



PUTUSAN

Nomor 376 /Pdt.G/2017/PN .Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PRANCIS ARIANTO ; Pekerjaan Wiraswasta. Bertempat tinggal di Jalan Bunga Raya I Medan, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang Kota Medan, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1. FRAYADI DHARMA HARAHAP, SH., 2. FRANZ MIKA WIDARDO HARAHAP, SH., 3. FETRICIA NAOMI HARAHAP, SH., Masing-masing Advokat, Pengacara/Penasehat Hukum yang berkantor di Jl. Sei Selayang No.8 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juli 2017, selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai.....**PENGGUGAT** ;

Melawan

1. EDISON NAIBAHO alias TUMPAL EDISON NAIBAHO, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Beralamat di Jln. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya 1. UCOK HASUDUNGAN LUMBAN GAOL, SH 2. THOMAS JEFFERSON TARIGAN, SH, 3. RIDHO REJEKI PANDIANGAN, SH, 4. BATUA H. LUMBANTORUAN,SH, 5. PIRMAHOT NAIBAHO, SH, masing-masing Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum/Penasehat Hukum, Pada "**Kantor Hukum Ucok-Thomas & Rekan**" bersama-sama memilih domisili hukum Jl. Jamin Ginting No.662 Padang Bulan Kel. Titi Rante Medan-20156 untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT – I**;

2. DUMARIA MARPAUNG, pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Beralamat di Jln. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, 1. UCOK HASUDUNGAN LUMBAN GAOL, SH 2. THOMAS JEFFERSON TARIGAN, SH, 3. RIDHO REJEKI PANDIANGAN, SH, 4. BATUA H. LUMBANTORUAN,SH, 5. PIRMAHOT NAIBAHO, SH, masing-masing Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum/Penasehat Hukum, Pada "**Kantor Hukum Ucok-Thomas & Rekan**" bersama-sama memilih domisili hukum Jl. Jamin Ginting

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.662 Padang Bulan Kel. Titi Rante Medan-20156 untuk selanjutnya disebut sebagai.....**TERGUGAT – II** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan saks-saksi ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Juli 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 17 Juli 2017 dalam Register Nomor 376/Pdt.G/2017/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. ASAL USUL DAN ALASAN GUGATAN PENGGUGAT :

- 1) Bahwa pada Bulan Oktober 2015, Penggugat selaku Pihak Pembeli dengan Tergugat-I selaku Pihak Penjual, telah sepakat untuk melakukan jual beli tanah seluas 2000 m² yang terletak di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal dengan ketentuan:
 - a. Harga Rp 1.400.000/m²
 - b. Pembayaran dilakukan dengan cicilan
 - c. Penjual (Tergugat-I) harus menyerahkan Surat Persetujuan Jual Dari Seluruh Ahli Waris setelah dilakukan pembayaran cicilan tanah;
- 2) Bahwa pembayaran cicilan tanah telah dimulai pada Bulan Oktober 2015 sampai dengan Bulan September 2016 dengan total sebesar Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang Penggugat setorkan ke rekening Bank Mandiri no. 105-00-1221-602-8 atas nama **DUMARIA Br. MARPAUNG** milik Tergugat-II ;
- 3) Bahwa di antara rentang waktu pembayaran cicilan yang telah dilaksanakan, Penggugat berkali-kali meminta **SURAT PERSETUJUAN JUAL DARI SELURUH AHLI WARIS** yang telah dijanjikan, namun Para Tergugat tidak dapat memenuhi janjinya;
- 4) Bahwa dikarenakan kepercayaan kepada Tergugat-I yang adalah Sintua (Pengurus di Gereja tempat Penggugat berjemaat) dan juga masih ada ikatan persaudaraan, Penggugat hanya melakukan Perjanjian Jual Beli secara bawah tangan kepada Pihak Tergugat-I tanpa dilakukan dihadapan Notaris;
- 5) Bahwa pada Bulan November 2016, Penggugat menyatakan ketidakmampuan untuk membeli semuanya luas tanah yang disepakati diawal (seluas 2000 m²) karena adanya permasalahan ekonomi;
- 6) Bahwa pada bulan April 2017, Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat-II telah melakukan **kesepakatan baru** agar tanah objek perkara tersebut di alihkan kepada Penggugat sesuai dengan Jumlah uang yang sudah dibayar yaitu sebesar

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman2

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

Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) yaitu seluas 1.071 m².

Dengan perhitungan:

Total uang yang sudah dibayarkan dibagi harga per meter tanah = Rp 1.500.000.000

: Rp 1.400.000 = 1.071 m² Atau melakukan pembatalan jual beli dengan

mengembalikan seluruh uang yang sudah Penggugat bayarkan (Rp 1.500.000.000);

7) Bahwa setelah terjadinya kesepakatan yang baru, Tergugat-I melalui istrinya

(Tergugat-II) meminta pelaksanaan jual beli tersebut ditunda, dengan alasan

Tergugat-I sedang dalam keadaan sakit;

8) Bahwa pada akhir Bulan Juni 2017 Penggugat melihat Tergugat-I sudah sembuh

dari penyakitnya, oleh karena itu Penggugat menanyakan kembali kapan dilakukan

pelaksanaan Jual Beli Tanah yang telah disepakati tersebut;

9) Bahwa di Bulan Juni tersebut juga, Penggugat mendapat informasi dari Tergugat-

II melalui pesan singkat, mengatakan bahwa Tergugat-I sedang menawarkan

tanah tersebut kepada orang lain, padahal pada pertemuan sebelumnya Para

Tergugat telah sepakat untuk melakukan Jual Beli kepada Penggugat sesuai

dengan Jumlah uang yang sudah dibayar dan tidak menjual tanah tersebut kepada

pihak lain;

10) Bahwa dari Penjelasan diatas dapat dilihat bahwa Tergugat I dan Tergugat II

dengan SANGAT JELAS telah melakukan Tindakan **WANPRESTASI** (Cidera Janji)

yang antara lain sebagai berikut:

a. Sampai pada saat ini Tergugat-I tidak menepati janjinya untuk membuat

SURAT PERSETUJUAN JUAL DARI SELURUH AHLI WARIS dari ketiga Ahli

Waris yang memiliki tanah tersebut.

b. Bahwa Tindakan Tergugat-I yang mencoba menjual tanah tersebut kepada

Pihak lain, telah melanggar kesepakatan perjanjian yang dilakukan antara

Penggugat dan Tergugat-I melalui Tergugat-II yang telah sepakat untuk

melakukan jual beli sesuai dengan jumlah yang sudah Penggugat bayar dan

tidak menjual tanah tersebut kepada pihak lain.

11) Bahwa **Prof. R. Subekti, SH**, mengemukakan bahwa **WANPRESTASI** itu

adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:

1. ***Tidak melakukan apa yang telah disanggupi akan dilakukannya.***

2. Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagai mana yang diperjanjikan.

3. Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat,

4. ***Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.***

(R.Subekti, Hukum perjanjian Cet.ke-II,(Jakarta: Pembimbing Masa, 1970), hal 50 .)

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman3



- 12) Bahwa sesuai dengan penjelasan yang dikemukakan diatas, jelaslah tindakan Para Tergugat seperti yang di uraikan pada Dalil nomor 10 poin a yang menyatakan ***“Sampai pada saat ini Tergugat-I tidak menepati janjinya untuk membuat SURAT PERSETUJUAN JUAL DARI SELURUH AHLI WARIS dari ketiga Ahli Waris yang memiliki tanah tersebut.”*** Telah melakukan kelalaian/kealpaan seperti yang dikemukakan pada Dalil Nomor 11 poin 1;
- 13) Bahwa selain daripada itu sesuai dengan penjelasan yang dikemukakan pada Dalil Nomor 10, jelaslah tindakan Para Tergugat seperti yang di uraikan pada Dalil nomor 10 poin b yang menyatakan ***“Bahwa Tindakan Tergugat-I yang mencoba menjual tanah tersebut kepada Pihak lain, telah melanggar kesepakatan perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat-I melalui Tergugat-II yang telah sepakat untuk melakukan jual beli sesuai dengan jumlah yang sudah Penggugat bayar dan tidak menjual tanah tersebut kepada pihak lain”.***

Telah melakukan kelalaian/kealpaan seperti yang dikemukakan pada Dalil Nomor 11 poin 4;

- 14) Bahwa sampai pada saat ini Para Tergugat tidak pernah lagi melakukan komunikasi apapun, bahkan saat bertemu dalam kebaktian di gereja dan pertemuan apapun, Para Tergugat bersikap seolah-olah tidak pernah kenal dengan Penggugat. Dengan hal ini, sudah sangat jelas bahwa Para Tergugat sudah tidak memiliki itikad baik sehingga Penggugat melanjutkan permasalahan ini ke Pengadilan Negeri Medan.

