwa Saya mengetahui ada perjanjian jual beli ruko antara Para Penggugat dengan Para Tergugat, akan tetapi Para Penggugat tidak mau membayar walaupun telah ditagih oleh Tergugat I dimana sebelumnya Tergugat I telah memakai uang pribadi saya untuk suatu keperluannya sehingga oleh karena itu Tergugat I menagih Para Penggugat tersebut untuk mengganti uang saya tersebut;
- Bahwa Para Penggugat datang ke rumah saya mengatakan ingin menyelesaikan pembayaran Tergugat I tidak mau oleh karena setelah Tergugat I melakukan pengecekan ternyata ada yang berbeda;
- Bahwa Tergugat I menceritakan hal tersebut kepada saya jika Tergugat I menagih pembayaran pembelian ruko tersebut kepada Para Penggugat;

Halaman 30 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa permasalahan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah tidak terjadinya transaksi jual beli;
- Bahwa Saya mengetahui ada perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat tersebut terhadap 2 (dua) unit ruko;
- Bahwa perjanjian antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah setelah 3 (tiga) bulan selesai SHM untuk balik nama maka Para Penggugat harus membayar lunas pembelian 2 (dua) unit ruko tersebut kepada Tergugat I;
- Bahwa saya tidak tahu kapan pemecahan SHM tersebut terbit;
- Bahwa Tergugat I menagih Para Penggugat untuk membayar sisa pembelian ruko sekitar Tergugat I menagih Para Penggugat untuk membayar sisa pembelian ruko sekitar tahun 2023 sampai dengan tahun 2024;
- Bahwa setahu saya pemecahan SHM sudah selesai pada saat Tergugat I menagih Para Penggugat untuk membayar sisa pembelian ruko tersebut;
- Bahwa Saya tidak tahu apakah Tergugat I memperlihatkan kepada saya pemecahan SHM tersebut pada saat Tergugat I bercerita kepada saya;
- Bahwa Para Penggugat datang ke rumah saya yaitu meminta saya agar saya dapat membujuk Tergugat satu menerima sisa pembayaran pembelian ruko tersebut;
- Bahwa Saya tidak tahu apakah saya pernah menawarkan kepada Para Penggugat untuk menjual 2 (dua) unit toko tersebut;
- Bahwa pada saat Para Penggugat datang ke rumah saya untuk melakukan penyelesaian pembayaran pembelian dua unit ruko, Tergugat I meminta penambahan biaya oleh karena sudah berlarut-larut;
- Bahwa Saya tidak ingat lagi berapa penambahan biaya yang diminta oleh Tergugat I pada saat itu;
- Bahwa Tergugat I menyatakan tidak mau lagi menerima uang dari Para Penggugat karena Tergugat I seolah-olah seperti pengemis;
- Bahwa Saya tidak tahu jika Tergugat I ingin membatalkan perjanjian jual beli antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Tergugat I meminta penambahan biaya kepada Para Penggugat oleh karena ruko tersebut telah dikontrakkan kepada pihak lain oleh Para Penggugat;

Halaman 31 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I tidak ada meminta untuk membatalkan perjanjian pembelian antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saya sudah lupa kapan Penggugat I dan Tergugat I bertemu di rumah saya;
- Bahwa Saya tidak tahu kapan transaksi pertama antara Para Penggugat dengan Tergugat I oleh karena saya tidak ada pada saat itu, saya hanya mendengar dari menantu saya yang bernama Vera;

