



PUTUSAN

Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Muhammad Ilham Pulungan,Se.,Mm, Jenis Kelamin Laki-Laki, Kebangsaan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Pimpinan Dusun III, Desa Bintang Meriah, Kecamatan Batang Kuis, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara dalam hal ini memberikan Kuasa kepada ARFAN ABDILLAH,SH.,CPM, EMDA USMAN, SH, Advokat, Attorneys, Counselour At Law Pada Law Office Abdillah & Associater yang beralamat di Jalan AR. Hakim No.182 Lt.II, Kelurahan Pasar Merah Timur, Kecamatan Medan Area, Kota Medan, Sumatera Utara berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2023 sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Setiawan**, Jenis Kelamin Laki-laki, Kebangsaan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jalan Pasar VII Dsn XI Nangka, Desa Tembung, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara,

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

2. **Susiyanti**, Jenis Kelamin Perempuan, Kebangsaan Indonesia, Agama Islam, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Alamat Jalan Pasar VII Gg. Belimbing Dusun IX Desa Tembung, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara,

Selanjutnya disebut sebagai Tergugat II ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam pada tanggal 29 Mei 2023 dalam Register Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada Juni 2021 antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Jual Beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bustaman, Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, dengan harga Rp 1, 650.000.000.000 (Satu Koma Enam Ratus Lima puluh Milyar) dengan luas ukuran 192 M2 (Seratus Sembilan Puluh Dua Meter kubik) yang berbatasan dengan;
Sebelah barat berbatasan dengan Rumah warga.....
Sebelah timur berbatasan dengan Gang Wijaya IX.....
Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Besar Bustaaman.....
Sebelah selatan berbatasan dengan Gang.....
2. Bahwa Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan dihadapan Notaris Octavia Melda Munthe,SH.,SpN, tanah dan bangunan yang dibeli oleh Penggugat itu pada awalnya masih berupa tanah, sementara untuk pembangunan bangunan diatas tanah itu sendiri nantinya akan dibangun 3 (tiga) ruko tetapi bangunan tersebut belum siap dan belum dibangun oleh Tergugat I, Tergugat I menyatakan jika proses pembangunan bangunan ruko itu akan selesai dan akan dibangun oleh Tergugat I setelah Penggugat dan Tergugat I melakukan Jual Beli terhadap Tanah dan Bangunan Tersebut;
3. Bahwa setelah 6 (enam) bulan sejak Penggugat dan Tergugat I melakukan Jual Beli tanah dan bangunan Aquo, alangkah terkejut dan shocknya Penggugat ketika melihat Objek tanah dan bangunan Ruko yang dia beli dari Tergugat I ternyata pembangunan bangunan nya belum selesai dan belum siap dibangun oleh Tergugat I, bahkan alangkah kecewa dan sakit hatinya Penggugat melihat bangunan tersebut ditinggalkan begitu saja oleh Tergugat I, sementara sebelum Penggugat membeli Tanah dan bangunan Ruko tersebut, Tergugat I menyatakan jika Tergugat I akan melakukan pembangunan bangunan Tersebut, setelah Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat selesai;
4. Bahwa untuk diketahui Penggugat awalnya dipertemukan dan ditawarkan Tanah dan Bangunan ini oleh Tergugat II, Tergugat II sendiri merupakan jiran tetangga Penggugat yang telah lama saling mengenal satu sama



lainnya, dikarenakan Tergugat II merupakan Jiran Tetangga Penggugat, maka ketika Tergugat II menawari tanah dan bangunan milik Tergugat I kepada Penggugat, Penggugat dengan polosnya tidak menaruh rasa curiga maupun rasa di curangi seperti ini;

5. Bahwa Setelah Penggugat melihat serta mengetahui akan hal ini, Penggugat kemudian berusaha meminta pertanggung jawaban Tergugat I, dengan cara mendatangi Tergugat I, serta menghubungi Tergugat I, tetapi pada saat itu Tergugat I sulit untuk ditemui dan seolah olah menghindari serta melepas beban tanggung jawabnya terhadap tanah dan bangunan yang dia jual kepada Penggugat, akhirnya Penggugat meminta bantuan kepada Tergugat II karena Tergugat II mengenal Tergugat I, tujuannya agar Tergugat II dapat membantu Penggugat untuk mencari tau keberadaan Tergugat I serta mempertanyakan tentang hal ini, tetapi lagi dan lagi usaha dan upaya ini tidak membuahkan hasil;
6. Bahwa atas peristiwa hukum ini Penggugat akhirnya menyelesaikan sendiri pembangunan bangunan ruko tersebut, akibat dari perbuatan Tergugat I ini Penggugat mengalami kerugian yang tidak sedikit, Penggugat merasa dibohongi, dicurangi serta ditipu oleh Tergugat I dan Tergugat II, dan yang lebih menyedihkan lagi untuk menyelesaikan pembangunan bangunan tersebut Penggugat harus mengeluarkan uang kembali dengan mencari pinjaman kesana kemari untuk dapat membangun Pembangunan ruko tersebut;
7. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kuhperdata menegaskan bahwa *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”* adapun unsur unsur dari Perbuatan Melawan Hukum adalah 1). Adanya suatu Perbuatan 2).Perbuatan Tersebut melawan hukum 3). Adanya kesalahan dari pihak pelaku 4). Adanya kerugian bagi korban 5).adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;
8. Bahwa secara umum dasar Gugatan ini adalah Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg “dimana yang berwenang mengadili suatu perkara adalah Pengadilan Negeri tempat tinggal Tergugat / Letak objek Sengketa”;
9. Bahwa dengan demikian beralasan kiranya Pengadilan menyatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena Tergugat I menimbulkan kerugian kepada Penggugat, kemudian dikarenakan Penggugat mengenal Tergugat I dari Tergugat II, maka secara hukum

Halaman 3 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat menarik Tergugat II sebagai orang yang bertanggung jawab juga atas peristiwa hukum ini;