II. TUNTUTAN HUKUM PENGGUGAT :

Berdasarkan dasar-dasar pengajuan gugatan yang kami uraikan diatas, maka **PENGGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I-A Medan untuk memberikan putusan-putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat yaitu **FRANCIS ARIANTO** memiliki Hak bagian atas Tanah yang disepakati seluas 1.071 m² dari total luas tanah 2.000 m² yang terletak di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal;
3. Menyatakan menurut hukum, bahwa Tanah yang berada di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman4



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Medan Sunggal tidak dapat di alihkan/ Diperjualbelikan kepada Pihak lain sebelum Pembagian Tanah Penggugat secara sah dan resmi dilakukan;
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa perbuatan Tergugat yang menjual Tanah seluas 2000 m² di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal kepada pihak lain , **adalah merupakan Tindakan Wanprestasi**;
 5. Menyatakan menurut hukum, bahwa apabila Tergugat-I dan Tergugat-II memilih untuk membatalkan Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat-I, Para Tergugat harus mengembalikan seluruh total Uang yang Penggugat berikan kepada Pihak Tergugat-I melalui rekening Tergugat-II yaitu sebesar Rp 1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah);
 6. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara bersama-sama untuk mengganti segala biaya perkara yang diakibatkan oleh permasalahan ini serta biaya Advokat/Penasehat Hukum yang totalnya adalah sebesar Rp 100.000.000 (seratus juta rupiah);
 7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan di atas tanah Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal yang menjadi objek perkara tersebut;
 8. Menghukum Tergugat dan/ atau siapa saja yang menikmati tanah di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal yang menjadi objek perkara tersebut, untuk tunduk dan patuh pada putusan ini tanpa suatu syarat apapun;
 9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verset, dan kasasi (Uitvoer Baar Bij Voorraad);

SUBSIDAIR:

Atau jika Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung R.I No. 1 Tahun 2008, maka Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui Mediator yang ditetapkan oleh Majelis Hakim yaitu Sdr. **GOSEN BUTAR-BUTAR.,SH.,MH** namun sesuai laporan Mediator tersebut tanggal 23 Agustus 2017 pada pokoknya menyatakan mediasi telah dilaksanakan namun kedua belah pihak tidak menemukan kesepakatan dan dinyatakan gagal , sehingga perkara ini dikembalikan kepada Majelis Hakim untuk dilanjutkan pemeriksaannya;

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman5



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 Kuasa Penggugat ;

Menimbang ,bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawabannya tertanggal 5 Oktober 2017 yaitu sebagai berikut :

I. DALAM KONVENSI

A. Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Terhadap Tergugat II Adalah Salah Alamat Bahwa gugatan Penggugat tidak disusun secara sistematis dan dalil-dalil yang ditujukan terhadap Tergugat II tidak berdasarkan hukum. Bahwa Tergugat II bukanlah merupakan pihak dalam perjanjian jual beli antara Tergugat I sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli, sehingga tidak ada perselisihan hukum antara Tergugat II dengan Penggugat.

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas/Kabur (Obscuur Libel) Bahwa objek gugatan Penggugat TIDAK JELAS, TIDAK MENDASAR dan GUGATAN KABUR (Obscuur Libel) sehingga tidak memenuhi syarat formil.

Hal ini dikarenakan ada kerancuan dan tidak sinkron dalam dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, antara lain:

Bahwa jika diteliti gugatan yang diajukan oleh Penggugat maka ada dua hubungan hukum yang terpisah satu dengan yang lainnya;

□ Bahwa Para Tergugat tidak menunaikan kewajibannya kepada Penggugat;

□ Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat Point 10 dengan alasan-alasan sebagai berikut: a. Pertama: Hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I karena persetujuan jual beli obyek Perkara di mana Tergugat II bukan merupakan salah satu pihaknya karena bukan pemilik obyek perkara yang dipermasalahkan dan juga bukan merupakan perantara;

Kedua : Hubungan hukum karena Perjanjian Jual-Beli Tanah seluas ± 2000 m2 di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4, (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan, antara Tergugat I dengan Penggugat;

b. Bahwa oleh karena itu tidaklah berdasarkan hukum dan sangat membingungkan usaha Penggugat agar Tergugat II dilibatkan dalam hubungan hukum Pertama;

c. Bahwa Tergugat II tidak dapat dikatakan lalai/ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat karena antara Tergugat II dengan Penggugat tidak ada perjanjian atau ikatan secara hukum sehingga tidak ada kewajiban hukum untuk memberi tahukan segala sesuatu yang berkenaan dengan Perjanjian Jual Beli Tanah seluas ± 2000m2 di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4, (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan.

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman 6

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam gugatannya, Penggugat telah berkali-kali meminta Surat Persetujuan Jual dari seluruh Ahli Waris, artinya surat tersebut sudah ada namun belum diberikan kepada Penggugat, namun disisi lain Penggugat mengakui atau sekurang kurangnya dalam gugatan Penggugat tidak sama sekali menyangkal bahwa Penggugat mengatakan bahwa Tergugat I tidak menepati janjinya untuk membuat Surat Persetujuan Jual dari seluruh Ahli Waris, artinya Surat Persetujuan tersebut sama sekali belum ada dibuat, sehingga hal ini menimbulkan ketidakjelasan dalam perkara a quo, apakah Penggugat meminta Surat Persetujuan Jual Ahli Waris yang sudah ada ataukah mendesak untuk membuat Surat Persetujuan Jual Ahli Waris tersebut;

Bahwa Penggugat menyatakan dalam gugatannya bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi dengan menjual tanah tersebut kepada pihak lain. Namun dalam Point 6 gugatan Penggugat termuat dengan jelas bahwa Penggugat menyatakan telah melakukan kesepakatan baru dengan Tergugat I dan Tergugat II agar tanah objek tersebut dialihkan kepada Penggugat sesuai dengan Jumlah uang cicilan yang sudah dibayar atau melakukan pembatalan jual beli dengan mengembalikan seluruh uang cicilan yang sudah Penggugat bayarkan. Tidak ada kesepakatan tentang larangan untuk menjual objek perkara tersebut kepada pihak lain, baik sebagian ataupun seluruhnya. Hal ini menimbulkan ketidakjelasan, kerancuan dan tidak sinkron dalam gugatan Penggugat.

3. Penggugat Terlebih Dahulu Melakukan dan Berada Dalam Keadaan Wanprestasi (Exceptio Non Adimpleti Contractus)

Bahwa Penggugat TIDAK JELAS Dan TIDAK BERDASAR dalam dalilnya tentang Para Tergugat yang disangkakan melakukan perbuatan wanprestasi, padahal jelas-jelas di dalam Perjanjian Jual beli Tanah tersebut, Penggugat telah melakukan pembatalan sepihak dan mengingkari kesepakatan awal yang telah dibuat bersama dengan alasan tidak sanggup untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dan disepakati bersama untuk membeli semua luas tanah yang disepakati diawal yaitu seluas ± 2000 m2 dengan harga Rp. 1.400.000/m2 karena alasan ekonomi.