**3. Yarman Waruwu** di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa sebelumnya saya melihat ada sebuah rumah di tanah ponggol dalam keadaan kosong sehingga saya menanyakan kepada orang yang berada di dekat itu siapa pemiliknya dan orang-orang tersebut menyatakan ini rumah Pak Tobing dan kemudian saya menghubungi dan sepakat untuk bertemu di lokasi dan akhirnya saya menyewa ruko tersebut dengan uang sewa Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) per tahun sejak tanggal 9 bulan Juli tahun 2024;
- Bahwa satu minggu setelah itu Penggugat I datang menanyakan siapa yang memberikan izin kepada saya untuk menempati ruko tersebut dan kemudian saya memberitahukan Tergugat I yang memberikan izin kepada saya dan kemudian Penggugat I mengatakan kepada saya jika ruko tersebut adalah miliknya, dan berselang satu minggu kemudian kembali Penggugat I datang pada pukul 01.00 pagi dini hari dan kembali memberitahukan jika ruko tersebut adalah miliknya. Dan selanjutnya pada saat saksi pulang dari gereja saksi melihat ruko tersebut telah di palang dan saya menyampaikan hal tersebut kepada Tergugat I, dan Tergugat I menyuruh orang untuk membuka palang tersebut;
- Bahwa selanjutnya Para Penggugat kembali datang ke ruko tersebut dan pada saat itu Penggugat II menghubungi Tergugat I melalui telepon dan pada saat itu banyak pembahasan. Selanjutnya Para Penggugat meminta saya untuk keluar dari ruko tersebut, dan kemudian Para Penggugat membongkar daun pintu dan daun jendela;
- Bahwa ruko tersebut adalah milik dari Tergugat I oleh karena ada SHM;

Halaman 32 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



- Bahwa Saya tidak mengetahui permasalahan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa Saya hadir sebagai saksi karena sebagai penyewa ruko;
- Bahwa saya mengetahui nomor handphone Tergugat I dari penyewa yang ada di sekitar ruko tersebut;
- Bahwa pada saat itu Para Penggugat menyampaikan jika rumah tersebut adalah milik Para Penggugat dan meminta saya untuk keluar;
- Bahwa pada saat saya datang melihat ruko tersebut saya tidak tahu apakah pintu ruko sudah dalam keadaan terbuka atau tidak;

**4. Suherdi Pasaribu** di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saya pernah menyewa ruko kepada Para Penggugat pada tahun 2021 selama 6 (enam) bulan, dan kemudian setelah itu Para Penggugat ingin membagi dua ruko yang saya sewa tersebut menjadi ukuran 3 m x 3 m oleh karena saya tidak cocok maka saya memutuskan untuk pindah ke sebelah;
- Bahwa harga sewa ruko tersebut adalah Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa Saya awalnya tidak tahu siapa pemilik dari tanah tersebut namun setelah saya pindah ke sebelah baru saya tahu siapa pemilik tanah tersebut yaitu Tergugat I;
- Bahwa ruko yang berada di samping dari yang saya sewa juga disewakan oleh Para Penggugat yaitu kepada Simatupang dengan uang sewa yaitu Rp8.000.000,00 (delapan juta rupiah) per tahun;
- Bahwa saya sering melihat Tergugat I datang untuk meminta uang sisa pembelian ruko kepada Para Penggugat yaitu sejak tahun 2023;
- Bahwa saya mengetahui Para Penggugat ada membongkar daun pintu dan daun jendela dari ruko tersebut;
- Bahwa sampai saat ini pemilik ruko tersebut adalah Tergugat I;
- Bahwa daun pintu dan daun jendela dibongkar oleh Para Penggugat setelah saya pindah;
- Bahwa Saya tidak mengetahui siapa yang membangun bangunan ruko tersebut;

Halaman 33 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saya mengetahui permasalahan antara Para Penggugat dengan Para Tergugat setelah Tergugat I menceritakan kepada saya;
- Bahwa Tergugat I memberitahukan kepada saya jika telah ada perjanjian jual beli ruko;
- Bahwa Saya tidak tahu kapan perjanjian jual beli ruko antara Para Penggugat dengan Para Tergugat dibuat;
- Bahwa Saya tidak mengetahui isi dari perjanjian jual beli ruko tersebut;
- Bahwa Tergugat I menceritakan kepada saya jika Para Penggugat belum melakukan pelunasan pembelian ruko tersebut;
- Bahwa Saya tidak mengetahui berapa sisa dari pembelian ruko tersebut;
- Bahwa Saya tidak tahu apakah Para Penggugat ada niat untuk membayar sisa pembelian ruko;
- Bahwa sejak tahun 2021 ada usaha milik Para Penggugat di atas ruko tersebut;