10. Bahwa adapun kerugian Materil dan Immateril yang dialami oleh Peggugat sebagai berikut
 - Kerugian Materil
 1. Peggugat sudah rugi akibat dari Perbuatan Tergugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu Koma Lima Milyar Rupiah) untuk pembangunan sendiri menghabiskan waktu 6 (enam) bulan atas pembangunan bangunan ruko yang terbengkalai dan ditinggalkan oleh Tergugat I;
 2. Tidak dapatnya Peggugat menempati bangunan yang dibeli, akhirnya Peggugat untuk sementara waktu menyewa rumah menunggu pembangunan ruko selesai untuk biaya sewa menyewa ini Peggugat kembali harus mengeluarkan uang sejumlah Rp 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah);
 3. Peggugat menyerahkan uang Rp.30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah) kepada Tergugat II, uang tersebut Peggugat berikan kepada Tergugat II sebagai uang komisi dari Penjualan tanah dan bangunan yang terbengkalai milik Tergugat I;
11. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan isi putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang sejenisnya, agar Tergugat dapat membayar kerugian yang timbul dari perbuatannya kepada Peggugat;
12. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti bukti yang autentik yang sangat sulit untuk disangkal keberadaannya maka terhadap putusan dalam perkara ini, mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun adanya upaya banding, kasasi, maupun verzet pihak ketiga (*Uit voerbaar bij Voerraad*);

Maka :

Berdasarkan hal hal yang sebagaimana telah Peggugat uraikan diatas, bersama ini Peggugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Peggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan terhadap barang milik Tergugat baik barang tetap maupun barang bergerak yang sejenisnya untuk

Halaman 4 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp

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

membayar bentuk kerugian yang diderita oleh Penggugat yang timbul dari Perbuatan Tergugat;

3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II secara sah dan menyakinkan bersalah;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materil sejumlah Rp 1,550.000.000.000,- (*Satu koma Lima Milyar Lima Puluh Puluh Juta Rupiah*) secara tunai maupun tanggung renteng sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan putusan ini;
5. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet pihak ketiga (*Uit Voerbaard bij Voerrraad*);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

ATAU ; Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadli-adilnya (**Ex Aequo Et Bono**) ;

Menimbang, bahwa sebelum Tergugat memberikan Jawabannya, Penggugat telah mengajukan perbaikan gugatan tertanggal 2 Agustus 2023 sebagai berikut :

- Pada Posita poin 1 sebelumnya tertulis dan terbilang Rp.1.650.000.000.000,00 (satu koma enamratus limapuluh milyar)

Diganti menjadi :

Rp.1.650.000.000,00 (satu milya enam ratus limapuluh juta rupiah);

- Pada posita poin 10 tertulis angka Rp1,5.000.000.000,- (satu koma lima milyar rupiah)

Diganti /dirubah menjadi

Rp.1.500.000.000,00 (satu milyar limaratus juta rupiah)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat Hadir Kuasanya Arfan Afdillah, SH., CPM dan Enda Usman, DH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2023 dan Tergugat II hadir kuasanya Johansen Simanihuruk., SH., MH, Jekson Hutasoit., SH., Maya Sartika, Masing-masing Advocates-Legal Consultants pada Law Office "JO. SIMANIHURUK&ASSOCIATES" berkantor di Prof H.M. Yamin No. 360, Medan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 31 Mei 2023, sedangkan untuk Tergugat I tidak pernah hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut berdasarkan Relaas tanggal :

Halaman 5 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan Tergugat II hadir Kuasanya Johansen Simanuhuruk,SH.,MH. Dari Law Office JO.Simanihuruk & Associates beralamat Jl.Prof.H.M.Yamin,SH, No.360 Medan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2023 yang telah didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Lubuk Pakam dengan nomor Register 712/HKM.00/VI/2023 , tanggal 5 Juni 2023 ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk sdr. Hendrawan Nainggolan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Kelas I-A sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Juli 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan Surat Gugatan Penggugat dipersidangan, dan Perbaikan Surat Gugatannya tanggal 02 Agustus 2023 dan selanjutnya Penggugat menyatakan tetap pada isi Surat Gugatannya dan Perbaikan Gugatannya tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II memberikan Eksepsi, Jawaban tertanggal 09 Agustus 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI.

A. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).

- Bahwa setelah disimak dan dicermati dengan baik, ternyata gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat tidak menarik Notaris dalam perkara *a quo*, karena berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada Poin 2 yang menyatakan bahwa jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan dihadapan Notaris OCTAVIA MELDA MUNTHE, SH,SpN ;
- Bahwa seharusnya OCTAVIA MELDA MUNTHE, SH,SpN selaku Notaris, yang mana dihadapannya dilakukan jual beli tanah dan bangunan tersebut haruslah ditarik dalam arus perkara untuk memperjelas masalah keabsahan jual beli tanah dan bangunan tersebut;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, bahwa dalam perkara *a quo* Penggugat dalam gugatannya tidak menarik pihak yang disebutkan diatas dalam arus perkara yang mengakibatkan gugatan kekurangan pihak (*plurium litis consortium*), maka

Halaman 6 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp



sebagai konsekwensi hukumnya, gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

2. Gugatan kabur (*obscuur libel*) karena diktum tidak didukung posita.
 - Bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat, pada bagian diktum atau *petitum* poin 4 berbunyi : “Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II secara sah dan meyakinkan bersalah, Namun pada bagian *posita* (*fundamentum petendi*), Penggugat hanya menjelaskan serta menyebutkan keterlibatan Tergugat-II yang awalnya dipertemukan dan ditawarkan tanah dan bangunan milik Tergugat –I kepada Penggugat akan tetapi Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatannya kepada Tergugat-II, dimana Penggugat sama sekali tidak ada menguraikan hubungan hukum serta peranan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat-II atau yang merugikan Penggugat dalam perkara *aquo*, akan tetapi Penggugat menyatakan Tergugat-II secara sah dan meyakinkan bersalah;
 - Berdasarkan hal-hal tersebut nyatalah bahwa antara posita dengan *petitum* Gugatan tidak saling mendukung sehingga mengakibatkan gugatan kabur, maka beralasan menurut hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997, dengan kaidah hukum : “*Diktum tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur*” ;
3. Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*) seharusnya gugatan *a quo* wanprestasi bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum .
 - Bahwa, dalam posita dalam gugatan secara tegas mendalilkan tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat itu pada awalnya masih berupa tanah, sementara untuk pembangunan bangunan diatas tanah itu sendiri akan dibangun 3 ruko akan tetapi yang ternyata pembangunan bangunannya belum selesai dan belum siap dibangun oleh Tergugat-I, yang mana Tergugat –I menyatakan akan melakukan pembangunan bangunan tersebut setelah jual beli selesai ;



