



**PUTUSAN**  
**Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Bnj**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Edi Supratman,Se**, berkedudukan di Dusun VIII Bandar Meriah, Desa Namu Ukur Utara, Kecamatan Sei Bingai, Kabupaten Langkat, Desa Namu Ukur Utara, Sei Bingai, Kab. Langkat, Sumatera Utara, sebagai **Penggugat I**;
2. **Adi Rukmana Sitepu**, berkedudukan di Dusun VIII Bandar Meriah, Desa Namu Ukur Utara, Kecamatan Sei Bingai, Kabupaten Langkat, sebagai **Penggugat II**;

dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada Sulaiman Ginting, S.H., dan Aripin Halomoan Sagala, S.H., Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor Hukum S. GINTING & REKAN, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan nomor 469, Kecamatan Binjai Utara Kota Binjai, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan:**

1. **Eka Setiawan Tarigan**, bertempat tinggal di Dusun IV Gang Berkah, Desa Serbajadi, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, sebagai **Tergugat**;
2. **Yudhistira Chriesa Zefani Tarigan, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Jamin Ginting nomor 376 Kota Binjai, Tanah Seribu, Binjai Selatan, Kota Binjai, Sumatera Utara, sebagai **Turut Tergugat I**;
3. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Binjai**, beralamat di Jalan Samanhudi nomor 14 Kelurahan Satria Kecamatan Binjai Kota, Kota Binjai, Sumatera Utara, dalam perkara ini diwakili oleh Syafrida Ayulita Siregar, S.H., M.H., dan lain-lain, berdasarkan Surat Kuasa Nomor MP.02/05-SK-600.12.75/VIII/2021 tanggal 30 Agustus 2021, sebagai **Turut Tergugat II**;
4. **Kepala Bank Mandiri**, beralamat di Jalan Ring Road Kelurahan Tanjung Rejo Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan, Sumatera Utara, sebagai **Turut Tergugat III**;

*Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Bnj*



Menimbang, bahwa terhadap Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III dalam hal ini telah dipanggil secara sah dan patut namun tidak hadir di persidangan tanpa alasan dan tidak juga mengirimkan wakilnya untuk itu;

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 21 Juni 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Binjai pada tanggal 24 Juni 2021 dalam Register Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Bnj, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat I dan Tergugat ada memiliki hubungan bisnis jual beli tanah dimana Pihak Tergugat telah membuat kesepakatan/mengikatkan diri untuk membeli tanah dari Pihak Penggugat seharga Rp.1.800.000.000,- ( satu Milliar delapan ratus juta rupiah ) yakni atas dua bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 1495 Desa/Kelurahan Tanah Seribu, Kecamatan Binjai Selatan Kota Binjai Atas nama Sudarianto seluas 2,149 m2 (dua ribu seratus empat puluh sembilan meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1493 Desa/Kelurahan Tanah Seribu, Kecamatan Binjai Selatan, Kota Binjai atas nama Sulistio seluas 890 m2 (delapan ratus sembilan puluh meter persegi);
- Bahwa atas kesepakatan jual beli tersebut Pihak Tergugat telah menyerahkan uang panjar sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) kepada Pihak Penggugat I dan untuk sisa Harga sebesar Rp.1.600.000.000,- (satu miliar enam ratus juta rupiah) Pihak Tergugat telah berjanji akan melunasinya kepada Pihak Penggugat I selambat-lambatnya pada tanggal 3 Maret 2021 sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Nomor : 08 tanggal 18 September 2020 ;
- Bahwa setelah setelah penanda tangan kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat I dan Tergugat, maka Tergugat meminta agar Penggugat menyerahkan/meminjamkan Sertipikat Hak Milik atas tanah Nomor 1495 Atas nama Sudarianto tersebut kepada Tergugat ;
- Bahwa setelah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1495 berada ditangan Tergugat, Tergugat membujuk Penggugat I untuk memecah Sertipikat hak Milik Nomor : 1495 menjadi 4 ( empat ) Sertipikat dan selanjutnya membuat Akta

*Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Bnj*



Jual Beli dengan Tergugat agar Sertipikat tersebut dapat dibalik namakan kepada Tergugat dengan tujuan agar proses Akad Kredit di Bank bisa lebih cepat, dan untuk Jual Beli dimaksud Tergugat menyarankan agar dilakukan antara Tergugat dengan Penggugat II ( adik Kandung Penggugat I ) ;