Menimbang bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah menguraikan sebagaimana lengkapnya telah diuraikan dalam duduk perkara;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya bahwa Penggugat meminta agar dinyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing dan Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pembeli beritikad baik; menyatakan pembayaran yang dilakukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I yaitu sejumlah Rp.225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang

Halaman 34 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayarkan secara angsuran pada tanggal 23 November 2021, 15 Juni 2022 dan 9 September 2022 adalah sah dan berkekuatan hukum; Menyatakan dalam hukum Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing yaitu Tergugat I dan Tergugat II mengulur-ngulur waktu dengan tidak mau menerima sisa pembayaran harga tanah dari Para Penggugat; Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk taat dan patuh serta memenuhi isi Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing yaitu menerima sisa harga pembelian tanah dari Para Penggugat sejumlah Rp285.000.000,00 (dua ratus delapan puluh lima juta rupiah) dan menyerahkan segala dokumen-dokumen yang diperlukan untuk balik nama SHM atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing serta surat-surat lainnya yang berkaitan dengan tanah objek perkara sehingga Para Penggugat dapat memiliki dan menguasai secara penuh tanah objek perkara; Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar seluruh kerugian materil dan immaterial Para Penggugat sejumlah Rp.135.000.000,00 (seratus tiga puluh lima juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*); Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp.200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bila mana lalai untuk menjalankan putusan ini sejak berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*); Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas)

Halaman 35 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan jawabannya;

Menimbang, bahwa atas terhadap visi Penggugat sebagaimana termanifestasi dalam dalil-dalil gugatan, maka dengan berpedoman pada Pasal 1865 KUHPerdara dan/atau Pasal 283 RBg Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat I dan Penggugat II untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P.1.2-1 sampai dengan bukti P.1.2-14 dimana bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya untuk dapat diterima sebagai alat bukti, kecuali bukti P.1.2-4 dan P.1.2-9, hanya berupa fotokopinya saja;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.1.2-1, P.1.2-2, P.1.2-9, P.1.2-10, P.1.2-11, P.1.2-12, P.1.2-13, P.1.2-14 yang mana alat bukti tersebut diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan/atau di hadapan pejabat yang berwenang maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat otentik;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.1.2-3 yang merupakan legalisasi notaris yang mana bukti surat tersebut dibuat tanpa perantara seorang pejabat sehingga termasuk dalam akta di bawah tangan, maka akan Majelis Hakim terima sebagai alat bukti sepanjang didukung alat bukti lainnya atau dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.1.2-4 dan P.1.2-9 yang telah dibubuhi bea meterai yang cukup namun tidak dapat diperlihatkan aslinya, terhadap bukti tersebut Majelis Hakim berpegangan pada Pasal 1888 KUHPerdara yang pada pokoknya menerangkan bahwa salinan serta kutipan hanya dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya, adapun apabila bukti surat tersebut tidak dibantah oleh pihak lawan dan juga didukung oleh alat bukti yang lain dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat I dan Penggugat II juga telah mengajukan Saksi yaitu Jamasi Limbong dan Elimar Pakpahan yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah atau janji, maka Majelis Hakim menilai bahwa mengacu pada 172 RBg, Pasal 174 RBg, Pasal 1909 KUHPerdara dan

Halaman 36 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1910 KUHPPerdata maka keterangan Saksi-saksi tersebut secara formal dapat diterima, adapun secara materiil akan dipertimbangkan selanjutnya;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-9 dimana bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai alat bukti, kecuali bukti T.I.II-3 hanya berupa fotokopinya saja;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I.II-1, T.I.II-2, T.I.II-4, T.I.II-7, T.I.II-8, dan T.I.II-9 yang mana alat bukti tersebut diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dan/atau di hadapan pejabat yang berwenang maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat otentik;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I.II-2 yang mana bukti tersebut dibuat tanpa perantara pejabat sehingga termasuk dalam akta di bawah tangan, maka akan Majelis Hakim terima sebagai alat bukti sepanjang didukung alat bukti lainnya atau dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I.II-3 yang telah dibubuhi bea meterai yang cukup namun tidak dapat diperlihatkan aslinya, terhadap bukti tersebut Majelis Hakim berpegangan pada Pasal 1888 KUHPPerdata yang pada pokoknya menerangkan bahwa salinan serta kutipan hanya dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya, adapun apabila bukti surat tersebut tidak dibantah oleh pihak lawan dan juga didukung oleh alat bukti yang lain dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I.II-5 dan T.I.II-6 yang merupakan hasil tangkapan layar informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik yang baru dapat dinyatakan sah apabila memenuhi syarat informasi yang tercantum di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan, karena alat bukti elektronik tersebut tidak memenuhi persyaratan tersebut maka bukti tersebut dikesampingkan sebagai alat bukti elektronik;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat I dan Tergugat II juga telah mengajukan Saksi yaitu Aswin Siregar, Sondang Berliana Hutagalung, Yarman Waruwu, dan Suherdi Pasaribu yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah atau janji, maka Majelis Hakim menilai bahwa mengacu pada 172 RBg, Pasal 174 RBg, Pasal 1909 KUHPPerdata dan Pasal 1910 KUHPPerdata maka