- Bahwa, bilamana suatu tuntutan berupa keharusan melakukan sesuatu/ prestasi yang telah diperjanjikan sebelumnya, maka bila keharusan melakukan itu tidak terpenuhi, maka telah terjadilah wanprestasi sehingga gugatan terhadapnya adalah gugatan wanprestasi/ ingkar janji sebagaimana diatur pasal 1234 KUHPerdara *jo* 1320 KUHPerdara bukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara ;
- Bahwa, karena dalil-dalil gugatan Penggugat *a quo* berkenaan dengan keharusan akan melakukan pembangunan bangunan 3 ruko milik Pengugat setelah melakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I, yang mana Tergugat-I telah melakukan kesepakatan dengan Pengguga, maka gugatan *a quo* seharusnya gugatan wanprestasi bukan gugatan perbuatan melawan hukum, sehingga berdasar secara hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

B. Dalam Pokok Perkara.

Bahwa Tergugat-II menolak semua dalil-dalil Penggugat yang diuraikan dalam Gugatannya, kecuali apa yang tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat-II dalam Jawaban ini ;

1. Bahwa Tergugat-II tetap berpegang pada seluruh dalil Eksepsi diatas, oleh karenanya seluruh dalil Eksepsi tersebut mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian ini secara mutatis-mutandis;
2. Bahwa benar Tergugat –II pernah mengenalkan serta menawarkan tanah dan bangunan milik Tergugat-I kepada Penggugat dimana Penggugat adalah tetangga atau jiran Tergugat-II sedangkan Tergugat-I adalah teman dari Tergugat-II ;
3. Bahwa setelah Tergugat-II mengenalkan atau menawarkan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat, Tergugat-II tidak mengetahui lagi sampai sejauh mana proses selanjutnya antara Penggugat dengan Tergugat-I mengenai kesepakatan jual beli tanah dan bangunan tersebut;
4. Bahwa sekali lagi Tergugat-II sama sekali tidak mengetahui lagi proses kelanjutan serta kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat-II tentang jual beli tanah dan bangunan tersebut;

Halaman 8 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp



5. Bahwa adapun persoalan antara Penggugat dengan Tergugat-I dalam hal jual beli tanah dan bangunan tersebut sebagaimana yang telah diuraikan Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka hal itu adalah urusan antara Penggugat dengan Tergugat-I, yang mana Tergugat-II tidak mengetahui kesepakatan atau perjanjian antar Penggugat dengan Tergugat-I, sehingga tidak fair serta tidaklah adil jika Tergugat-II dinyatakan secara sah dan meyakinkan bersalah ;
6. Bahwa walaupun Penggugat melihat objek tanah dan bangunan ruko yang dibeli dari Tergugat-I ternyata pembangunan bangunan belum selesai dan belum siap dibangun oleh Tergugat-I, sehingga Penggugat kecewa dan sakit hati kepada Tergugat-I, maka hal itu bukanlah kelalaian dan tanggung-jawab Tergugat-II melainkan tanggungjawab dari Tergugat-I;
7. Bahwa Tergugat-II tidak pernah menimbulkan kerugian apapun bagi Penggugat, maka tuntutan Pengugat kepada Tergugat-II yang menyatakan Tergugat-II secara sah dan meyakinkan bersalah, haruslah ditolak seluruhnya;
8. Bahwa berdasarkan uraian–uraian tersebut diatas, maka bersama ini Tergugat-II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, agar sudikiranya untuk menerima dan mengabulkan jawaban ini, seraya menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
9. Bahwa tindakan Penggugat yang menarik atau mengikutsertakan Tergugat-II selaku orang yang hanya memperkenalkan saja kedalam arus perkara ini adalah salah dan keliru bahkan justru menimbulkan kerugian bagi Tergugat-II, yakni tersitanya waktu dan pikiran Tergugat-II menghadapi persoalan ini;

Bahwa berdasarkan uraian–uraian tersebut diatas, maka Tergugat-II, memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar memberi keputusan hukum, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI.

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat-II untuk seluruhnya.
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

Halaman 9 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat II tersebut Kuasa Hukum Penggugat menyampaikan Replik secara tertulis yang dibacakan dan diserahkan di Persidangan pada tanggal 23 Agustus 2023 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dan Tergugat II juga menyampaikan Duplik secara tertulis sebagaimana yang dibacakan dan diserahkan di Persidangan pada tanggal 30 Agustus 2023 sebagaimana terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Foto copy foto kondisi objek perkara, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-1);
2. Foto copy kwitansi pembayaran dari Ilham Pulungan kepada Setiawan tanggal 24 Juni 2020 untuk pembayaran 3 (tiga) unit ruko di Psr. 10 Jalan Bustaman, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-2);
3. Foto copy bukti transfer, kwitansi belanja bahan bangunan dan pembayaran upah kerja, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-3);
4. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 190/2020 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pesta Aspita Diana Simanjuntak, S.H., M.Kn. tanggal 23 November 2020, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-4);
5. Foto copy laporan transaksi nomor rekening 109201000082563 tanggal laporan 24 Oktober 2022 untuk periode transaksi tanggal 04 September 2020, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-5);

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-6 berupa fotokopi dari printout laporan transaksi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Tergugat II, kemudian fotokopi bukti surat

Halaman 10 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp



tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan saksi oleh karena objek perkara adalah menyangkut tanah maka Majelis Hakim telah melaksanakan Peemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 06 Oktober 2023 hal ini juga berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 Tahun 2001 (SEMA 7/2001) perkara yang menyangkut objek tidak bergerak harus dilakukan PS;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa yang menjadi objek tanah terperkara tersebut terletak di Jalan Bustaman Desa Bandar Khalipah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara;
- Bahwa batas-batas objek perkara antara lain:
 - ✓ Sebelah barat berbatasan dengan warung warga;
 - ✓ Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Bustaman;
 - ✓ Sebelah selatan berbatasan dengan kompleks perumahan;
 - ✓ Sebelah timur berbatasan dengan gang Wijaya 9;
- Bahwa ada 3 (unit) bangunan ruko yang terletak di atas objek perkara;
- Bahwa yang membangun 3 (tiga) unit ruko tersebut awalnya Tergugat I namun tidak selesai lalu dilanjutkan oleh Penggugat ;
- Bahwa yang menguasai objek perkara adalah Penggugat ;
- Bahwa Ruko tersebut dijadikan tempat usaha Toko roti Bakery Hendy's Brownies;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang Saksi dipersidangan yaitu sebagai berikut:

Saksi 1. Suparno, dibawah sumpah memberi keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mulai bekerja bangunan di objek perkara tanggal 9 Juni 2019;
- Bahwa awalnya Penggugat dan Tergugat I datang untuk mencari tukang bangunan lalu karena objek perkara dekat dengan rumah saksi lalu saksi menawarkan diri selanjutnya saksi bekerja sebagai tukang bangunan di objek perkara sekaligus jaga malam;
- Bahwa dapat saksi jelaskan pada 2 (dua) bulan pertama pembayaran gaji lancar lalu setelah itu mulai tersendat;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menyediakan bahan bangunan adalah Tergugat I dan Penggugat juga;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembangunan ruko di objek perkara pada tahun 2019 dan selesai sekitar 8 (delapan) bulan kemudian;
- Bahwa pembangunan ruko di objek perkara sempat terbengkalai sekitar 2 (dua) minggu karena tidak ada bahan bangunan lalu Penggugat datang dan meneruskan pembangunan ruko tersebut;
- Bahwa selama 2 (dua) minggu saat pembangunan ruko terbengkalai saksi libur dan tidak bekerja tetapi saksi menghubungi Tergugat I via telepon untuk meminta bahan bangunan agar saksi bisa bekerja lalu Tergugat I mengatakan besok-besok saja datang tetapi bahan tidak datang-datang juga;
- Bahwa awalnya saksi tidak kenal dengan Penggugat tetapi baru kenal dengan Penggugat sejak bulan Juni 2019 dimana saat itu Penggugat datang ke objek perkara dan bertanya kenapa bangunan tidak dikerjakan lalu saksi menjawab bahwa saksi sudah melapor kepada Tergugat I tentang bahan bangunan yang habis tetapi bahan bangunan tidak datang kemudian Penggugat meneruskan pembangunan ruko sampai selesai 7 (tujuh) bulan kemudian;
- Bahwa setelah itu Penggugat yang membayar gaji saksi;
- Bahwa Saksi yang mengerjakan pembangunan ruko di objek perkara dari awal;
- Bahwa pembangunan ruko mulai mangkrak pada saat mau pasang mal;
- Bahwa pembangunan ruko mulai mangkrak selama dua minggu;
- Bahwa ada beli bahan bangunan dari Tergugat II tetapi sebelumnya beli bahan bangunan dari Tergugat I dan Tergugat II lalu sampai selesai beli bahan bangunan dari Tergugat II namun ada juga beberapa dari yang lain;
- Bahwa objek perkara berada di Jalan Bustaman Desa Bandar Khalipah Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten Deli Serdang;
- Bahwa saat itu di atas objek perkara sudah ada bangunan lama yang terbengkalai sehingga pengerjaannya harus menghancurkan bangunan lama terlebih dahulu baru bisa memulai pembangunan ruko;
- Bahwa awalnya Tergugat I datang ke objek perkara untuk mencari tukang dan jaga malam dan pada saat saksi juga berada di objek perkara;
- Bahwa selain saksi ada beberapa tukang bangunan lain yang juga bekerja di objek perkara saat itu;
- Bahwa proses pembangunan ruko dimulai bulan Juni 2019 dan selesai sekitar 7 (tujuh) bulan kemudian;

Halaman 12 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I membangun ruko di objek perkara sekitar satu bulan lebih saja lalu pada saat mau pasang mal mulai macet;
- Bahwa sebelum pembangunan ruko mangkrak Tergugat I yang membayar gaji saksi ;
- Bahwa sebagai tukang bangunan saksi digaji harian sedangkan sebagai petugas jaga malam saksi digaji bulanan;
- Bahwa pembangunan ruko sempat mangkrak karena habis bahan lalu setelah itu Penggugat datang karena mangkrak dan pembangunan ruko dimulai lagi dan saksi dibayar oleh Penggugat sampai bangunan ruko selesai;
- Bahwa Saksi tidak tahu dimana Tergugat I karena sudah tidak kelihatan lagi;
- Bahwa Tergugat II tidak pernah datang ke objek perkara hanya via telepon saja untuk beli bahan-bahan bangunan;
- Bahwa pada saat Penggugat yang membayar biaya pembangunan ruko Penggugat memesan bahan bangunan dari Tergugat II via telepon;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membayar bahan bangunan yang dibeli dari Tergugat II;
- Bahwa saat ini objek perkara dikuasai oleh Penggugat untuk jualan;
- Bahwa setelah pembangunan ruko selesai Tergugat I pernah muncul sekali-sekali bawa orang untuk menjual perumahan yang berada di belakang objek perkara;
- Bahwa saat itu saksi tidak ada ditawarkan untuk bekerja secara borongan oleh Tergugat I hanya harian dan dibayar sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) per hari;
- Bahwa pemilik objek perkara dahulu sudah meninggal dunia lalu dijual selanjutnya Tergugat I masuk untuk membangun;
- Bahwa awalnya yang menyiapkan bahan bangunan Tergugat I lalu setelah satu bulan Tergugat II ikut menyiapkan bahan bangunan lalu setelah mangkrak Penggugat yang melanjutkan pembangunan dan yang membayar gaji saksi ;
- Bahwa Tergugat II tidak pernah membayar gaji saksi karena tugas Tergugat II hanya untuk mengirimkan bahan bangunan;
- Bahwa ada teman yang menghubungi Tergugat II untuk meminta bahan bangunan sampai bangunan selesai;