- Bahwa karena percaya kepada Tergugat akhirnya Penggugat I dan Penggugat II sepakat melakukan pemecahan atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 1495 menjadi 4 ( empat ) Sertipikat yakni Seripikat Nomor : 2074/ Tanah Seribu , 2075/ Tanah Seribu, 2077/ tanah Seibu dan 2078/ Tanah Seribu kemudian membuat Akta Jual Beli dihadapan Turut Tergugat I dimana Penggugat II sebagai Penjual dan Tergugat sebagai pembeli ;
- Bahwa sebelum tanggal 3 Maret 2021 Tergugat meminta kepada Penggugat I agar perjanjian pembayaran sisa harga jual beli tanah tersebut diperpanjang sampai tanggal 19 April 2021 dengan sisa pembayaran sebesar Rp.1.560.000.000,- (satu miliar lima ratus enam puluh juta rupiah), adapun nilai hutang tesebut berubah karena nilai hutang semula telah dikurangkan/dipotongkan dengan nilai bahan bangunan yang diberikan Tergugat pada Penggugat I yakni sebesar Rp.40.000.000,- ( empat puluh juta rupiah ) ;
- Bahwa sisa harga jual beli tanah Penggugat I dengan Tergugat tesebut dijadikan sebagai hutang Tergugat kepada Penggugat I dimana perpanjangan Perjanjian pembayaran tersebut dituangkan dalam Akta Pengakuan dan Pernyataan Nomor : 69 tanggal 26 Februari 2021 ;
- Bahwa setelah sampai saat yang diperjanjikan yakni pada tanggal 19 April 2021 pihak Tergugat tidak ada melakukan pembayaran utang/sisa harga jual beli tanah tersebut kepada Penggugat I padahal Pihak Tergugat telah melakukan balik nama dan melakukan pemecahan atas Sertipikat tanah Milik Penggugat Nomor : 1495 yang ada di tangan Tergugat bahkan Tergugat telah memecah Sertipikat Nomor : 2077/ Tanah Seibu menjadi 10 ( Sepuluh Sertipikat Hak Milik ) serta menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2074/Tanah Seribu dan 2078/Tanah Seribu sebagai jaminan hutang di Bank Mandiri Cabang Kampung Lalang ( Turut Tergugat III ) ;
- Bahwa setelah sampai tanggal perjanjian Penggugat I berulang kali menghubungi Tergugat, meminta agar Tergugat melaksanakan isi perjanjian yakni membayar hutang ( sisa harga jual beli tanah ) namun Tergugat tidak mengindahkannya bahkan mengucapkan kata-kata kasar kepada Penggugat maupun kepada ayah Penggugat I ;

*Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Bnj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh sebab itu Perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Ingkar Janji ( Wan Prestasi ) dan telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik secara materil maupun secara moril ;
- Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan Ingkar Janji yang telah menimbulkan kerugian baik secara materil maupun secara moril bagi Penggugat I maka untuk menghindari kerugian yang semakin besar bagi Penggugat I maka cukup alasan hukum kiranya Perjanjian Jual Beli antara Penggugat I dan Tergugat serta Jual Beli antara Penggugat II dan Tergugat dinyatakan batal demi hukum ;
- Bahwa oleh karena Perjanjian Jual Beli antara Penggugat I dengan Tergugat dinyatakan Batal demi Hukum akibat perbuatan Ingkar Janji yang dilakukan Tergugat maka Tergugat tidak berhak untuk meminta pengembalian uang Panjar sebesar Rp. 200.000.000,- ( dua ratus Juta ) dan bahan bangunan sebesar Rp. 40.000.000,- ( empat puluh juta rupiah ) yang telah diserahkan Kepada Penggugat I ;
- Bahwa oleh karena Perjanjian Jual Beli Penggugat I dengan Tergugat serta Akta Jual Beli Penggugat II dengan Tergugat dinyatakan Batal demi Hukum maka Turut Tergugat III wajib mengembalikan kepada Penggugat I dan Penggugat II yakni Sertipikat Nomor : 2074/Tanah Seribu dan Seripikat Hak Milik Nomor : 278/ Tanah Seribu maupun Setipikat Hak Milik lainnya yang berasal dari seripikat Nomor : 1495 / Tanah Seribu yang dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat pada Bank Mandiri yang dipimpin Turut Tergugat III ;
- Bahwa oleh karena Seripikat Hak Milik yang merupakan Pecahan atau Turunan dari Sertipikat Nomor : 1495 dikembalikan pada Penggugat I maka patut dan beralasan hukum agar Turut Tergugat II melakukan Balik Nama Sertipikat-Sertipikat tersebut kepada nama Penggugat I dimana segala akta yang diperlukan untuk itu diwajibkan pada Tergugat I untuk membuatnya ;
- Bahwa akibat tidak dibayarnya Hutang/sisa harga tanah tersebut oleh Tergugat kepada Penggugat maka Penggugat telah menderita kerugian tambahan yakni harus membayar bunga uang tersebut sebesar 1,5 % ( satu setengah persen ) setiap bulannya sehingga sampai Gugatan ini didaftarkan Penggugat harus membayar bunga sebesar 1,5 % x 3 bulan x 1.560.000.000 = RP.70.200.000 ,- ( tujuh puluh juta dua ratus ribu rupiah ) ;