B. Dalam Pokok Perkara

Bahwa dalil-dalil yang telah dikemukakan Para Tergugat dalam Eksepsi juga termasuk bagian dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Pokok Perkara ini;

Bahwa pada pokoknya Para Tergugat menolak dalil-dalil yang telah diajukan oleh Penggugat sebagaimana yang terdapat dalam Gugatan Wanprestasi Perkara Perdata Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat;

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa benar telah terjadi kesepakatan perjanjian jual beli tanah yang dilaksanakan pada bulan Oktober 2015 dengan Luas Tanah \pm 2000 m² yang terletak di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan

Bahwa benar Penggugat telah mencicil pembayaran sebesar 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sampai bulan September 2016 kepada Tergugat I melalui rekening Tergugat II;

Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat Point 10, yang menyebutkan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan tindakan Wanprestasi; padahal jelas-jelas di dalam Perjanjian Jual beli Tanah tersebut, pada bulan April 2017, Penggugat telah melakukan pembatalan sepihak dan mengingkari kesepakatan awal yang telah dibuat bersama dengan alasan tidak sanggup untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dan disepakati bersama untuk membeli semua luas tanah yang disepakati diawal yaitu seluas \pm 2000 m² dengan harga Rp. 1.400.000/m² karena alasan ekonomi;

Bahwa Tergugat Tidak Pernah menyatakan persetujuannya di dalam Kesepakatan Baru untuk mengalihkan tanah objek perkara tersebut sesuai dengan jumlah uang cicilan yang sudah dibayar atau membatalkan perjanjian dengan mengembalikan jumlah uang yang sudah dibayar oleh Penggugat seperti dalil Point 6 Gugatan Penggugat;

Bahwa tidak benar Tergugat I tidak memiliki itikad baik untuk mengalihkan, memindahkan dan menjual lagi tanah tersebut kepada pihak lain;

Bahwa Tergugat tidak pernah menjanjikan akan menyerahkan surat persetujuan jual dari ahli waris jika pembayaran belum dilunasi seluruhnya, artinya surat-surat akan diserahkan setelah selesai dilakukannya seluruh pembayaran sesuai dengan harga yang disepakati;

Bahwa tidak benar Para Tergugat tidak memiliki itikad baik dan bersikap seolah-olah tidak pernah kenal dengan Penggugat. Tidak dapatnya Para Tergugat bertemu dengan Penggugat disebabkan Tergugat I sedang sibuk dengan kerjaan dan masalah kesehatan yang dialami oleh Tergugat I, sedangkan Tergugat II sibuk mengurus rumah tangga;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah mencemarkan nama baik pihak Para Tergugat;

Bahwa semua dalih-dalih Para Tergugat dalam Eksepsi mohon dimasukkan dan dipertimbangkan dalam Jawaban Pokok ini;

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman 8

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat tersebut seharusnya DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklaard).

II. DALAM REKONVENSII

Bahwa terhadap dalili-dalil Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang telah dikemukakan dalam Eksepsi maupun Pokok Perkara juga termasuk dalam Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari bagian Rekonvensi ini;

Bahwa Tergugat I dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak seluruh dalildalil yang disampaikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, kecuali dalil-dalil yang diakui secara tegas keabsahannya oleh Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Bahwa berdasarkan kesepakatan pada bulan Oktober 2015 tentang Perjanjian Jual Beli Tanah seluas ± 2000 m2 yang terletak di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A) antara Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sepakat membeli tanah tersebut seharga Rp.1.400.000/m2 dengan pembayaran dilakukan dengan cicilan;

Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanya melakukan pencicilan pembayaran dengan total sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sampai bulan September 2016 kepada Tergugat I melalui rekening Tergugat II;

Bahwa dalam rentang bulan September 2016 sampai April 2017 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah lagi melakukan cicilan pembayaran kepada Tergugat I, hal ini jelas terlihat bahwa Penggugat telah melakukan tindakan wanprestasi;

Bahwa pada bulan April 2017, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan pembatalan sepihak dan mengingkari kesepakatan awal yang telah dibuat bersama dengan alasan tidak sanggup untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan dan disepakati bersama untuk membeli semua luas tanah yang disepakati diawal yaitu seluas ± 2000 m2 dengan harga Rp. 1.400.000/m2 karena alasan ekonomi, yang mana dengan dibatalkannya perjanjian jual beli tersebut sangat merugikan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Bahwa hingga saat ini, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi baru membayarkan sebesar Rp.1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) dari total sebesar Rp.2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah). Sehingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masih memiliki kewajiban untuk

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman9

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 sisa harga tanah yang telah disepakati sebesar Rp.1.300.000.000,-(satu milyar tiga ratus juta);

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah tidak berdasarkan hukum karena antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak ada hubungan hukum/perselisihan hukum;

Bahwa dengan digugatnya Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan immateriil. Nama baik Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi menjadi tercemar dan hubungan dengan relasinya menjadi terganggu dan disamping itu Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang kami sampaikan di atas, maka Kami Mohon dengan Hormat kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara serta mengadili perkara ini, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki hak bagian atas tanah seluas \pm 1.071 m² dari total luas tanah \pm 2000 m² yang terletak di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (Niet Onvankelijk Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini menurut hukum yang berlaku.

Dalam Rekonvensi

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan dari Para Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman10



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi;
3. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar sisa uang yang belum dibayarkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atas pembelian tanah seluas 2000 m2 yang terletak di Jl. Tapian Nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A), Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) secara langsung dan tunai;
4. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya verzet, banding, kasasi, maupun peninjauan kembali;
6. Menghukum penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini.

Apabila Majelis Hakim akan memberikan putusan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat I dan Tergugat II, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 19 Oktober 2017 dan selanjutnya Kuasa Tergugat I telah mengajukan Dupliknya tertanggal 26 Oktober 2017. untuk selanjutnya terlampir dalam berkas perkara,;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat- sebagai

1. Fotocopy bukti setoran PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tanggal 2 November 2015 sebesar Rp.170.000.000,- (seratus tujuh puluh juta rupiah) dari Penggugat ke Rekening Tergugat II, disebutbukti P-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan panjar tanah dari pembelian tanah seluas \pm 2000 m2 tanggal 3 November 2015, disebut.....bukti P-2;
3. Fotocopy bukti setoran PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tanggal 27 Januari 2016 sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dari Penggugat ke Rekening Tergugat II, disebut.....bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan penambahan panjar tanah dari pembelian tanah seluas \pm 2000 m2 tanggal 27 Januari 2016, disebut..... bukti P-4;
5. Fotocopy kwitansi pembayaran dan bukti setoran PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tanggal 8 Maret 2016 sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari Penggugat ke Rekening Tergugat II, disebutbukti P-5;

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman11



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy kwitansi pembayaran dan bukti setoran PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tanggal 23 Maret 2016 sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat ke Rekening Tergugat II, disebut.....bukti P-6;
7. Fotocopy kwitansi pembayaran dan bukti setoran PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tanggal 12 Mei 2016 sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dari Penggugat ke Rekening Tergugat II, disebutbukti P-7;
8. Fotocopy kwitansi pembayaran dan bukti setoran PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. Tanggal 2 September 2016 sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat ke Rekening Tergugat II, disebut.....bukti P-8 ;
9. Screen Shoot Chat percakapan antara Penggugat dengan Tergugat II tanggal 8 April 2017, disebutbukti P-9;
10. Screen Shoot Chat percakapan antara Penggugat dengan Tergugat II, disebut..... bukti P-10;

Bahwa surat bukti P-1 s/d P-10 tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah didinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan kecuali bukti P-9 dan P-10 hanya berupa photocopy dari print Out percakapan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat-surat sebagai berikut

1. Fotocopy Surat Keterangan Tanah No.09/3/SKT/TGL/1985 tertanggal 15 Juni 1985 an. Karlen Naibaho, disebutbukti T.I,II-1.;
2. Asli Surat Pemberitahuan Pemblokiran Pengalihan Hak atas tanah, disebut.....bukti T.I,II-2.;