Halaman 13 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp



Saksi 2. Nona Fatma Angela, dibawah sumpah memberi keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal Tergugat I lebih dulu baru kenal dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tahu objek perkara saat membaca sertifikatnya tetapi saksi tidak pernah ke objek perkara;
- Bahwa pada saat transaksi jual beli saksi tidak kenal dengan Tergugat II namun saksi kenal Tergugat II saat ada jual beli objek lain;
- Bahwa menurut keterangan Penggugat dan Tergugat I objek perkara berupua ruko tetapi disertifikat tidak ada dicantumkan sehingga jual beli dilakukan sesuai dengan sertifikat;
- Bahwa harga objek perkara satu milyar lebih tetapi pastinya tidak ingat;
- Bahwa saksi tidak ingat pembayaran atas jual beli objek perkara dilakukan secara tunai atau bertahap;
- Bahwa setelah jual beli beberapa bulan kemudian saksi ada bertemu dengan Penggugat untuk membahas sertifikat saja tetapi dengan Tergugat I saksi tidak ingat;
- Bahwa Saksi bekerja sebagai karyawan di kantor notaris Octavia Melda Munthe, S.H., SpN;
- Bahwa waktu pertama kali datang Penggugat dan Tergugat I masih bicarabicara dulu tetapi saksi tidak tahu tentang apa hanya ada disebutkan sertifikat ada dibank lalu Penggugat mengatakan mau menebus sertifikat tersebut di bank tetapi saksi tidak tahu bagaimana sampai akhirnya sertifikat bisa ditebus di bank karena setelah ada sertifikat lalu diproses untuk jual beli setelah itu dilanjutkan untuk proses balik nama sertifikat ± 3 (tiga) bulan;
- Bahwa akta jual beli diserahkan kepada Penggugat dan ada minuta yang diserahkan ke kepala desa;
- Bahwa Saksi tahu masalah antara Penggugat dan Tergugat I saat Penggugat ada beli objek di Tanjung Mulia dan datang lagi ke kantor lalu Penggugat ada mengatakan bahwa bangunan tidak selesai dibuat oleh Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang pembangunan ruko karena waktu jual beli hanya untuk jual beli objek perkara saja;
- Bahwa nama pejabat pembuat akta tanah atas objek perkara adalah Pesta Aspita Diana Simanjuntak, S.H.,M.Kn.;
- Bahwa Surat yang dikeluarkan oleh notaris Octavia Melda Munthe, S.H., SpN adalah pengikatan jual beli dan cek bersih;

Halaman 14 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kurang paham beda pengikatan jual beli dengan akta jual beli;
- Bahwa Saksi pernah melihat akta jual beli di kantor;
- Bahwa ada 3 (tiga) akta jual beli karena ada 3 (tiga) sertifikat yang mana objeknya berdampingan;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada ruko yang ada usaha bakery;
- Bahwa ada 3 (tiga) ruko jadi ada 3 (tiga) sertifikat dan ada 3 (tiga) akta jual beli;
- Bahwa pada waktu pengikatan jual beli yagn dijual tanah dan bangunan;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada bangunan apa di objek perkara saat pengikatan jual beli karena saksi tidak mengecek ke lokasi;
- Bahwa saksi ada membaca pengikatan jual beli;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi harga jual beli objek perkara;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi isi pengikatan jual beli;
- Bahwa Saksi tidak ingat dalam pengikatan jual beli ada dibuat ruko atau tidak;
- Bahwa saat ini sertifikat atas nama Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu sertifikat atas nama Penggugat karena pernah melihatnya;
- Bahwa pada waktu mau jual beli sertifikat masih berada di bank tetapi saksi tidak tahu mengapa sertifikat berada di bank tetapi saat jual beli sertifikat sudah ditebus untuk 2 (dua) sertifikat di tahun 2020 atau tahun 2021 lalu menyusul 1 (satu) sertifikat;
- Bahwa Dalam sertifikat pemilik awal atas nama Ibu Juraida Gina;
- Bahwa Saksi tidak tahu tentang perjanjian lain selain yang ada di notaris;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi 2 tersebut, Kuasa Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam Konklusi ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II tidak ada mengajukan bukti surat maupun saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada hari Selasa tanggal 08 Nopember 2022 dan menyerahkan kepada Majelis Hakim sebagaimana terampir pada Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II menyatakan tidak ada yang akan disampaikan lagi dan mohon putusan;

Halaman 15 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp



Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat pada Berita Acara Persidangan dianggap merupakan satu kesatuan dan telah dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa setelah disimak dan dicermati dengan baik, ternyata gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat tidak menarik Notaris dalam perkara *a quo*, karena berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada Poin 2 yang menyatakan bahwa jual beli tanah dan bangunan tersebut dilakukan dihadapan Notaris OCTAVIA MELDA MUNTHE, SH,SPN;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis hakim berpendapat terkait pihak-pihak yang seharusnya ditarik dalam suatu gugatan Sebagai Tergugat , Penggugat berhak untuk menentukan siapa saja yang harus digugat (Pertimbangan Putusan Mahkamah Agung No.305 K/Sip/1971 dan Pertimbangan Mahkamah Agung No.3909 K/Pdt/1994);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka eksepsi ini tidak beralasan untuk diterima ;

2. Gugatan kabur (*obscuur libel*) karena diktum tidak didukung posita.

- Bahwa setelah mencermati Gugatan Penggugat, pada bagian diktum atau *petitum* poin 4 berbunyi : “Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II secara sah dan meyakinkan bersalah, Namun pada bagian *posita* (*fundamentum petendi*), Penggugat hanya menjelaskan serta menyebutkan keterlibatan Tergugat-II yang awalnya dipertemukan dan ditawarkan tanah dan bangunan milik Tergugat –I kepada Penggugat akan tetapi Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian yang mendasari gugatannya kepada Tergugat-II, dimana Penggugat sama sekali tidak ada menguraikan hubungan hukum serta peranan apa yang telah dilakukan oleh Tergugat-II atau yang merugikan Penggugat dalam perkara *aquo*, akan tetapi Penggugat menyatakan Tergugat-II secara sah dan meyakinkan bersalah;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II ini, Majelis Hakim menilai sudah memasuki pokok perkara sehingga akan diperiksa bersama pokok perkara;

3. Gugatan *Kabur (Obscuur Libel)* seharusnya gugatan *a quo* wanprestasi bukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum .

- Bahwa, dalam posita dalam gugatan secara tegas mendalilkan tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat itu pada awalnya masih berupa tanah, sementara untuk pembangunan bangunan diatas tanah itu sendiri akan dibangun 3 ruko akan tetapi yang ternyata pembangunan bangunannya belum selesai dan belum siap dibangun oleh Tergugat-I, yang mana Tergugat –I menyatakan akan melakukan pembangunan bangunan tersebut setelah jual beli selesai ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim menilai untuk mengetahui apakah gugatan aquo tentang perbuatan Melawan Hukum ataukah Wanprestasi maka harus diperiksa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan masing-masing Pihak baik Penggugat maupun Tergugat sehingga hal ini pun sudah memasuki pemeriksaan pokok perkara, sehingga akan dipertimbangkan bersama pemeriksaan pokok perkara ;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud Gugatan Penggugat pada pokoknya menguraikan sebagai berikut yakni bahwa pada Juni 2021 antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Jual Beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bustaman, Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, dengan harga Rp 1,650.000.000.000 (Satu Koma Enam Ratus Lima puluh Milyar) dengan luas ukuran 192 M2 (Seratus Sembilan Puluh Dua Meter kubik);

Menimbang, bahwa setelah 6 (enam) bulan sejak Penggugat dan Tergugat I melakukan Jual Beli tanah dan bangunan Aquo, alangkah terkejut dan shock nya Penggugat ketika melihat Objek tanah dan bangunan Ruko yang dia beli dari Tergugat I ternyata bangunannya belum selesai dan belum siap dibangun oleh Tergugat I, bahkan alangkah kecewa dan sakit hatinya Penggugat melihat bangunan tersebut ditinggalkan begitu saja oleh Tergugat I, sementara sebelum Penggugat membeli Tanah dan bangunan Ruko tersebut, Tergugat I menyatakan jika Tergugat I akan melakukan pembangunan bangunan Tersebut, setelah Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat selesai;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat sudah rugi akibat dari Perbuatan Tergugat I sejumlah Rp. 1.500.000.000,00 (Satu milyar limaratus juta rupiah) untuk pembangunan sendiri menghabiskan waktu 6 (enam) bulan atas pembangunan bangunan ruko yang terbengkalai dan ditinggalkan oleh Tergugat I dan tidak dapatnya Penggugat menempati bangunan yang dibeli, akhirnya Penggugat untuk sementara waktu menyewa rumah menunggu pembangunan ruko selesai untuk biaya sewa menyewa ini Penggugat kembali harus mengeluarkan uang sejumlah Rp 20.000.000,00 (Dua Puluh Juta Rupiah);

Menimbang, bahwa Penggugat juga ada menyerahkan uang Rp.30.000.000,00 (Tiga Puluh Juta Rupiah) kepada Tergugat II, uang tersebut Penggugat berikan kepada Tergugat II sebagai uang komisi dari Penjualan tanah dan bangunan yang terbengkalai milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II memberikan tanggapan:

- o Bahwa adapun persoalan antara Penggugat dengan Tergugat-I dalam hal jual beli tanah dan bangunan tersebut sebagaimana yang telah diuraikan Penggugat sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat, maka hal itu adalah urusan antara Penggugat dengan Tergugat-I, yang mana Tergugat-II tidak mengetahui kesepakatan atau perjanjian antar Penggugat dengan Tergugat-I, sehingga tidak fair serta tidaklah adil jika Tergugat-II dinyatakan secara sah dan meyakinkan bersalah ;
- o Bahwa walaupun Penggugat melihat objek tanah dan bangunan ruko yang dibeli dari Tergugat-I ternyata pembangunan bangunan belum selesai dan belum siap dibangun oleh Tergugat-I, sehingga Penggugat kecewa dan sakit hati kepada Tergugat-I, maka hal itu bukanlah kelalaian dan tanggung-jawab Tergugat-II melainkan tanggungjawab dari Tergugat-I;
- o Bahwa Tergugat-II tidak pernah menimbulkan kerugian apapun bagi Penggugat, maka tuntutan Pengugat kepada Tergugat-II yang menyatakan Tergugat-II secara sah dan meyakinkan bersalah, haruslah ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang diberi tanda P-1 s/d P-5 dan telah menghadirkan 2 (dua) orang Saksi yang telah didengar keterangannya di bawah sumpah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim menguraikan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat sebagai berikut:

Halaman 18 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp



Menimbang bahwa bukti P-1 yakni Foto copy foto kondisi objek perkara, bukti ini menunjukkan kondisi pembangunan ruko diatas tanah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat I yang belum selesai karena ditinggalkan oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti P-2 fotocopy kwitansi pembayaran dari Ilham Pulungan (Penggugat) kepada Setiawan (Tergugat I) tanggal 24 Juni 2020 untuk pembayaran 3 (tiga) unit ruko di Psr. 10 Jalan Bustaman, menunjukkan Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp.1.650.000.000,00 (satu milyar enamratus limapuluh juta rupiah) dengan rincian telah diberikan secara tunai Rp.1.200.000.00,00 (satu milyar duaratus juta rupiah) dan Rp.450.00.000,00 (empat ratus limapuluh juta rupiah) kepada Tergugat I untuk pembayaran 3 (tiga) unit Ruko kepada Tergugat I diatas tanah yang telah dibeli Penggugat dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa kemudian bukti (P-3),Foto copy bukti transfer, kwitansi belanja bahan bangunan dan pembayaran upah kerja, bukti ini menunjukkan pembelian bahan bangunan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat untuk meneruskan Pembangunan 3 (tiga) unit ruko diatas tanah yang dibeli Penggugat dari Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti (P-4),Foto copy Akta Jual Beli Nomor 190/2020 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pesta Aspita Diana Simanjuntak, S.H.,M.Kn., tanggal 23 November 2020, bukti (P-5),Foto copy laporan transaksi nomor rekening 109201000082563 tanggal laporan 24 Oktober 2022 untuk periode transaksi tanggal 04 September 2020, bukti ini menunjukkan Penggugat telah melakukan ganti rugi atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Bustaman, Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, yang dilakukan di depan Notaris tersebut diatas, sehingga bukti ini merupakan bukti otentik;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti (P-5) Foto copy laporan transaksi nomor rekening 109201000082563 tanggal laporan 24 Oktober 2022 untuk periode transaksi tanggal 04 September 2020, bukti ini hanyalah merupakan print out dari rekening Penggugat yang menunjukkan transaksi yang telah dilakukan ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan yang disampaikan oleh Penggugat, Kuasa Tergugat II membantahnya namun tidak ada mengajukan bukti surat maupun saksi untuk menguatkan dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 283 R.Bg, menyebutkan bahwa "Barang siapa menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk



membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu”;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatannya dibantah oleh Tergugat II, maka sudah sepatutnya Penggugat terlebih dahulu harus membuktikan kebenaran dari dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dalil-dalil gugatan dan dalil-dalil sangkalan serta jawaban Tergugat II maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan kedua belah pihak dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