Halaman 37 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keterangan Saksi-saksi tersebut secara formal dapat diterima, adapun secara materiil akan dipertimbangkan selanjutnya;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai petitum-petitum dari Penggugat dengan urutan yang dipandang perlu dipertimbangkan terlebih dahulu oleh Majelis Hakim;

**TENTANG MENYATAKAN SAH DAN BERKEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI TANGGAL 24 NOVEMBER 2021 ANTARA PARA PENGGUGAT SEBAGAI PEMBELI DAN PARA TERGUGAT SEBAGAI PENJUAL TERHADAP SEBIDANG TANAH YANG TERLETAK DI KELURAHAN SARUDIK KECAMATAN SARUDIK KABUPATEN TAPANULI TENGAH DENGAN UKURAN LEBAR 9 (SEMBILAN) METER DAN PANJANG 18 (DELAPAN BELAS) METER SHM NOMOR 1359 DAN SURAT UKUR NOMOR 25/SARUDIK/2009 TANGGAL 22 JULI 2009 ATAS NAMA INSINYUR UNEDO MARTIN LUMBAN TOBING;**

Menimbang, bahwa petitum tersebut dilatari oleh posita gugatan Penggugat pada bagian IV. Alasan Hukum Dalam Gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut yang meminta mengesahkan perjanjian maka, terlebih dahulu harus dipertimbangkan apakah benar ada Perjanjian antara Penggugat I dengan Tergugat I yang melahirkan adanya prestasi yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa timbulnya suatu perjanjian tidak dengan sendirinya, melainkan sebagai akibat tindakan hukum (*rechthandeling*) yang dilakukan dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak, yakni satu pihak mendapatkan "hak" sedangkan pihak lain memikul "kewajiban" yang harus dilaksanakan/dipenuhi.

Menimbang, bahwa untuk sah dan mengikatnya suatu perjanjian haruslah memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Menimbang, bahwa berdasarkan prinsip-prinsip tersebut di atas dikaitkan dengan posita dan petitum tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Para Pihak

Halaman 38 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa bukti surat Perjanjian (Pengikatan untuk Melakukan Jual Beli) tanggal 24 Nopember 2021 (vide bukti P.1.2-3), bahwa antara Tergugat I dengan Penggugat I telah melakukan Perjanjian pengikatan untuk Melakukan Jual Beli berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik dengan lebar 9 (sembilan) meter panjang 18 (delapan belas) meter yang termasuk dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1359/Kelurahan Sarudik tanggal 24 Juli 2009 yang terdaftar atas nama Tergugat I, adapun jual beli tersebut dilakukan dengan harga Rp510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) yang pembayarannya sebagaimana Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P.1.2-3) dibagi menjadi:

- a. pertama sebesar Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dibayarkan Penggugat I kepada Tergugat I pada saat perjanjian tersebut ditandatangani yang mana surat perjanjian tersebut berlaku sebagai kuitansinya yang sah;
- b. kedua sebesar Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) dibayar oleh Penggugat I kepada Tergugat I pada saat pemecahan sertipikat telah selesai;
- c. ketiga sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayarkan Penggugat I kepada Tergugat I pada awal bulan Juni 2022;
- d. keempat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dibayarkan Penggugat I kepada Tergugat I pada awal bulan Nopember tahun 2022;