Bahwa surat bukti T.I,II-1 tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah didinazegelen dan telah dicocokkan dengan aslinya dipersidangan dan bukti T.I,II-2 adalah surat asli yang diserahkan dipersidangan ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat juga telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi untuk didengar keterangannya dibawah sumpah di persidangan yang yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. JHON FREDY.,Berjanji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa masalah Penggugat dan Tergugat ini adalah mengenai tanah di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan;
 - Bahwa yang dipermasalahkan terhadap tanah tersebut adalah masalah tidak lanjutnya pembayaran jual beli tanah tersebut;
 - Bahwa keterkaitan saksi didalam masalah tanah tersebut adalah saksi sebagai Kepala Lingkungan di lokasi tanah tersebut dan saksi ada dilibatkan ketika permasalahan sudah ditengah yaitu Penggugat datang menanya nama pihak

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman12



Tergugat dan waktu itu saksi katakan kepada Penggugat dan pihak Tergugat supaya diadakan perdamaian;

- Bahwa kami adakan pertemuan dirumah Haposan Samosir disitu dibuat syarat yaitu tanah harus laku pada tahun ini juga apabila laku dalam tahun ini uang Penggugat akan dikembalikan sebesar Rp.1.500.000.000,- dan kemudian dibuat konsep dan ada ditambah N/B nya dan konsep tersebut diserahkan kepada pihak Tergugat mereka tidak mau tandatangan dengan alasan karena ditambah N/B nya;
- Bahwa yang punya tanah tersebut adalah orangtua pihak Tergugat;
- Bahwa yang membeli tanah tersebut adalah Penggugat;
- Bahwa masalah pembayaran tanah tersebut saksi tidak dilibatkan;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat tanah tersebut;
- Bahwa surat Kuasa Ahli Waris untuk menjual tidak saksi lihat;
- Bahwa saksi tidak ada lihat penyerahan uang dari Penggugat kepada pihak Tergugat;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah yang disengketakan ini;
- Bahwa saksi lupa berapa orang ahli wari pemilik tanah tersebut;
- Bahwa masalah kesepakatan jual beli saksi tidak tahu sampai kesana;
- Bahwa luas tanah yang akan dibeli dalam objek perkara ini adalah 2000 M² dengan harga Rp. 2.800.000.000.- (dua milliyar delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat adalah Rp. 1.500.000.000.- (satu milliyar lima ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak lihat tanda terima penyerahan uang Rp. 1.500.000.000.- (satu milliyar lima ratus juta rupiah) tersebut;
- Bahwa kekurangan uang yang belum dibayar Penggugat adalah Rp. 1.300.000.000.- (satu milliyar tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa isi perdamaian yang dibuat Penggugat dan pihak Tergugat dirumah Haposan Samosir adalah kalau tanah tersebut sudah laku dijual dalam tahun ini oleh pihak Tergugat ke pihak ketiga baru uang Penggugat dikembalikan;
- Bahwa kalau tidak laku terjual dalam tahun ini maka tanah tersebut sudah milik Penggugat;
- Bahwa kesepakatan yang saksi ikut adalah kesepakatan pada bulan Juli 2017;
- Bahwa diatas tanah ada rumah 1 (satu) unit dan selebihnya tanah kosong;
- Bahwa yang menguasai tanah tersebut adalah pihak Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu ahli waris yang lain;
- Bahwa sampai sekarang tanah tersebut belum ada pembelinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Masalah tidak sanggup beli ini saksi dengar dari pihak Tergugat katanya Penggugat tidak sanggup beli membayar tanah tersebut;
- Bahwa surat perdamaian tersebut tidak ditanda tangani pihak Tergugat;
- Bahwa surat perdamaian tersebut Tidak ditandatangani pihak Tergugat karena menurut Tergugat memberatkan ;
- Bahwa maksud Masuk ditengah maksudnya itu bulan Juli 2017 ;
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan photocopy surat gugatan oleh Penggugat ;
- Bahwa Duluan perdamaian baru gugatan karena didalam surat perdamaian kalau tidak mau damai akan dilanjutkan ;
- Bahwa yang menambah point dalam perdamaian tersebut adalah Penggugat sendiri yang menambah ;
- Bahwa Akibat penambahan point itulah makanya perdamaian gagal ;
- Bahwa saksi tidak tahu Perjanjian bulan Oktober 2015 saksi tidak dilibatkan dalam perjanjian tersebut ;
- Bahwa bentuk Rumah diatas tanah tersebut adalah rumah permanen;
- Bahwa yang menguasai tanah kosong dilokasi tanah tersebut adalah orangtua pihak Tergugat ;

2. HAPOSAN SAMOSIR., tanpa disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah Bapak Kandung Penggugat;
- Bahwa yang saksi tahu tentang permasalahan ini adalah sejak awal bulan Oktober 2015 sudah ada pembayaran tanah tersebut dari Penggugat kepada pihak Tergugat dan saksi sebagai saksinya ;
- Bahwa yang menjadi kendala dalam pembelian tanah tersebut saksi bilang supaya surat-surat tanah tersebut dirus dengan baik dan kata pihak Tergugat bulan Maret 2016 mereka akan kumpul keluarga dan sampai pada bulan Maret 2016 tersebut tidak ada realisasi dan kami sering telepon mereka;
- Bahwa terhadap Tanah tersebut sudah dibayar beberapa kali tetapi saksi lupa berapa kali ;
- Bahwa Surat jual beli tanah tersebut tidak ada yang ada adalah surat jual beli diatas kertas tetapi tidak ada saksinya ;
- Bahwa pada waktu dibuat surat perjanjian jual beli diatas kertas tersebut belum diperlihatkan surat tanahnya ;

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang berhubungan dengan saksi dalam urusan jual beli tanah tersebut adalah pihak Tergugat ;
- Bahwa Kami tahu masih ada ahli waris yang lain ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan 1 (satu) orang saksi dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. MARADU MARULI H. NAIBAHO, berjanji dipersidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan Penggugat dan Tergugat ini adalah mengenai rencana jual beli tanah lokasinya di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan ;
- Bahwa luas tanah yang akan dilakukan jual beli tersebut adalah 1400 M2;
- Bahwa saksi tidak tahu harga tanah yang disepakati Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat adalah sebagai pembeli atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu informasi ada jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat adalah sebelum terjadi jual beli dengan Tergugat Penggugat sudah membeli tanah orangtua saksi;
- Bahwa Penggugat membeli tanah orangtua saksi tersebut seharga Rp.480.000.000,- pada tahun 2014 akhir ;
- Bahwa jual belinya sudah sah dengan orangtua saksi di Notaris;
- Bahwa hubungannya tanah orangtua saksi dengan tanah yang disengketakan ini adalah Setelah dibeli tanah orangtua saksi oleh Penggugat mau membeli tanah lagi dan kemudian saksi informasikan kepada pihak Tergugat bahwa Penggugat ada rencana mau membeli tanah dan kata Tergugat nantilah kita tunggu ;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat ada dilakukan atau tidak tetapi pihak Tergugat ada janji kepada saksi katanya "sabarlah dek kalau tanah sudah jadi akan saya kasih pinjaman" tetapi belakangan Tergugat bilang bahwa tanahnya tidak jadi dibeli oleh Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga tanah yang akan dibeli Penggugat kepada pihak Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah yang belum dibayar oleh Penggugat;

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi Tahu bahwa sudah ada pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat terhadap tanah tersebut tetapi berapa yang sudah dibayar oleh Penggugat saksi tidak tahu dan yang saksi tahu bahwa pembeli tidak melanjutkan pembeliannya ;
- Bahwa saksi tidak tahu pihak Tergugat ada atau tidak mengembalikan uang pembayaran atas tanah tersebut;
- Bahwa yang menguasai tanah objek sengketa tersebut sekarang adalah pihak Tergugat ;
- Bahwa kondisi tanah tersebut adalah Diatas tanah tersebut ada rumah dan dibelakang tanah kosong