-Apakah perolehan Penggugat atas sebidang tanah dengan luas 192 M2 (Seratus Sembilan Puluh Dua Meter) yang terletak di Jalan Bustaman, Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, telah sah menurut hukum?

-Apakah Tergugat I dan Tergugat II secara sah dan menyakinkan bersalah?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membahas pokok permasalahan tersebut dikaitkan dengan bukti-bukti dari Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Jual Beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bustaman, Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, dengan harga Rp 1, 650.000.000.000 (Satu Ribu Enam Ratus Lima puluh Milyar) dengan luas ukuran 192 M2 (Seratus Sembilan Puluh Dua Meter kubik) yang berbatasan dengan;

Sebelah barat berbatasan dengan Rumah warga.....

Sebelah timur berbatasan dengan Gang Wijaya IX.....

Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Besar Bustaaman.....

Sebelah selatan berbatasan dengan Gang.....

Menimbang, bahwa Jual Beli Tanah dan Bangunan tersebut dilakukan dihadapan Notaris Octavia Melda Munthe,SH.,SpN, tanah sebagaimana bukti Foto copy Akta Jual Beli Nomor 190/2020 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pesta Aspita Diana Simanjuntak, S.H., M.Kn. tanggal 23 November 2020, bukti (P-4) hal ini juga dibenarkan oleh keterangan saksi Nur Fatma yang bekerja di Kantor Notaris Octavia Melda Munthe, S.H., SpN, bahwa Surat yang dikeluarkan oleh Notaris Octavia Melda Munthe, S.H., SpN adalah pengikatan jual beli dan cek bersih terhadap objek perkara yang terletak di Jalan Bustaman, Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang;



Menimbang, bahwa atas pertimbangan diatas Majelis hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli objek tanah yang dilakukan Penggugat dengan Tergugat I sah secara hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli.

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT

Menimbang, bahwa dilihat dari bukti yang diajukan Penggugat yaitu Foto copy Akta Jual Beli Nomor 190/2020 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pesta Aspita Diana Simanjuntak, S.H., M.Kn. tanggal 23 November 2020, telah dinazegelen dan diberi tanda bukti (P-4), membuktikan bahwa Penggugat dengan Tergugat I telah sepakat mengadakan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Bustaman Jalan Bustaman, Desa Bandar Khalipah, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, dengan luas ukuran 192 M2 (Seratus Sembilan Puluh Dua Meter kubik) yang berbatasan dengan;

Sebelah barat berbatasan dengan Rumah warga.....

Sebelah timur berbatasan dengan Gang Wijaya IX.....

Sebelah utara berbatasan dengan Jalan Besar Bustaaman.....

Sebelah selatan berbatasan dengan Gang.

Jika dilihat dari bukti P-5 tersebut Penggugat telah memenuhi maka Asas tunai dan terang sebagaimana telah terwujud dalam akta jual beli tanah yang



ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual dalam hal ini Tergugat I kepada pembelinya (Penggugat) disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati sehingga **Penggugat merupakan pemilik yang sah atas tanah objek perkara;**

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dibahas permasalahan kedua Apakah perbuatan Tergugat I dan Tergugat II bersalah;

Menimbang, bahwa dari Penggugat mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II telah bersalah, yaitu Tergugat I tidak menyelesaikan Pembangunan Ruko diatas tanah yang sudah dibeli Penggugat dari Tergugat sebagaimana bukti P-2 Foto copy kwitansi pembayaran dari Ilham Pulungan kepada Setiawan tanggal 24 Juni 2020 untuk pembayaran 3 (tiga) unit ruko di Psr 10 Jalan Bustaman sedangkan Tergugat II bersalah karena telah menerima sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) komisi dari Penjualan tanah milik Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas dalil tersebut diatas Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam posita dalam gugatan secara tegas mendalilkan tanah dan bangunan yang dibeli Penggugat itu pada awalnya masih berupa tanah, sementara untuk pembangunan bangunan diatas tanah itu sendiri akan dibangun 3 ruko akan tetapi yang ternyata pembangunan ruko tersebut belum selesai dan belum siap dibangun oleh Tergugat-I, yang mana Tergugat –I menyatakan akan melakukan pembangunan ruko tersebut setelah jual beli atas 3 (tiga) bidang tanah selesai sehingga Penggugat mengalami kerugian karena mengeluarkan biaya lagi untuk menyelesaikan Pembangunan ruko tersebut serta biaya sewa rumah selama ruko tersebut belum siap dibangun untuk ditempati, begitu juga dengan biaya yang telah dikeluarkan untuk komisi Tergugat II;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti P-2, P-3 dan P-5, yang masing-masing berupa kwitansi pembayaran dari Ilham Pulungan kepada Setiawan tanggal 24 Juni 2020 untuk pembayaran 3 (tiga) unit ruko di Psr. 10 Jalan Bustaman, bon-bon atau bukti pembelian bahan-bahan bangunan, serta upah tukang serta rekening koran / atas transaksi keluar masuknya uang dari rekening Penggugat serta 2(dua) orang saksi yaitu 1. Suparno dan 2. Fatma Angela ;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam dalil bantahannya menyatakan bilamana suatu tuntutan berupa keharusan melakukan sesuatu/ prestasi yang telah diperjanjikan sebelumnya, maka bila keharusan melakukan itu tidak terpenuhi, maka telah terjadilah