Menimbang, bahwa pada Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P.1.2-3) menerangkan bahwa apabila jual beli tersebut telah lunas maka Para Pihak pada Perjanjian bersepakat untuk menguatkan perjanjian jual beli tersebut dengan Akta Notaris, kemudian pada Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P.1.2-3) apabila Penggugat I tidak membayar sisa harga jual beli tersebut kepada Tergugat I maka kedua belah pihak melakukan musyawarah mufakat tentang uang yang telah diterima Pihak Pertama dari Pihak Kedua sebelum surat perjanjian tersebut ditandatangani;

Halaman 39 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

### 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

Menimbang, bahwa pada Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P.1.2-3) bahwa apabila dikemudian hari Tergugat I ingin membatalkan surat perjanjian ini sebelum waktu yang diberikan kepada pihak Penggugat I untuk melunasi harga jual beli, maka Tergugat I harus mengembalikan uang yang diterimanya dari Penggugat I sebelum surat perjanjian ini ditandatangani beserta pengeluaran-pengeluaran yang telah dikeluarkan Tergugat I atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P.1.2-3) yang didalilkan oleh Penggugat pada surat tersebut ditandatangani oleh Penggugat I dan Tergugat I dan tidak dibantah oleh Tergugat I yang mana Tergugat I juga mengajukan bukti serupa, dan setelah Majelis Hakim cermati perjanjian tersebut bahwa perjanjian tersebut memenuhi seluruh unsur dari Pasal 1320 KUHPdata dan terhadap perjanjian tersebut tidak pernah dibatalkan, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap petitum Penggugat I dan Penggugat II tersebut secara hukum patut untuk dikabulkan;

## **TENTANG MENYATAKAN DALAM HUKUM PARA PENGGUGAT ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK**

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan petitum Penggugat I dan Penggugat II tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa SEMA Nomor 4 Tahun 2016 menyebutkan Kriteria pembeli yang beritikad baik 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;
  - Pembelian di hadapan PPAT; atau
  - Pembelian terhadap tanah milik adat atau yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu dilakukan secara

Halaman 40 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

#### 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)



tunai dan terang di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat dan didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak atau memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita;
  - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status jaminan atau hak tanggungan; atau
  - Terhadap tanah bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan bahwa Penggugat I sebagai Pembeli melakukan pembelian tanah yang awal mulanya dilakukan pengikatan jual beli sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (*vide* bukti P.1.2-3), yang mana dengan adanya perikatan tersebut antara Penggugat I dan Tergugat I masing-masing pihak berkewajiban:

- Penggugat I berkewajiban membayar kepada Tergugat I berupa uang sejumlah Rp510.000.000,00 (lima ratus sepuluh juta rupiah) dengan pembayaran awal sejumlah Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) saat perjanjian ditandatangani, Rp85.000.000,00 (delapan puluh lima juta rupiah) saat pemecahan sertipikat telah selesai, Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dibayarkan pada bulan Juni 2022, Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) pada bulan Nopember 2022;

Halaman 41 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat I berkewajiban untuk menjual dan memindahkan kepada Penggugat I hak-hak sebagian dari sebidang tanah pada persil pada Kelurahan Sarudik dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan belas) meter tanah mana yang dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1359/Kelurahan Sarudik yang terdaftar atas nama Tergugat I;

Menimbang, bahwa oleh karena objek jual beli yang terjadi antara Penggugat I dan Tergugat I adalah tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik, maka dalam proses peralihannya haruslah mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu pembelian di hadapan PPAT, yang mana dalam perkara antara Penggugat I dan Tergugat I ini jual beli masih dalam proses pengikatan jual beli yang dilakukan di bawah tangan;

Menimbang, bahwa dalam proses pelunasan dan pembeliannya sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P.1.2-3) bahwa Penggugat II telah melakukan pembayaran sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada tanggal 18 Nopember 2021 melalui Vera Mamora sebagai panjar pembelian rumah sebagaimana dimaksud pada bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P.1.2-3), kemudian dilakukan pembayaran sejumlah Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) untuk Panjar Pembelian Tanah Tana Ponggol pada tanggal 23 November 2021, kemudian kembali dilakukan pembayaran Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk Pelunasan DP pada tanggal 15 Juni 2022, dan terakhir Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk Panjar Kedua yang diterima tanggal 9 September 2022;

