



PUTUSAN

Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Rap

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Rantau Prapat yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

H. DAMSE NASUTION, Lahir di Rantauprapat tanggal 06 Mei 1969, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Gajah Mada No. 1 Kelurahan Binaraga Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu,

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Yarham Dalimunthe, S.H. & Nasir Wadiansan Harahap Advokat, Penasihat Hukum, dan Konsultan hukum pada Kantor Hukum Y.A.D & SEKUTU yang beralamat di Jalan Manab Lubis No 135, Kelurahan Padang Bulan – Rantauprapat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 02 Mei 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 6 Mei 2024 Nomor 356/SK/Perd/2024/PN Rap untuk selanjutnya disebut..... **Penggugat ;**

LAWAN:

1. SUMARNO, lahir di Rantauprapat tanggal 05 Maret 1971, Kebangsaan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, yang beralamat di jalan Satria Gang Pantang Mundur Sumber Beji Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu- Sumatera Utara

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Syahrizal Efendi Lubis, SH., MKn, Abdul Haris Hasibuan, SH.. dan Syafrizal Siregar, SH., Para Advokat/Penasihat Hukum pada Law Office Rizal Lbis. SH., MKn & Associates yang beralamat di Jalan Asrol Adam Perumnas Kampung Baru Nomor 5 Kelurahan Sioldengan Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Juli 2024, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 17 Juli 2024 Nomor 560/SK/Perd/2024/PN Rap Selanjutnya disebut sebagai

.Tergugat I;

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 19/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **LELI YANTI RITONGA**, lahir di Pulo Raja tanggal 14 September 1973, Kebangsaan Indonesia, pekerjaan Guru, yang beralamat di jalan Satria, Gang Pantang Mundur, Sumber Beji Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu- Sumatera Utara, Selanjutnya disebut sebagai

.....**Tergugat II**;

3. **NOTARIS SUJATMOKO, SH** beralamat di jalan Haji Adam Malik By Pass, Lingkungan Al-Huda Nomor 2. Kelurahan Sirandorung, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu- Sumatera Utara;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada Hilman Arfandy Siregar, SH, MH., Advokat & Konsultan Hukum "Hilman Arfandy, SH., MH., & Associates" beralamat di SM Raja No.35 Ujung Bandar Rantauprapat, Kecamatan Rantau Selatan Kabupaten Labuhanbatu, berdasarkan surat Kuasa khusus tanggal 4 Juni 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 5 Juni 2024 Nomor 463/SK/Perd/2024/PN Rap Selanjutnya disebut sebagai

.....**Turut Tergugat I**;

4. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KABUPATEN LABUHANBATU**, beralamat di di jalan Abdul Azis nomor 03 Kelurahan Padang Matinggi, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu- Sumatera Utara;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Zainuddin Manurung, SH, jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, 2. Arief Ananta Alfri Sembiring, SH Jabatan Penata Pertanahan Pertama, 3. Reza Fanani, SH, Jabatan Analis Hukum Pertanahan, 4. Nurul Atika, SH., Jabatan Analis Pertanahan, 5. Niarti, SH Jabatan Penata Pertanahan, yang berkantor di Jalan Abdul Azis No.3 Rantauprapat berdasarkan surat Kuasa khusus Nomor : 1325/SKU-12.10/MP.02.02/V/2024 tanggal 20 Mei 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 5 Juni 2024 Nomor 461/SK/Perd/2024/PN Rap Selanjutnya disebut sebagai