wanprestasi sehingga gugatan terhadapnya adalah gugatan wanprestasi/ ingkar janji sebagaimana diatur pasal 1234 KUHPerdara jo 1320 KUHPerdara bukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara Bahwa, karena dalil-dalil gugatan Penggugat a quo berkenaan dengan keharusan akan melakukan pembangunan bangunan 3 ruko milik Pengugat setelah melakukan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat-I, yang mana Tergugat-I telah melakukan kesepakatan dengan Penggugat, maka gugatan a quo seharusnya gugatan wanprestasi bukan gugatan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, atas dalil gugatan Penggugat dan dalil bantahan Tergugat II tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dilihat dari pokok permasalahan yang didalilkan Penggugat adanya kesalahan yang dilakukan Tergugat I dan II karena tidak menyelesaikan Pembangunan 3 (tiga) unit ruko sebagaimana bukti P-2 yaitu kwitansi penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat I kwitansi tanggal 24 Juni 2020 untuk pembelian 3 (tiga) unit ruko di Psr. 10 Jalan Bustaman;

Menimbang, bahwa jika dilihat dari bukti P-2 yaitu kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp1.650.000.000,00 (satu milyar enamratus limapuluh juta rupiah) dari Penggugat untuk pembayaran 3 (tiga) unit ruko kepada Tergugat I, untuk ini Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan kedudukan kwitansi vide Bukti P-2 dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut KBBI kuitansi adalah surat bukti penerimaan uang, sehingga dari segi alat bukti, kuitansi menjadi alat bukti tulisan mengenai penerimaan uang. Selain itu, kwitansi juga dapat dijadikan sebagai bukti suatu perjanjian. Kwitansi sebagai bukti perjanjian dapat dilihat dalam Putusan PT Samarinda 18/Pdt/2016/PT.Smr dan Putusan MA 2070 K/Pdt/2016. Demikian juga dalam Putusan MA 2949 K/Pdt/2016 yang mengakui kuitansi sebagai bukti perjanjian jual beli hak atas tanah, dalam hal ini kwitansi menjadi bukti adanya suatu perjanjian.

Menimbang, bahwa Pembayaran sejumlah uang yang dilakukan Penggugat terhadap Tergugat I yang dituangkan dalam bentuk Kwitansi vide bukti P-2 menunjukkan awal adanya perjanjian, hal ini juga didukung dengan bukti P-4 yaitu Foto copy Akta Jual Beli Nomor 190/2020 yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pesta Aspita Diana Simanjuntak, S.H.,M.Kn., tanggal 23 November 2020, dimana Penggugat telah sepakat dengan Tergugat I jual beli 3 (tiga) bidang tanah, sehingga apabila salah satu pihak tidak memenuhi apa yang telah disepakati dalam Akte vide bukti P-4, tersebut dianggap telah melakukan wanprestasi namun Penggugat dalam posita mendalilkan Tergugat I dan Tergugat II



telah melakukan kesalahan namun tidak dijabarkan secara gamblang kesalahan tersebut apakah merupakan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dalil gugatan mengenai kesalahan yang dilakukan Tergugat II, oleh Majelis hakim setelah mempelajari dalil-dalil Penggugat dihubungkan dengan keterangan saksi Penggugat ternyata Tergugat II dalam masalah ini hanya berperan yang mengenalkan antara Penggugat dengan Tergugat I, namun bagaimana kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II tidak mengetahui dan tidak ikut campur baik mengenai harga maupun Pembangunan ruko yang jadi permasalahan dalam perkara aquo, justru Tergugat II membantu Penggugat dalam menyelesaikan Pembangunan 3 (tiga) unit ruko diatas tanah objek perkara yaitu dengan menyediakan material bahan bangunan yang dipesan oleh Penggugat melalui saksi Suparno (tukang bangunan), oleh karena itu Majelis hakim menilai Tergugat II tidak terbukti bersalah;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat yang mendalilkan Tergugat I dan II telah melakukan kesalahan, namun faktanya Posita yang dikemukakan Penggugat adalah didasarkan pada bukti P-2 yaitu kwitansi penyerahan uang untuk Pembangunan 3 unit ruko kepada Tergugat I, Dimana seperti dalam pertimbangan diatas dengan adanya kwitansi sudah menunjukkan adanya suatu perjanjian, sementara dalam petitum gugatan aquo Penggugat mendalilkan adanya kesalahan yang berujung kepada perbuatan melawan hukum, sehingga antara Posita dan petitum tidak relevan hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 720 K/Pdt/1997, dengan kaidah hukum : *"Diktum tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur"* ;

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat tidak dapat dibuktikan karena petitum tidak didukung posita, sehingga mengakibatkan gugatan kabur (obscuur libel) sehingga eksepsi Tergugat II tentang hal ini beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat II tentang obscuur libel telah terbukti maka gugatan Penggugat ini patutlah dinyatakan tidak dapat diterima ((niet onvankelijk verklaard) oleh karena itu Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan petitum gugatan perkara aquo;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat merupakan pihak yang dikalahkan dalam perkara ini sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 192 ayat (1) RBg membebankan biaya perkara kepada Penggugat ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009, RBG dan Pasal-pasal yang berkenaan dalam perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat II dikabulkan

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvanlkelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.340.000,00 (dua juta tigaratus empatpuluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, pada hari Senin tanggal 11 Desember 2023, oleh kami, Dewi Andriyani, S.H., sebagai Hakim Ketua, Endang Sri Gewayanti Latutuaparaya, S.H., M.H. dan Iman Budi Putra Noor, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lubuk Pakam Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp tanggal 27 September 2023, putusan tersebut dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari Kamis, tanggal 14 Desember 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sylvia Fransisca Hutabarat, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri oleh Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Endang Sri Gewayanti Latutuaparaya, S.H., M.H.

Dewi Andriyani, S.H.

Iman Budi Putra Noor, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 25 dari 26 Putusan Perdata Gugatan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN Lbp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sylvia Fransisca Hutabarat, S.H.,M.H

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp 10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp 10.000,00;
3. Proses	:	Rp 100.000,00;
4. PNBP	:	Rp 40.000,00;
5. Panggilan	:	Rp 680.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp1.500.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp2.340.000,00;</u>

(dua juta tigaratus empatpuluh ribu)

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)