Menimbang, bahwa mencermati penyerahan uang dari Penggugat I dan Penggugat II tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II bahwa terdapat pembayaran yang tidak sesuai nominal dan waktunya oleh Penggugat I dan Penggugat II kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan apa yang diperjanjikan sejak awal pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P.1.2-3) tersebut

Halaman 42 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana tertuang dalam Pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P.1.2-3);

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menunaikan kewajibannya untuk melakukan pelunasan jual beli tanah sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P.1.2-3), sehingga klausula pada Pasal 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P.1.2-3) menjadi aktif dan kedua belah pihak dapat melakukan musyawarah dan mufakat tentang uang yang telah diterima oleh Tergugat I dari Penggugat I, akan tetapi berdasarkan alat bukti yang diajukan ke persidangan bahwa tidak ada kesepakatan antara Para Pihak mengenai pihak Penggugat I tidak membayar sisa harga jual beli tepat pada tanggal yang diperjanjikan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menunaikan kewajibannya untuk melunasi pemindahan hak atas tanah sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P.1.2-3), maka sebagai gantinya untuk melindungi kepentingan hukum dan hak-hak Para Pihak oleh karenanya kepada Tergugat I harus mengembalikan uang yang diterima dari Penggugat I sebagaimana Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P.1.2-3);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat I dan Penggugat II tidak dapat menunaikan kewajibannya sebagaimana yang diperjanjikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (vide bukti P.1.2-3), maka Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat I dan Penggugat II tidak termasuk sebagai Kriteria pembeli yang beritikad baik, maka dari itu petitum ini secara hukum patutlah untuk ditolak;

**TENTANG MENYATAKAN DALAM HUKUM PEMBAYARAN YANG DILAKUKAN OLEH PARA PENGGUGAT KEPADA TERGUGAT I YAITU SEJUMLAH RP.225.000.000,00 (DUA RATUS DUA PULUH LIMA JUTA RUPIAH) YANG DIBAYARKAN SECARA ANGSURAN PADA TANGGAL 23 NOVEMBER 2021,**

Halaman 43 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

#### 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

**15 JUNI 2022 DAN 9 SEPTEMBER 2022 ADALAH SAH DAN BERKEKUATAN**

## **HUKUM**

Menimbang, bahwa terkait dengan pembayaran yang dilakukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat I yaitu sejumlah Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah) yang dibayarkan secara angsuran pada tanggal 23 November 2021, 15 Juni 2022 dan 9 September 2022 yang mana berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Para Penggugat bahwa Penggugat II telah melakukan pembayaran sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) pada tanggal 18 Nopember 2021 melalui Vera Mamora sebagai panjar pembelian rumah (*vide* bukti P.1.2-5) sebagaimana dimaksud pada bukti Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (*vide* bukti P.1.2-3), kemudian dilakukan pembayaran sejumlah Rp155.000.000,00 (seratus lima puluh lima juta rupiah) untuk Panjar Pembelian Tanah Tana Ponggol pada tanggal 23 November 2021 (*vide* bukti P.1.2-6), kemudian kembali dilakukan pembayaran Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk Pelunasan DP pada tanggal 15 Juni 2022 (*vide* bukti P.1.2-7), dan terakhir Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk Panjar Kedua yang diterima tanggal 9 September 2022 (*vide* bukti P.1.2-8);

Menimbang, bahwa terhadap penyerahan uang tersebut pembayarannya dilakukan oleh Penggugat I dan Penggugat II tidak sesuai dengan apa yang semula diperjanjikan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (*vide* bukti P.1.2-3), maka penyerahan uang tersebut menjadi tidak sah dan tidak sesuai dengan yang diperjanjikan dan sudah sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II mengembalikan uang tersebut kepada Penggugat I dan Penggugat II sebagaimana pada pertimbangan petitum sebelumnya, dan mengenai petitum yang dimintakan oleh Penggugat I dan Penggugat II ini Majelis Hakim berpendapat secara hukum patutlah untuk ditolak;