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat di objek perkara di Lokasi tanah Objek jual beli ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan setempat tersebut Kuasa Penggugat menerangkan bahwa benar tanah ini objek yang disengketakan, dan luas tanah tersebut ia tidak tahu karena surat tanah tersebut belum ia pegang dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menerangkan bahwa benar tanah ini objek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dan Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II melakukan peninjauan atas batas-batas tanah perkara yaitu :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Marga Sagala dan Manuring ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Tapian Nauli ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah P. Naibaho ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Marga Sitanggung dan Rumah marga Simarmata ;

Dilokasi objek lokasi tanah di Jumpai Ada rumah permanen nomor 77 yang dihuni oleh Tergugat I dan Tergugat II dan Dibelakang rumah Nomor 77 ada 2 (dua) rumah sewa yang dihuni oleh marga Sinaga dan Sihotang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan konklusi / kesimpulan tertanggal 8 Pebruari 2018 dan selanjutnya mohon Putusan ;

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;

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman16



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat II salah alamat, karena Tergugat II bukanlah salah satu pihak dalam perjanjian jual-beli sehingga tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II;
2. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur libel*), sehingga tidak mendasar dan tidak memenuhi syarat Formil antara lain:
 - ada dua hubungan hukum yang terpisah satu dengan yang lainnya;
 - Bahwa Para Tergugat tidak menunaikan kewajibannya kepada Penggugat;
 - Bahwa Tergugat II tidak dapat dikatakan ingkar janji/wanprestasi terhadap Penggugat karena Tergugat II tidak membuat ikatan Perjanjian dengan Penggugat, sehingga tidak ada kewajiban hukum untuk memberitahukan segala sesuatu yang berkenaan dengan perjanjian Jual-beli tanah sekuas 2000 m² di jalan Tapian Nauli Pasar 4 (diantara Nomor 356 A dengan 367 A) kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal Kota Medan;
3. Penggugat terlebih dahulu melakukan perbuatan wanprestasi (*exception non Adimplete kontraktus*)
 - Bahwa gugatan Pengguga tidak jelas dan tidak mendasar dalam dalil-dalil gugatannya yang menyatakan Tergugat I dan II melakukan perbuatan wanprestasi, padahal jelas Penggugatlah yang secara sepihak melakukan pembatalan dalam perjanjian jual-beli tersebut, dengan alasan tidak sanggup untuk melaksanakan apa yang telah diperjanjikan atau yang telah disepakati bersama untuk membeli semua luas tanah sejumlah 2000 M² karena alasan ekonomi;

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II pada Point 1

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mencermati eksepsi pada point 1 tersebut diatas, yang pada intinya bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat II salah alamat karena Tergugat II bukanlah merupakan salah satu pihak dalam perjanjian jual-beli tanah objek perkara, sehingga tidak ada perselisihan hukum dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tergugat I dan Tergugat II tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut: bahwa sesuai dengan proses persidangan Majelis Hakim memberikan kesempatan untuk jawab-menjawab (replik/duplik) dan tahap pembuktian, mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi dari Penggugat maupun dari Tergugat, serta kesimpulan masing-masing pihak, dan apakah ada atau tidak ada hubungan hukum maupun perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II adalah merupakan kewajiban Tergugat II untuk membuktikannya dan hal itu sudah menyangkut pemeriksaan dalam pokok perkara;

Terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II pada Point 2 dan 3

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mencermati pada point 2 dan 3 diatas, yang pada inti pokoknya berkaitan dengan eksepsi pada point 1 diatas, yang menyatakan, bahwa tergugat II tidak ada membuat perjanjian dengan Penggugat, sehingga tidak ada kewajiban hukum Tergugat II untuk memberitahukan kepada Penggugat yang berhubungan dengan jual-beli antara Tergugat I dengan Penggugat dan kemudian oleh Tergugat I dan II menyatakan bahwa Penggugatlah yang melakukan perbuatan wanprestasi yang telah membatalkan sepihak perjanjian jual-beli tanah objek sengketa tersebut, dengan alasan ekonomi Penggugat yang tidak sanggup membeli tanah seluruhnya seluas 2000 M² tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut: bahwa apakah ada atau tidak hubungan hukum dan atau perselisihan hukum masing-masing pihak yang berhubungan dengan adanya Transaksi jual-beli tanah Objek perkara dimaksud dan siapakah yang dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi, hal itu tentunya akan menjadi proses pemeriksaan dalam pokok perkara ini dan masing-masing pihak diberikan waktu untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, dan untuk membuktikan haknya sesuai Pasal 1865 KUHPerdato jo

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman 18



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 163 HIR/283 RBG, dan hal ini tentu akan menjadi pemeriksaan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terhadap eksepsi tergugat I dan Tergugat II pada point 1, 2 dan 3 tersebut, haruslah dinyatakan di tolak dan akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas:

Menimbang, bahwa Penggugat menguraikan dalam dalil-dalil Positanya menyatakan, bahwa Penggugat dan Tergugat I pada bulan Oktober 2015, telah sepakat melakukan jual-beli tanah seluas 2000M², yang terletak di jalan Tapian Nauli pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal, Kecamatan Sunggal dengan ketentuan: 1, Kesepakatan Harga Rp. 1.400.000.- per M², 2. Pembayaran dilakukan dengan cicilan, 3. Penjual (Tergugat I) harus menyerahkan surat Persetujuan Jual dari seluruh Ahli Waris setelah dilakukan pembayaran cicilan tanah;

Menimbang, bahwa kemudian oleh Penggugat menyatakan pembayaran cicilan dimulai pada Bulan Oktober 2015 sampai dengan bulan September Tahun 2016 dengan total sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah), yang telah disetor atau dibayar melalui rekening Bank Mandiri No. 105-00-1221-602-8 atas nama DUMARIA BR MARPAUNG milik Tergugat II;

Menimbang, bahwa diantara jangka waktu Pembayaran cicilan yang telah dilaksanakan Penggugat berkali-kali meminta Surat Persetujuan jual-beli dari seluruh Ahli waris yang telah dijanjikan akan tetapi para Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi janjinya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil-dalil Positanya, menyatakan bahwa Penggugat melakukan Perjanjian jual-beli secara dibawah tangan kepada Tergugat I, tanpa dilakukan dihadapan Notaris;

Menimbang, bahwa kemudian dalam dalil-dalil Positanya Penggugat menyatakan, bahwa pada bulan Nopember 2016, telah menyatakan ketidak sanggupannya untuk membeli semuanya luas tanah yang telah di sepakati awal seluas 2000 M² karena adanya masalah ekonomi;

Menimbang, bahwa kemudian pada bulan April 2017 Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan kesepakatan baru, agar tanah objek perkara tersebut dialihkan kepada Penggugat sesuai dengan jumlah uang yang sudah dibayar sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah) yaitu

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman 19



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 1.071 M², dengan cara perhitungan, berdasarkan jumlah uang yang sudah disetorkan/dibayar sejumlah Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah) X Rp. 1.400.000.- (satu juta empat ratus ribu rupiah) = 1.071 M²;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut yang menjadi persoalan pokok adalah:

1. Apakah Penggugat dan Tergugat I maupun dengan Tergugat II, benar ada membuat perjanjian jual-beli atas tanah objek perkara tersebut;
2. Apakah Tergugat I maupun Tergugat II benar-benar mempunyai hak atas tanah seluas 2000M² tersebut dan tidak ada hak orang lain diatas tanah objek sengketa tersebut;
3. Apakah persetujuan jual-beli tersebut telah sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku atau tidak;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara jo Pasal 163 HIR/283 RBG, yang menyebut "setiap orang yang mendalihkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri ataupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya suatu hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, dipersidangan oleh Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat, tertanda P-1 sampai dengan P-10, dengan 2 (dua) orang saksi 1. Jhon Ferdy Purba (Kepala lingkungan) dan 2. Haposan Samosir;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan dan diteliti bukti-bukti Surat Penggugat tertanda P-1 sampai dengan P-10 tidak ada perjanjian jual-beli yang di buat dan ditanda tangani oleh Penggugat dengan Tergugat I maupun Tergugat II;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat Penggugat yaitu P-2 dan P-4 adalah merupakan Surat Pernyataan Panjar Pembelian tanah objek perkara tertanggal 2 Nopember 2015 dan tertanggal 21 Januari 2016;