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Bnj



- Bahwa selain membayar bunga uang tersebut akibat peristiwa ini Penggugat juga mengalami kerugian materil yakni untuk membayar jasa Konsultan hukum sebesar Rp. 50.000.000,- ( lima puluh juta rupiah ) ;
- Bahwa hingga saat Gugatan ini didaftarkan Penggugat telah menderita kerugian Materil sebesar Rp.70.200.000 + Rp.50.000.000 = Rp.120.200.000,- ( seratus dua puluh juta dua ratus ribu rupiah ) ;
- Bahwa selain mengalami kerugian materil akibat Perbuatan Wan Prestasi yang dilakukan oleh Tergugat, Penggugat juga mengalami perasaan tetekan dan malu sehingga mengalami kerugian moril yang tidak ternilai harganya namun patut diperhitungkan sebesar Rp.1.000.000.000,- ( satu miliar rupiah ) ;
- Bahwa untuk menghindari Gugatan Penggugat tidak hampa atau nihil sama sekali dan untuk menebus Sertipikat Hak Milik yang dijamin pada Turut Tergugat III maka Penggugat merasa perlu diletakkan Sita Jaminan ( Conservatoir beslag ) atas benda tidak bergerak maupun benda tidak bergerak milik Tergugat secukupnya dalam perkara ini ;
- Bahwa patut diduga Tergugat tidak akan menjalankan isi putusan dalam perkara ini secara suka rela maka untuk itu perlu ditetapkan uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp.1.000.000,- ( satu juta rupiah ) perhari terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- Bahwa Gugatan Penggugat sangat eksepsionil dan didasari fakta-fakta dan bukti otentik sehingga Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi ( Uit voerbaar bij vooraad ) ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Binjai agar berkenan memanggil para pihak yang berpekar, menentukan hari persidangan yang telah ditetapkan untuk itu dan selanjutnya memberi Putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Ingkar Janji ( Wan Prestasi ).
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli Nomor : 8 tanggal 18 September 2020 antara Penggugat I dengan Tergugat serta Akta Jual Beli Nomor : 34/2020 , 35/2020, 37/2020 dan 38/2020 tanggal 4 Nopember 2020 antara Penggugat II dengan Tergugat Batal Demi Hukum ;



4. Menghukum Turut Tergugat III untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2074 / Tanah seribu dan 2078 / Tanah Seribu maupun Sertipikat lainnya yang berasal dari Seripikat Hak Milik Npmor : 1495/Tanah Seribu yang dijadikan Tergugat sebagai Jaminan Hutang di Bank Mandiri kepada Penggugat I dan Penggugat II.
5. Menghukum TERGUGAT Untuk membayar ganti rugi secara materil sebesar Rp 120.200.000,-( seratus dua puluh juta dua ratus ribu rupiah ) kepada PENGUGAT secara tunai .
6. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi secara Moril Kepada Penggugat I sebesar Rp.1.000.000.000,- ( satu Miliar rupiah ) secara tunai.
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan ( Conservatoir Beslag ) terhadap Objek Perkara .
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa ( dwangsom ) sebesar Rp.1.000.000,- ( satu juta rupiah ) setiap hari apabila TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap .
9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi isi Putusan ;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijadikan lebih dahulu ( uitvoerbaar bij voorraad ) meskipun ada upaya hukum banding atau kasasi .
11. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini .

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo Et Bono ).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Turut Tergugat II hadir Kuasanya, sedangkan untuk Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak hadir dan tidak mengutus wakilnya yang sah untuk itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ledis Meriana Bakara, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Binjai, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 November 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

*Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Bnj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak mengajukan jawaban dalam perkara ini, namun Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## I. Tentang Gugatan Penggugat Obscuur (Kabur/Tidak jelas)

Bahwa tidak jelas kapasitas dan kualitas perkara yang diajukan oleh Penggugat;

- Bahwa di dalam dalil gugatannya Penggugat tidak dapat dengan jelas menguraikan perbuatan melanggar hukum apa atau perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum apa yang telah dilakukan Turut Tergugat II terhadap Penggugat ;
- Bahwa Turut Tergugat II sebagai lembaga administrasi telah benar-benar melakukan fungsinya dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah dengan melakukan setiap proses kegiatan yang diajukan ke Kantor Pertanahan Kota Binjai, baik berupa pencatatan perbuatan hukum maupun pencatatan peristiwa hukum yang ditetapkan di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta peraturan pelaksana lainnya dengan memperhatikan aspek fisik dan yuridis serta memperhatikan Azas-azas Umum Pemerintahan yang baik terutama azas kecermatan dan ketelitian atau azas kehati-hatian seperti yang ditegaskan dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 1999, hal ini juga ditegaskan dalam Undang Undang No. 25 tahun 2009 Pasal 16 yang menyebutkan bahwa “Setiap Pelaksana Pelayanan Publik berkewajiban untuk melakukan kegiatan pelayanan sesuai dengan penugasan yang diberikan oleh Penyelenggara sehingga kurang tepat apabila Turut Tergugat II diikutsertakan sebagai Tergugat dalam perkara Aquo
- Bahwa di dalam Posita maupun Petitum gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Turut Tergugat II menilai gugatan yang diajukan oleh Penggugat sama sekali tidak merincikan kesalahan apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II, hal ini membuktikan bahwa penggugat dalam mendalilkan gugatannya adalah tidak benar-benar dan sungguh-sungguh sehingga gugatan tersebut dianggap oleh Turut Tergugat II adalah kabur/tidak jelas sehingga Gugatan Penggugat oleh Majelis Hakim haruslah tidak dapat diterima. Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi

*Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Bnj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tetap Mahkamah Agung R.I No. 1357 K/Pdt/1984 tanggal 27 Pebruari 1986, yang amar pertimbangan hukumnya antara lain berbunyi sebagai berikut bahwa “Berdasarkan azzas-azas dari Hukum Acara Perdata yang berlaku umum yaitu seseorang yang akan mengajukan gugatan harus menyebutkan gugatannya secara jelas yang dilandasi dengan suatu kepentingan yang cukup dan oleh karena ternyata dari posita maupun petitum Penggugat tidak menggambarkan secara jelas objek gugatan yang dimaksud atau kepentingan yang cukup atau setidaknya kabur, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat II dengan tegas membantah dalil-dalil gugatan Penggugat, terkecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas didalam jawaban ini ;
2. Bahwa apa yang Turut Tergugat II kemukakan dalam eksepsi diatas, secara mutatis mutandis mohon dianggap sebagai bagian dari pokok perkara ini, oleh karenanya tidak perlu diulangi lagi ;
3. Bahwa benar Turut Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1493/Tanah Seribu atas nama Sulistio Guntoro dan Sertipikat Hak Milik No. 1495/Tanah Seribu atas nama Sudarianto dengan penjelasan sebagai berikut:
  - A. Sertipikat Hak Milik No. 1493/Tanah Seribu atas nama Sulistio Guntoro seluas 890 M2, yang terletak di Jalan Sei Bangkatan, Kelurahan Tanah Seribu, Kecamatan Binjai Selatan, Kota Binjai yang diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan Kota Binjai No. 586/HM/BPN.02.17/2017 tanggal 27-12-2017.
    - Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 1493/Tanah Seribu atas nama Sulistio Guntoro tersebut dipecah menjadi lima bidang tanah yaitu:
      - 1.Sertipikat Hak Milik No. 2079/Tanah Seribu seluas 363 M2;
      - 2.Sertipikat Hak Milik No. 2080/Tanah Seribu seluas 110 M2;
      - 3.Sertipikat Hak Milik No. 2081/Tanah Seribu seluas 87 M2;
      - 4.Sertipikat Hak Milik No. 2082/Tanah Seribu seluas 87 M2;
      - 5.Sertipikat Hak Milik No. 2083/Tanah Seribu seluas 87 M2.
  - B. Sertipikat Hak Milik No. 1495/Tanah Seribu atas nama Sudarianto seluas 2.149 M2, yang terletak di Jalan Sei Bangkatan, Kelurahan Tanah Seribu, Kecamatan Binjai Selatan, Kota Binjai yang diterbitkan

*Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Bnj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Keputusan Ketua Panitia Ajudikasi Percepatan Kota Binjai No. 586/HM/BPN.02.17/2017 tanggal 27-12-2017.

- Bahwa kemudian Sertipikat Hak Milik No. 1495/Tanah Seribu atas nama Sudarianto dipecah menjadi lima bidang tanah yaitu:
  1. Sertipikat Hak Milik No. 2074/Tanah Seribu seluas 703 M2;
  2. Sertipikat Hak Milik No. 2075/Tanah Seribu seluas 77 M2;
  3. Sertipikat Hak Milik No. 2076/Tanah Seribu seluas 77 M2;
  4. Sertipikat Hak Milik No. 2077/Tanah Seribu seluas 809 M2;
  5. Sertipikat Hak Milik No. 2078/Tanah Seribu seluas 77 M2.
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2074, 2075, 2076, 2077 dan 2078/Tanah Seribu atas nama Sudarianto tersebut kemudian beralih kepada Eka Setiawan Tarigan berdasarkan Akta Jual Beli No. 34, 35, 36, 37 dan 38/2020, masing-masing tanggal 04-11-2020, yang diperbuat di hadapan Yudhistira Criesa Zefani Tarigan, SH, M.Kn, PPAT Kota Binjai;
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2077/Tanah Seribu atas nama Eka Setiawan Tarigan kemudian dipecah menjadi sepuluh bidang tanah yaitu:
  1. Sertipikat Hak Milik No. 2127/Tanah Seribu seluas 88 M2;
  2. Sertipikat Hak Milik No. 2128/Tanah Seribu seluas 80 M2;
  3. Sertipikat Hak Milik No. 2129/Tanah Seribu seluas 75 M2;
  4. Sertipikat Hak Milik No. 2130/Tanah Seribu seluas 75 M2;
  5. Sertipikat Hak Milik No. 2131/Tanah Seribu seluas 75 M2;
  6. Sertipikat Hak Milik No. 2132/Tanah Seribu seluas 75 M2;
  7. Sertipikat Hak Milik No. 2133/Tanah Seribu seluas 75 M2;
  8. Sertipikat Hak Milik No. 2134/Tanah Seribu seluas 82 M2;
  9. Sertipikat Hak Milik No. 2135/Tanah Seribu seluas 82 M2;
  10. Sertipikat Hak Milik No. 2136/Tanah Seribu seluas 79 M2.

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi dari Turut Tergugat II untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

*Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Bnj*

**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)



Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Tentang Eksepsi Turut Tergugat II:

- Tentang gugatan Penggugat Obscuur (Kabur/Tidak Jelas);

Menimbang, bahwa di dalam eksepsi tersebut Turut Tergugat II pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat tidak menguraikan tentang perbuatan melanggar hukum apa yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat II sehingga menyebabkan kapasitas dan kualitas perkara yang diajukan menjadi tidak jelas dan gugatan Penggugat menjadi kabur;