Halaman 44 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG MENYATAKAN DALAM HUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT II  
TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN PENGIKATAN  
UNTUK MELAKUKAN JUAL BELI TANGGAL 24 NOVEMBER 2021 ANTARA  
PARA PENGGUGAT SEBAGAI PEMBELI DAN PARA TERGUGAT SEBAGAI  
PENJUAL TERHADAP SEBIDANG TANAH YANG TERLETAK DI KELURAHAN  
SARUDIK KECAMATAN SARUDIK KABUPATEN TAPANULI TENGAH  
DENGAN UKURAN LEBAR 9 (SEMBILAN) METER DAN PANJANG 18  
(DELAPAN BELAS) METER SHM NOMOR 1359 DAN SURAT UKUR NOMOR  
25/SARUDIK/2009 TANGGAL 22 JULI 2009 ATAS NAMA INSINYUR UNEDO  
MARTIN LUMBAN TOBING YAITU TERGUGAT I DAN TERGUGAT II  
MENGULUR-NGULUR WAKTU DENGAN TIDAK MAU MENERIMA SISA  
PEMBAYARAN HARGA TANAH DARI PARA PENGGUGAT.

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini berkaitan dengan pertimbangan pada petitum-petitum sebelumnya, yang mana telah dipertimbangkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II lah yang tidak menunaikan kewajibannya untuk memenuhi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (*vide* bukti P.1.2-3), maka dari itu petitum ini secara hukum patutlah untuk ditolak;

TENTANG MENGHUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT II UNTUK TAAT DAN  
PATUH SERTA MEMENUHI ISI PERJANJIAN PENGIKATAN UNTUK  
MELAKUKAN JUAL BELI TANGGAL 24 NOVEMBER 2021 ANTARA PARA  
PENGGUGAT SEBAGAI PEMBELI DAN PARA TERGUGAT SEBAGAI  
PENJUAL TERHADAP SEBIDANG TANAH YANG TERLETAK DI KELURAHAN  
SARUDIK KECAMATAN SARUDIK KABUPATEN TAPANULI TENGAH  
DENGAN UKURAN LEBAR 9 (SEMBILAN) METER DAN PANJANG 18  
(DELAPAN BELAS) METER SHM NOMOR 1359 DAN SURAT UKUR NOMOR  
25/SARUDIK/2009 TANGGAL 22 JULI 2009 ATAS NAMA INSINYUR UNEDO  
MARTIN LUMBAN TOBING YAITU MENERIMA SISA HARGA PEMBELIAN

Halaman 45 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANAH DARI PARA PENGGUGAT SEJUMLAH RP.285.000.000,00 (DUA RATUS DELAPAN PULUH LIMA JUTA RUPIAH) DAN MENYERAHKAN SEGALA DOKUMEN-DOKUMEN YANG DIPERLUKAN UNTUK BALIK NAMA SHM ATAS NAMA INSINYUR UNEDO MARTIN LUMBAN TOBING SERTA SURAT-SURAT LAINNYA YANG BERKAITAN DENGAN TANAH OBJEK PERKARA SEHINGGA PARA PENGGUGAT DAPAT MEMILIKI DAN MENGUASAI SECARA PENUH TANAH OBJEK PERKARA

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini yang mana erat kaitannya dengan perikatan yang dituangkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (*vide* bukti P.1.2-3), yang mana pada perjanjian tersebut Penggugat I dan Penggugat II lah yang tidak menunaikan kewajibannya secara tepat waktu sebagaimana yang telah diperjanjikan tersebut sebagaimana pertimbangan petitum-petitum sebelumnya, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah sepatutnya petitum ini secara hukum ditolak;

TENTANG MENGHUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT II SECARA TANGGUNG RENTANG MEMBAYAR SELURUH KERUGIAN MATERILL DAN IMMATERIAL PARA PENGGUGAT SEJUMLAH RP.135.000.000,00 (SERATUS TIGA PULUH LIMA JUTA RUPIAH) YANG HARUS DIBAYARKAN OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II SEKALIGUS DAN TUNAI SEKETIKA SETELAH PUTUSAN INI MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM TETAP (INKRACHT VAN GEWISJDE); dan