Menimbang, bahwa apabila dibaca dan diperhatikan secara teliti bahwa bukti surat tertanda P-2 tersebut, berbunyi "untuk sebagai panjar tanah seluas lebih kurang 2000 M² yang beralamat di pasar 4 Tapian nauli tunggal, yang akan saya jual kepada saudara Prancis Arianto Samosir, dengan harga permeter Rp. 1.400.000.- (satu juta empat ratus ribu rupiah, dan tanah tersebut akan dilunasi saudara Prancis Arianto Samosir pada tanggal Desember 2016, dengan total lebih kurang Rp. 2.800.000.000.- (dua miliar delapan ratus juta rupiah).- demikianlah surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya;

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman20



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Surat P-2 tersebut diatas, bahwa benar antara Penggugat dengan tergugat I telah membuat kesepakatan awal untuk melakukan jual-beli Tanah objek Perkara dan akan dilunasi pada tanggal bulan Desember Tahun 2016;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1,P-3, P-5, P-6,P-7 dan P-8 adalah merupakan bukti-bukti Surat setoran Pembayaran cicilan yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat melalui Rekening Bank milik Tergugat II, yang dijumlah total pembayarannya sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa atas pembayaran cicilan/angsuran Pembelian Tanah Objek Perkara tersebut, oleh tergugat I maupun Tergugat II, telah mengakui dalam jawabannya telah mencicil pembayaran sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah), sampai bulan September 2016 kepada Tergugat I melalui Rekening Tergugat II;

Menimbang, bahwa akan tetapi kemudian Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya menyatakan, bahwa tidak benar Tergugat I dan Tergugat II melakukan tindakan wanprestasi karena pada bulan April 2017 Penggugatlah yang melakukan pembatalan sepihak dan mengingkari kesepakatan awal yang telah dibuat bersama, dengan alasan tidak sanggup untuk membeli semua luas tanah 2000 M² , dengan harga Rp. 1.400.000.- (satu juta empat ratus ribu rupiah)/ M² karena alasan ekonomi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat tertanda P-2 tersebut, terlihat bahwa kesepakatan jual-beli tanah objek perkara tersebut seluas 2000 M² x Rp. 1.400.000.- (satu juta empat ratus ribu rupiah) = Rp. 2.800.000.000.- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) yang akan dilunasi pada tanggal bulan Desember 2016;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Penggugat dalam dalil-dalil Posita gugatannya, telah menyatakan ketidak sanggupannya untuk membeli seluruhnya (2000 M²) karena ada permasalahan ekonomi tentu hal itu menurut Pendapat Majelis Hakim adalah perbuatan itikad baik yang tentunya telah disampaikan kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas, terdapat fakta-fakta hukum bahwa hubungan Penggugat dengan Tergugat I belum terjadi adanya hubungan jual-beli secara *Feitelijik Juridich* pembelian tanah (objek perkara) dimaksud seluas 2000 M² x Rp. 1.400.000.- (satu juta empat ratus ribu rupiah) seluruhnya apabila di total sejumlah Rp. 2.800.000.000.- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) dan ternyata Penggugat baru menyerahkan pembayaran angsuran/cicilan sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman21



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan bukti-bukti Surat P-1 sampai dengan P-10, tidak ada penyerahan berupa surat-surat tanah (objek sengketa) yang menunjukkan adanya surat jual-beli dimaksud, baik dilakukan dibawah tangan, ataupun dilakukan dihadapan PPAT, untuk mengetahui adanya penyerahan hak atas tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian dalam dalil-dalil (posita) gugatan Penggugat menyatakan, bahwa diantara rentan waktu pembayaran cicilan yang telah dilaksanakan, Penggugat berkali-kali meminta surat persetujuan jual dari seluruh ahli waris yang telah dijanjikan namun para Tergugat tidak dapat memenuhi janjinya;

Menimbang, bahwa kemudian dalam dalil-dalil (Posita) gugatan Penggugat menyatakan, bahwa tindakan Tergugat I yang mencoba menjual tanah tersebut Kepada pihak lain, telah melanggar kesepakatan perjanjian yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat I melalui Tergugat II dst;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti Surat Penggugat yaitu P-1 sampai dengan P-10 tidak ada yang dapat mendukung atau membuktikan dalil-dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah objek perkara telah di jual atau dialihkan kepada orang lain, oleh sebab itu dalil-dalil tersebut haruslah di kesampingkan dan tidak sesuai atau bertentangan dengan Petitum Penggugat yang meminta untuk menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat yang menjual tanah seluas 2000M² di jalan tapian nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal kepada pihak lain adalah tindakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Penggugat menguraikan jual-beli tanah seluas 2000M² yang terletak di jalan tapian nauli, Pasar 4 (diantara nomor 366 A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal tersebut, tidak dapat dibuktikan Penggugat surat-surat tanah (objek perkara) tersebut milik Tergugat I ataupun milik Tergugat II, kemudian dalam kesimpulan Penggugat menyatakan bahwa surat tanah objek perkara tanah tersebut atas nama Almarhum Karben Naibaho ayah kandung dari Edison Naibaho, sesuai dengan bukti surat T-I.II 1 yaitu berupa foto copy surat keterangan tanah nomor 09/3/SKT/TGL/1985, an Karben Naibaho;

Menimbang, bahwa apabila diperhatikan Transaksi Jual-Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana pada saat akan menawarkan tanah objek jual-beli yang dimaksud, mengetahui bahwa Tanah terperkara masih ada melekat tanah orang lain yaitu ahli waris yang lain selain dari Tergugat I sendiri, kemudian ternyata setelah Penggugat telah melakukan kewajibannya membayar angsuran/cicilan tanah tersebut, oleh Tergugat belum dapat menunjukkan adanya persetujuan ahli waris dari almarhum KARBEN NAIBAHO;