Menimbang, bahwa menurut pendapat Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" menjelaskan bahwa dalam praktek, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 1642 K/Pdt/2005 telah dijelaskan bahwa dimasukkannya sebagai pihak yang digugat atau minimal didudukkan sebagai Turut Tergugat, dikarenakan adanya keharusan para pihak dalam gugatan harus lengkap sehingga tanpa menggugat yang lain-lain itu maka subjek gugatan menjadi tidak lengkap;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat sebenarnya adalah sebagai pelengkap gugatan saja tanpa harus dijelaskan perbuatan melanggar hukum yang mana yang telah dilakukannya, namun tetap wajib tunduk dan taat terhadap putusan Hakim, karenanya eksepsi Turut Tergugat II tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Tentang Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan wanprestasi yang menurut Penggugat



telah dilakukan oleh Tergugat karena tidak menyerahkan sisa pembayaran jual beli tanah kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian Jual Beli tersebut adalah menyangkut dengan benda tidak bergerak (tanah) maka Majelis Hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat yang dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 2 Desember 2021, pada sidang pemeriksaan setempat tersebut dimana Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak hadir, dan Majelis Hakim memperoleh Fakta-fakta hukum sebagaimana termuat di dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P1P2-1 sampai dengan P1P2-15 dan saksi-saksi yang diperiksa di bawah sumpah di persidangan, yaitu 1. Zulkarnain Lubis, 2. Martini, 3. Yuslaini, 4. Ayuni dan 5. Nomika Gumanti;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P1 P2-1 berupa Akta Perjanjian Jual Beli Tidak Lunas nomor 33 tanggal 9 Januari 2020 beserta bukti pembayaran sebagaimana diterangkan dalam bukti P1P2-2 dan P1P2-3 serta didukung dengan keterangan saksi Yuslaini, diketahui bahwa Penggugat dan Sudarianto telah mengikatkan diri untuk melakukan perikatan jual beli sebidang tanah milik Sudarianto yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 1495 tanggal 27 Desember 2017 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Binjai, dengan mekanisme pembayaran sebagaimana telah dirangkan dalam akta tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti P1 P2-4 berupa Akta Perjanjian nomor 8 tanggal 18 September 2020, diketahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri untuk melakukan perikatan jual beli terhadap sebidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1495 seluas 2.149 M2 yang terdaftar atas nama Sudarianto dan Sertifikat Hak Milik Nomor 1493 yang terdaftar atas nama Sulistio beserta 4 unit bangunan rumah yang telah dibangun oleh Penggugat seharga Rp1.800.000.000,00 (satu milyar delapan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa di dalam akta tersebut juga disebutkan bahwa Tergugat telah menyerahkan panjar kepada Penggugat sejumlah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan sisanya yaitu sejumlah Rp1.600.000.000,00 (satur milyar enam ratus juta rupiah) akan dilunasi oleh Tergugat kepada Penggugat selambat-lambatnya pada tanggal 3 Maret 2021;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti P1 P2-5 sampai dengan P1 P2-9, diketahui bahwa antara Penggugat, yang dalam bukti-bukti tersebut bertindak selaku Kuasa dari Sudarianto dan saksi Yuslaini (P1P2-5), telah melakukan jual beli dengan Tergugat terhadap sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 2074/Tanah Seribu (P1P2-6), nomor 2075/Tanah seribu (P1P2-7), nomor 2077/Tanah Seribu (P1P2-8) dan nomor 2078/Tanah Seribu (P1P2-9), yang merupakan hasil dari pemecahan Sertifikat Hak Milik nomor 1495/Tanah Seribu;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat, khususnya keterangan saksi Ayuni dan Nomika Gumanti yang didukung dengan bukti P1 P2-15, diperoleh fakta-fakta sebagai berikut:

- Bahwa benar Saksi-saksi telah membeli 1 unit rumah type 50 di perumahan Jalan Sei Bangkatan Binjai seharga Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dari Eka Setiawan Tarigan (Tergugat) secara tunai;
- Bahwa pada saat membeli rumah tersebut, Eka Setiawan Tarigan (Tergugat) menerangkan bahwa sertifikat tanah tersebut masih dalam pengurusan dan berjanji akan diserahkan kepada saksi Ayuni dan saksi Nomika Gumanti (dalam bukti P1 P2-15 diwakili oleh suaminya Joko Affairianto), namun sampai saat ini belum juga diserahkan kepada Saksi-saksi;
- Bahwa sampai dengan saat ini Eka Setiawan Tarigan (Tergugat) tidak diketahui lagi dimana keberadaannya;
- Bahwa Penggugat bersedia menyerahkan tanah dan rumah yang telah ditempati oleh Saksi Ayuni dan saksi Nomika Gumanti kepada Saksi-saksi sebagai pemilik yang sah dari tanah dan rumah tersebut;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TTII-1 sampai dengan TTII-22 tanpa mengajukan Saksi-saksi, sedangkan Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III tidak mengajukan satupun alat bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat terbukti tidak memiliki itikad baik untuk melaksanakan apa yang sudah diperjanjikan di dalam Akta nomor 8 tanggal 18 September 2020 (bukti P1P2-4),

*Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Bnj*



yang dibuktikan dengan tidak diselesaikannya proses penjualan tersebut dengan menyerahkan sebagian uang hasil penjualan rumah tersebut kepada Penggugat dan menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada pembeli yang telah lunas (saksi Ayuni dan saksi Nomika Gumanti/Joko Affairianto);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat terbukti tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan hal-hal yang telah diperjanjikan dalam Akta Perjanjian nomor 8 tanggal 18 September 2020 (bukti P1P2-4) tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat terbukti telah lalai dalam melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat dan Tergugat harus dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi, karenanya petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai petitum gugatan angka 3, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai pembatalan Perjanjian Jual Beli nomor 8 tanggal 18 September 2020 (bukti P1P2-4), oleh karena di dalam perjanjian tersebut tidak ada diperjanjikan bahwa seandainya salah satu pihak ingkar atau melakukan perbuatan wanprestasi maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa walaupun di dalam perjanjian Jual Beli tersebut tidak disebutkan menyangkut dengan pembatalan Jual Beli, akan tetapi berdasarkan Pasal 1517 KUHPerdato menyatakan **Penjual** dapat melakukan **Pembatalan** apabila **Pembeli** tidak beritikad baik untuk melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPerdato;

Menimbang, bahwa Pasal 1267 KUHPerdato, menyatakan "pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga;

Menimbang, bahwa mengenai pembatalan Akta Nomor 34/2020 (bukti P1P2-6), Akta nomor 35/2020 (bukti P1P2-7), Akta nomor 37/2020 (bukti P1P2-8) dan Akta nomor 38/2020 (bukti P1P2-9), Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P1P2-4 berupa Akta Perjanjian nomor 8 tanggal 18 September 2020, diketahui bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah membuat suatu kesepakatan untuk melakukan perikatan jual beli tanah sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 1495 seluas 2.149 M2 atas nama Sudarianto dan Sertifikat Hak Milik nomor 1493 seluas 890 M2 atas nama Sulistio, yang kalau dicermati isi pasal demi pasal, perjanjian



tersebut dibuat sehubungan dengan adanya kerja sama antara Penggugat dan Tergugat dalam bisnis pembangunan perumahan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P1P2-6 sampai dengan bukti P1P2-9 tersebut, diketahui bahwa antara Penggugat (selaku Kuasa dari Sudarianto) dan Tergugat telah melakukan jual beli terhadap 4 bidang tanah yang keseluruhannya dijelaskan merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik nomor 1495/Tanah Seribu, yang dalam perkara ini telah terikat ke dalam Akta Perjanjian nomor 8 tanggal 18 September 2020 (bukti P1P2-4):

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi terhadap apa yang telah disepakati di dalam Akta Perjanjian nomor 8 tanggal 18 September 2020 (bukti P1P2-4) tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa segala Akta atau kesepakatan yang timbul sebagai akibat dari pelaksanaan dari Akta Perjanjian nomor 8 tanggal 18 September 2020 (bukti P1P2-4) tersebut dan/atau sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan, sepanjang berhubungan dengan pemecahan Sertifikat Hak Milik nomor 1495 atas nama Sudarianto dan Sertifikat Hak Milik nomor 1493 atas nama Sulistio, termasuk Akta Nomor 34/2020 (bukti P1P2-6), Akta nomor 35/2020 (bukti P1P2-7), Akta nomor 37/2020 (bukti P1P2-8) dan Akta nomor 38/2020 (bukti P1P2-9), harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak berkekuatan hukum, karenanya petitum gugatan angka 3 tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 8 tanggal 18 September 2020 (bukti P1P2-4) yaitu sejumlah Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus ribu rupiah), sebagai sisa dari perjanjian Jual Beli telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka kepada Tergugat tidak lagi dibebankan untuk memenuhi kewajibannya membayar uang dari perjanjian Jual Beli tersebut diatas sejumlah Rp1.600.000.000,00 (satu miliar enam ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa kemudian mengenai petitum gugatan angkat 4, oleh karena di dalam pembuktian perkara ini, tidak satupun bukti dari Penggugat yang membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik nomor 2074/Tanah Seribu dan Sertifikat Hak Milik nomor 2078/Tanah Seribu ataupun sertifikat hak atas tanah lainnya telah dijadikan jaminan hutang oleh Tergugat kepada Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa demikian juga halnya dengan bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat II (TI TII-1 sampai dengan TI TII-22), tidak satupun dari fotokopi buku tanah yang diajukan tersebut, yang menerangkan