TENTANG MENGHUKUM TERGUGAT I DAN TERGUGAT II SECARA TANGGUNG RENTENG UNTUK MEMBAYAR UANG PAKSA (DWANGSOM) SEJUMLAH RP.200.000,00 (DUA RATUS RIBU RUPIAH) UNTUK SETIAP HARI KETERLAMBATAN, BILA MANA LALAI UNTUK MENJALANKAN PUTUSAN INI SEJAK BERKEKUATAN HUKUM TETAP (IN KRACHT VAN GEWIJSDE)

Menimbang, bahwa dikarenakan gugatan pokok dari Para Penggugat telah ditolak maka Para Penggugat kehilangan pijakan hukumnya untuk meminta

Halaman 46 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ganti rugi baik materiil maupun immateriil berikut pula uang paksa yang dimintakan, oleh karenanya petitum-petitum ini secara hukum patutlah untuk ditolak;

**TENTANG MENYATAKAN SAH DAN BERHARGA SITA JAMINAN (CONSERVATOIR BESLAG) TERHADAP TANAH YANG TERLETAK DI KELURAHAN SARUDIK KECAMATAN SARUDIK KABUPATEN TAPANULI TENGAH DENGAN UKURAN LEBAR 9 (SEMBILAN) METER DAN PANJANG 18 (DELAPAN BELAS) METER SHM NOMOR 1359 DAN SURAT UKUR NOMOR 25/SARUDIK/2009 TANGGAL 22 JULI 2009 ATAS NAMA INSINYUR UNEDO MARTIN LUMBAN TOBING**

Menimbang, bahwa terhadap objek yang dimintakan sita jaminan tersebut tidak pernah dilakukan sita jaminan oleh Majelis Hakim maka sudah sepatutnya petitum ini secara hukum ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian, akan tetapi gugatan pokok Para Penggugat terkait Tergugat I dan Tergugat II Ingkar Janji, Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menerima pembayaran dari Penggugat I dan Penggugat II, dan Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat I dan Penggugat II seluruhnya telah ditolak maka sudah sepatutnya Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPdata, RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 24 November 2021 antara Para Penggugat sebagai Pembeli dan Para Tergugat sebagai Penjual terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Sarudik Kecamatan Sarudik Kabupaten Tapanuli Tengah dengan ukuran lebar 9 (sembilan) meter dan panjang 18 (delapan

Halaman 47 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas) meter SHM Nomor 1359 dan Surat Ukur Nomor 25/Sarudik/2009 tanggal 22 Juli 2009 atas nama Insinyur Unedo Martin Lumban Tobing;

3. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp205.500,00 (dua ratus lima ribu lima ratus rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Sibolga, pada hari Senin, tanggal 21 April 2025, oleh kami Danandoyo Darmakusuma, S.H. sebagai Hakim Ketua, Frans Martin Sihotang, S.H. dan Andreas Iriando Napitupulu, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 22 April 2025 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, Arifmen Kristian Lase, S.H. sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Selasa, tanggal 22 April 2025;

Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Dto.

Dto.

Frans Martin Sihotang, S.H.

Danandoyo Darmakusuma, S.H.

Dto.

Andreas Iriando Napitupulu, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Dto.

Arifmen Kristian Lase, S.H.

## Perincian biaya:

1.	Biaya Pendaftaran	Rp30.000,00
2.	Biaya Proses	Rp75.000,00
3.	Biaya Panggilan Sidang	Rp32.500,00
4.	PNBP Panggilan	Rp30.000,00
5.	Meterai	Rp10.000,00
6.	Redaksi	Rp10.000,00
7.	Pemberitahuan Putusan Turut Tergugat	Rp8.000,00
8.	<u>PNBP Pemberitahuan Putusan</u>	<u>Rp10.000,00</u>

Halaman 48 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg

### 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

Jumlah Rp205.500,00 (dua ratus lima  
ribu lima ratus rupiah)

Halaman 49 dari 49 Putusan Nomor 149/Pdt.G/2024/PN Sbg