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kemudian apabila diperhatikan dan diteliti bukti Surat dari Tergugat II tertanda T.I-II, bahwa Surat Keterangan Tanah No. 09/3/SKT/TGL/1985 tertanggal 15 Juni 1985, adalah atas nama KARBEN NAIBAHO, yang mana Pengakuan Tergugat I adalah orang tua kandung dari Tergugat I, akan tetapi selama proses pemeriksaan dipersidangan ternyata Tergugat I tidak dapat menunjukkan atau membuktikan Surat Keterangan ahli waris Almarhum KARBEN NAIBAHO untuk dapat diketahui apakah Tergugat I benar sebagai ahli waris dari Almarhum KARBEN NAIBAHO, dan kemudian untuk dapat diketahui berapa orang ahli waris Almarhum KARBEN NAIBAHO, yang berhak atas tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa apabila diteliti dan dicermati bukti surat Penggugat Tertanda P-1 sampai dengan P-8 adalah merupakan bukti pembayaran sejumlah uang angsuran/cicilan dari Penggugat yang telah dimulai pembayaran sejak tanggal 2 Nopember 2015, tertanggal 3 Nopember 2015, tertanggal 27 Januari 2016, tertanggal 27 Januari 2016, tertanggal 8 Maret 2016, tertanggal 23 Maret 2016, tertanggal 12 Mei 2016, tertanggal 2 September 2016, artinya apabila dihitung mulai sejak pembayaran cicilan/angsuran mulai tanggal 2 Nopember 2015 sampai dengan tertanggal 2 September 2016 (\pm 11 Bulan), oleh Tergugat I sesuai dengan tenggang waktu tersebut belum mendapatkan dan atau belum menunjukkan adanya Surat Persetujuan ahli waris yang dimaksud Tergugat I sedangkan Penggugat telah menunjukkan itikad baiknya membayar/menyetor uang sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah), akan tetapi Tergugat I belum dapat membuktikan adanya persetujuan ahli waris dari Almarhum KARBEN NAIBAHO sehingga akibat dari lalainya Tergugat I tidak kunjung dapat memperlihatkan adanya Persetujuan ahli waris yang dimaksud, maka perbuatan Tergugat I maupun Tergugat II yang telah mengakui menerima uang sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dari Penggugat dengan Tenggang waktu \pm 11 Bulan tersebut adalah merupakan suatu perbuatan yang ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa kemudian oleh Penggugat mendalilkan masih mempunyai hubungan family atau hubungan kekeluargaan dengan Tergugat I dan Tergugat II, yang telah membuat kesepakatan baru dengan cara atau syarat Tergugat I dan Tergugat II dapat mengembalikan uang tersebut yang telah diterima oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah) dan atau dapat menyerahkan tanah seluas 1071 M² sesuai kesepakatan harga Rp. 1.400.000.- (satu juta empat ratus ribu rupiah) x 1.071 M² = Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil-dalil yang dimaksud Penggugat tersebut, oleh Penggugat maupun Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan adanya bukti surat kesepakatan tersebut akan tetapi oleh Tergugat I tidak membantah adanya kesepakatan baru yang dimaksud oleh Penggugat Tersebut, dengan demikian menurut pendapat Majelis Hakim bahwa kesepakatan baru antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah kesepakatan lisan dan apabila kesepakatan Tersebut terlaksana disebabkan kedua belah pihak masih ada hubungan kekeluargaan, dimana Penggugat sendiri menyatakan dalam dalil-dalil gugatannya, memaklumi keberadaan Tergugat I sedang dalam keadaan sakit sehingga atas keterangan dari istri Tergugat I yaitu Tergugat II menyatakan bahwa kesepakatan Jual-beli akan dilaksanakan setelah Tergugat II sembuh dari penyakitnya;

Menimbang, bahwa kemudian dalam dalil-dalil (posita) gugatan Penggugat menyatakan, melalui Pesan Singkat (SMS) dengan menggunakan Handphone Tergugat I akan menawarkan tanah perkara kepada orang lain yang mana dalil-dalil tersebut tidak dapat dibuktikan adanya peralihan hak atas tanah objek perkara tersebut kepada orang lain, oleh sebab itu dalil-dalil tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu gugatan Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa petitum ke-1 agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya:

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-1 adalah berkaitan dengan petitum ke-2 sampai dengan petitum ke-9, maka petitum ke-1 belum dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-2 agar menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat yakni Prancis Arianto memiliki hak bagian atas tanah yang telah disepakati seluas 1071 M² dari luas tanah 2000 M² yang terletak di Jalan. Tapian Nauli Pasar 4 (diantara Nomor 366 A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, bahwa tanah objek Perkara tersebut adalah tanah warisan dari Almarhum Karben Naibaho dan selama pemeriksaan dipersidangan baik melalui bukti-bukti surat maupun saksi-saksi dari Penggugat maupun Tergugat I dan II tidak dapat diketahui berapa orang ahli waris dari Almarhum Karben Naibaho, dan juga bahwa tidak ada pembagian warisan tersebut, maka Petitum yang ke-2 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Petitum ke-3, agar menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang berada di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 (diantara No 366 A dengan 367 A) Kelurahan sunggal kecamatan Medan Sunggal/ tidak dapat dialihkan/diperjual belikan

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman24



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada pihak lain sebelum pembagian tanah Penggugat secara sah dan resmi dilakukan;

Menimbang, bahwa permohonan (petitum) ke-3 ini berkaitan dengan petitum (permohonan) Penggugat pada point 2 diatas, oleh karena ternyata selama pemeriksaan dipersidangan belum dapat dibuktikan bahwa tanah warisan tersebut telah dibagi atau belum dibagi sesama ahli waris maka menurut pendapat Majelis Hakim sepanjang tanah objek perkara ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap maka objek perkara tersebut belum dapat dialihkan kepada pihak lain, maka permohonan (petitum) ke-3 tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-4 agar menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat yang menjual tanah seluas 2000 M² di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 (diantara No 366 A dengan 367 A) Kelurahan sunggal kecamatan Medan Sunggal kepada pihak lain adalah merupakan tindakan wanprestasi;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan dipersidangan baik melalui keterangan saksi-saksi Penggugat maupun Tergugat, dan bukti-bukti surat tentang adanya peralihan hak atas tanah atau jual beli tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I maupun Tergugat II, tidak dapat dibuktikan maka permohonan (petitum) ke-4 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa Petitum ke-5 agar menyatakan menurut hukum bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II memilih untuk membatalkan perjanjian jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I para Tergugat harus mengembalikan seluruh total uang Penggugat yang Penggugat berikan kepada pihak Tergugat I melalui rekening Tergugat II yaitu sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I maupun Tergugat II telah mengakui menerima uang dari Penggugat melalui bukti-bukti surat tranasfer uang Rekening Tergugat II maka adalah sangat beralasan hukum apabila Tergugat I dan Tergugat II yang tidak dapat menyerahkan tanah terperkara, dikarenakan belum adanya persetujuan ahli waris yang lain untuk dapat mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp. 1. 500.000.000.- (satu milyar lima ratus juta rupiah), maka terhadap Petitum ke-5 tersebut haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-6, agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama untuk mengganti segala biaya perkara yang diakibatkan oleh permasalahan ini serta biaya Advokat/Penasihat Hukum yang totalnya adalah sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah);

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat terhadap biaya advokat/penasihat hukum yang telah dikeluarkan oleh Penggugat tidak dapat dibuktikan melalui keterangan saksi-saksi maupun bukti-bukti surat, maka terhadap Petitem ke-6 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-7 agar menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan diatas tanah di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 (diantara No 366 A dengan 367 A) Kelurahan tunggal kecamatan Medan Sunggal yang menjadi objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa sepanjang pemeriksaan dalam perkara ini Majelis Hakim belum melaksanakan sita jaminan terhadap objek perkara dan Penggugat sendiri belum ada mengajukan permohonan Sita Jaminan tersebut, oleh sebab itu petitum ke-7 tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem ke-8 agar menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang menikmati tanah di di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 (diantara No 366 A dengan 367 A) Kelurahan tunggal kecamatan Medan Sunggal yang menjadi objek perkara tersebut untuk tunduk dan patuh pada putusan ini tanpa suatu syarat apapun;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-8 tersebut dimana ternyata objek perkara masih dikuasai oleh Tergugat I maupun Tergugat II, maka untuk terjaminnya suatu kepastian hukum , terhadap putusan yang berkekuatan hukum tetap, haruslah ditaati dan dipatuhi orang yang dihukum atas putusan tersebut, oleh sebab itu Petitem ke-8 tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ke-9 agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet dan kasasi (*Vitvoonbaar bij vooraad*);

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-9 tersbeut karena tidak memenuhi persyaratan menurut ketentuan Pasal 191 Rbg, haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan sebahagian serta menolak selain dan selebihnya dengan demikian Petitem ke-1 haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam pokok perkara (Dalam Konvensi) dianggap telah dipertimbangkan dalam Rekonvensi ini;

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman26



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Rekonvensi dari Penggugat DR/Tergugat DK adalah sepertimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa para Penggugat DR/Tergugat I,II DK, pada pokoknya mendalilkan;