atau setidaknya tidaknya mencatatkan bahwa buku tanah atau sertifikat hak atas tanah tersebut telah dilekatkan Hak Tanggungan (vide Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan), karenanya petitum gugatan angka 4 tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan angka 5, oleh karena Penggugat dalam perkara ini tidak dapat membuktikan tentang pembayaran bunga yang telah dibayarkan oleh Penggugat sejumlah Rp70.200.000,00 (tujuh puluh juta dua ratus ribu rupiah), maka permintaan pembayaran bunga tersebut beralasan hukum untuk ditolak, sedangkan mengenai biaya konsultan hukum yang dimintakan oleh Penggugat, oleh karena tidak ada kewajiban kepada para pihak untuk menggunakan jasa Konsultan Hukum dalam setiap penyelesaian perkaranya di Pengadilan maupun di luar Pengadilan maka permintaan penggantian biaya Konsultan Hukum tersebut tidak beralasan hukum untuk dikabulkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan angka 6, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian immateriil yang telah diderita oleh Penggugat, maka petitum gugatan penggugat mengenai tuntutan kerugian materiil tidak beralasan untuk dikabulkan, karenanya petitum gugatan angka 6 tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan angka 7, oleh karena dalam perkara ini tidak ada satupun dari objek perkara yang telah diletakkan sita maka petitum gugatan angka 7 tersebut beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan angka 8, oleh karena dalam Tergugat telah dihukum untuk membayar sejumlah uang kepada Penggugat maka permintaan uang paksa atau dwangsom tersebut tidak beralasan hukum untuk dikabulkan sehingga harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan angka 9, oleh karena setiap Turut Tergugat, sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian eksepsi, bahwa meskipun Turut Tergugat hanya sebagai pelengkap gugatan tanpa harus dijelaskan perbuatan melanggar hukum yang mana yang telah dilakukannya, namun Turut Tergugat tetap wajib untuk tunduk dan taat terhadap putusan Hakim, karenanya petitum gugatan angka 9 tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum gugatan angka 10, oleh karena gugatan ini tidak memenuhi syarat untuk dijatuhi putusan secara serta-merta sebagaimana telah ditentukan dalam ketentuan Hukum Acara Perdata yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlaku, maka petitum gugatan angka 10 tersebut tidak beralasan hukum untuk dikabulkan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat hanya dapat dikabulkan sebagian, karenanya petitum gugatan angka 1 harus ditolak, namun oleh karena Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp.3.179.000,-(Tiga juta seratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah), karenanya petitum gugatan angka 11 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal Pasal 163 HIR/283 RBg dan peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Ingkar Janji (Wan Prestasi) ;
3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli Nomor: 8 tanggal 18 September 2020 antara Penggugat I dengan Tergugat serta Akta Jual Beli Nomor: 34/2020, 35/2020, 37/2020 dan 38/2020 tanggal 4 Nopember 2020 antara Penggugat II dengan Tergugat Batal Demi Hukum ;
4. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk mematuhi isi Putusan;
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp.3.179.000,-(Tiga juta seratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Binjai, pada hari senin tanggal 3 Januari 2022, oleh kami, Yusmadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Wira Indra Bangsa, S.H. dan Diana Gultom, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Binjai Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Bnj tanggal 24 Juni 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 6 Januari 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh

*Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 33/Pdt.G/2021/PN Bnj*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Rizal E. Harahap, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Wira Indra Bangsa, S.H.

Yusmadi, S.H., M.H.

Diana Gultom, S.H.

Panitera Pengganti,

Rizal E. Harahap, S.H.

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp75.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp100.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp1.834.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp1.150.000,00;
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp3.179.000,00;

( tiga juta seratus tujuh puluh sembilan ribu )