1. Bahwa berdasarkan kesepakatan bulan Oktober 2015 tentang perjanjian jual-beli tanah seluas \pm 2000 M² yang terletak di jalan tapian nauli Pasar 4 (diantara No 366 A dengan 367) antara Tergugat I Konvensi/Penggugat DR, sepakat membeli tanah tersebut seharga Rp. 1.400.000.-/M² dengan cara pembayaran angsuran/cicilan;
2. Bahwa harga keseluruhan luas tanah 2000 M² x Rp. 1.400.000.- (satu juta empat ratus ribu rupiah) seluruhnya apabila di total sejumlah Rp. 2.800.000.000.- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) yang mana pembayaran angsuran/cicilan yang telah dibayar/disetor oleh Penggugat Konvensi/Tergugat DR melalui rekening Tergugat II adalah sejumlah Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah) sampai bulan September 2016 dengan demikian masih ada sisa yang merupakan kewajiban Penggugat Konvensi/Tergugat DR, Kepada Penggugat DR/Tergugat I DK sebesar Rp. 1.800.000.000.- (satu miliar delapan ratus juta rupiah);
3. Bahwa mulai tenggang waktu bulan September 2016 sampai dengan bulan April 2017 oleh Penggugat Konvensi/Tergugat DR tidak lagi di angsur/dicicil sehingga perbuatan Penggugat/Tergugat DR dinyatakan Perbuatan wanprestasi/ingkar janji;
4. Bahwa kemudian pada bulan April 2017 Penggugat Konvensi/Tergugat DR telah melakukan Pembatalan sepihak dengan alasan bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat DR tidak sanggup untuk membeli seluruh luas tanah 2000 M² karena kondisi ekonomi Penggugat Konvensi/Tergugat DR, sehingga akibat pembatalan jual beli keseluruhan seluas \pm 2000 M² tersebut menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat I DK;
5. Bahwa gugata Penggugat DK yang ditujukan kepada Tergugat II DK dinyatakan tidak beralasan hukum dengan Tergugat II DK, sebab tidak ada hubungan hukum Penggugat DK kepada Tergugat II DK;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil gugatan Penggugat DR tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman27



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian dalil-dalil (posita) gugatan Penggugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat DR tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat II DK;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan memperhatikan gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat I DR menyatakan telah melakukan pembayaran angsuran/cicilan pembelian tanah objek perkara tersebut melalui rekening dari Tergugat II DK sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah) sesuai bukti surat P-1, P-2,P-4,P-5,P-6,P-7 dan P-8 yang mana dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat DR yang menyatakan telah melakukan pembayaran angsuran/cicilan sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah)tersebut telah diakui oleh Penggugat DR/Tergugat I dan II DK di dalam jawabannya, oleh sebab itu Majelis Hakim berpendapat bahwa hubungan hukum antara Penggugat DK/Tergugat II DK terkait soal pembayaran angsuran/cicilan objek tanah terperkara melalui rekening Tergugat II yang mana Tergugat II DK adalah juga merupakan istri dari Tergugat I DK yang mempunyai hubungan dengan pembayaran sejumlah uang melalui Rekening Tergugat II yang terkait dengan Transaksi Jual-beli tersebut;

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat DR menyatakan dalam dalil-dalil (posita)nya bahwa Penggugat DK telah membatalkan secara sepihak transaksi jual beli tersebut dengan alasan Tergugat DR tidak sanggup membeli seluruhnya seluas 2000M² karena alasan ekonomi dari Penggugat DK sehingga menimbulkan kerugian terhadap Penggugat DR;

Menimbang, bahwa sepanjang pemeriksaan dalam perkara ini oleh Penggugat DR/Tergugat I dan II DK tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatan Rekonvensinya terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat dari pembatalan secara sepihak transaksi jual beli tersebut, baik melalui keterangan saksi-saksi ataupun bukti-bukti surat, tentang kerugian yang dialami oleh Penggugat I dan II DR, dengan demikian dalil-dalil (posita) gugatan Rekonvensi tersebut harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa kemudian dalam dalil-dalil (posita) gugatan Penggugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan wanprestasi/ingkar janji, karena tidak melakukan Pembayaran angsuran/cicilan pembelian tanah (objek perkara) seluas ±2000 M² sebesar Rp. 2.800.000.000.- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) karena Tergugat DR baru membayar cicilannya sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu miliar lima ratus juta rupiah) sampai bulan September 2016;

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman28



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah diteliti dan dicermati hubungan hukum transaksi jual-beli antara Penggugat DK dengan Tergugat I DK tidak ada membuat suatu ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban masing-masing selaku penjual dan pembeli dalam suatu bentuk perjanjian secara tegas, untuk dapat diketahui ketentuan-ketentuan apa yang tidak ditepati ataupun tidak dilaksanakan sesuai dengan yang diperjanjikan pada awal mula dibuatnya transaksi jual-beli dimaksud;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat T.I.II 1, yaitu berupa surat keterangan tanah No.09/3/SKT/TGL/1985 tertanggal 15 Juni 1985, yang merupakan objek jual beli tanah terperkara tercatat tertulis atas nama KARBEN NAIBAHO yang ternyata adalah tanah warisan milik almarhum KARBEN NAIBAHO (yang bukan sepenuhnya hak dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I DK, akan tetapi masih ada melekat hak atas tanah orang lain selain dari Tergugat I sehingga tergugat I DK/Penggugat DR masih harus mendapat izin persetujuan ahli waris yang lain untuk dapat menjual tanah objek perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat DR/Tergugat I dan II DK tidak dapat dibuktikan, maka tanpa lebih lanjut untuk mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat DR/Tergugat I dan II DK, maka gugatan Penggugat DR/Tergugat I dan II DK haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat DK/Tergugat DR dinyatakan dikabulkan sebahagian sedangkan Tergugat I dan Tergugat II berada pada pihak yang kalah maka terhadap biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Tergugat I dan Tergugat II, yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal-pasal HIR/RBG dan peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan Perkara ini;

MENGADILI

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I, dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman29



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian;
- Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang berada di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 (diantara No. 366 A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal tidak dapat dialihkan atau diperjualbelikan kepada pihak lain sebelum pembagian tanah Penggugat secara sah dan resmi dilakukan;
- Menyatakan menurut hukum bahwa apabila Tergugat I dan Tergugat II memilih untuk membatalkan perjanjian Jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I, para Tergugat haruslah membatalkan Jual-beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I, para Tergugat harus mengembalikan seluruh total uang Penggugat yang Penggugat berikan kepada pihak Tergugat I melalui rekening Tergugat II yaitu sebesar Rp. 1.500.000.000.- (satu milliyar lima ratus juta rupiah);
- Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang menikmati tanah di Jalan Tapian Nauli Pasar 4 (diantara No. 366 A dengan 367 A) Kelurahan Sunggal Kecamatan Medan Sunggal yang menjadi objek perkara tersebut untuk tunduk dan patuh pada putusan ini tanpa syarat apapun;
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENS

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENS DAN DALAM REKONVENS

- Menghukum Penggugat Dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.736.000.- (satu juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari SENIN tanggal 19 MARET 2018, oleh kami, SAIDIN BAGARIANG,SH sebagai Hakim Ketua, AIMAFNI ARLI, SH, MH dan DOMINGGUS SILABAN,SH .MH , masing-masing sebagai Hakim Anggota, , putusan tersebut diucapkan pada hari RABU tanggal 4 APRIL 2018 dalam persidangan terbuka untuk umum Oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut,dibantu oleh NAHWAN Z NASUTION, S.H Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat II.

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman30



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

AIMAFNI ARLI, SH.MH

SAIDIN BAGARIANG,SH

DOMINGGUS SILABAN,SH.MH.

Panitera Pengganti,

NAHWAN Z NASUTION, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000.-
2. Biaya Proses	Rp. 75.000.-
3. Ongkos Panggil	Rp. 1.100.000.-
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. 500.000.-
5. Sumpah	Rp. 20.000.-
6. Materai/ Redaksi	Rp. 6.000.-
7. Redaksi	Rp. 5.000.-
Jumlah	Rp. 1.736.000.-

(satu juta tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah)

Put. 376/Pdt.G/2017/PN-Mdn. Halaman31