.....**Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 6 Mei 2024, yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rantau Prapat tanggal 6 Mei 2024, dibawah Register Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Rap, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 13 Pebruari 2019 dihadapan Notaris Sujatmoko, SH-Notaris di Kabupaten Labuhanbatutelah dilaksanakan Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali atas Sebidang Tanah berikut Bangunan diatasnya terhadap Sertipikat Hak Milik nomor 549 / Padang Bulan atas nama SUMARNO Sarjana Ekonomi, berdasarkan Aktanomor 30 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II menyetujui perjanjian tersebut, yaitu objek Tanah berikut bangunan tersebut seluas 393 Meter Persegi yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara;
2. Bahwa Akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali antara Penggugat dengan Tergugat kemudian dikuatkan dengan Akta Kuasa Menjual nomor 31 tertanggal 13 Februari 2019 yang perbuatan Hukum tersebut telah pula disetujui oleh Istri Tergugat yaitu bernama LELI YANTI RITONGA yang turut menandatangani Akta tersebut dihadapan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I Notaris Sujatmoko, SH;
3. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah menyetujui Akta nomor 30 Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali dengan waktu Maksimal yaitu selama 5 (Lima) Tahun sejak dibuatnya Akta tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 1520 KUHPerdara, dalam hal ini di mulai sejak tanggal 13 Pebruari 2019dan berakhirnya Hak Membeli Kembali atas Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali terhadap apa yang telah diperjual Belikan sebagaimana isi Akta nomor 30 tersebut pada tanggal 12 Februari 2024, dengan memberi ruang waktu untuk mengosongkan kepada Para Tergugat selama 7 (tujuh) hari;
4. Bahwasampai waktu yang telah ditentukan, tidak terlaksananya Hak Membeli Kembali antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dimaksud dalam pasal 1519 KUHPerdara, maka Tergugat I gugurlah haknya untuk Membeli Kembali apa yang telah diperjual Belikan tersebut

Halaman3dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diasas dan oleh karena itu Penggugat berhak menguasai obyek sebagaimana disebutkan dalam Akta nomor 30 tersebut;

5. Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah melayangkan Surat Somasi kepada Tergugat melalui Surat Somasi I dengan Nomor : 12/YAD-S/X/2022, tertanggal 26 Oktober 2022, Surat Somasi ke II dengan nomor : 17/YAD-S/XI/2022, tertanggal 9 Nopember 2022 dan Surat Somasi ke III dengan nomor : 25/YAD-S/XI/2022, tertanggal 17 Nopember 2022, yang pada pokoknya Penggugat memberitahukan kepada Tergugat tentang Batas Waktu Hak Tergugat untuk Membeli Kembali sebagaimana isi Akta nomor 30 tersebut dan meminta agar Sertipakat Hak Milik yang masih atas Nama Tergugat (Sumarno, SE) segera untuk sama-sama dibalik nama kepada atas nama Penggugat agar Penggugat dapat menggunakannya sebagai penerima kuasa jual sebagaimana isi Akta nomor 31 tersebut, seluruh Surat Somasi tersebut telah sampai dan diterima Tergugat I dan tidak menghiraukannya;
6. Bahwa pada tanggal 07 Februari 2024, Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya SYAHRIZAL EFENDI LUBIS, S.H, M.Kn telah menyampaikan Surat nomor : 01/LORL/II/2024 kepada Turut Tergugat II dan ditembuskan kepada Turut Tergugat I yang pada pokoknya : PERMOHONAN TIDAK MELAKUKAN PELAYANAN PERTANAHAN TERHADAP SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 549, yang dengan alasan bahwa tanah tersebut dijadikan Objek Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali sesuai Akta nomor 30 dan Akta nomor 31 yang dibuat oleh Turut Tergugat I;
7. Bahwa Penggugat melalui Kuasa Hukumnya melayangkan Surat Somasi I dengan nomor : 30/YAD/S/II/2024, tertanggal 20 Februari 2024 dan Surat Somasi II dengan nomor : 31/YAD/S/II/2024, tertanggal 28 Februari 2024, yang pada pokoknya menyampaikan kepada Tergugat untuk tetap mematuhi bunyi Akta nomor 30 yaitu tentang batas waktu 5 tahun sesuai dengan pasal 4 dan pasal 5 tersebut, namun Tergugat I tidak menanggapi;
8. Bahwa Penggugat Melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 7 Maret 2024, menyampaikan Surat nomor : 21/YAD/III/2024, yang pada pokoknya Pemberitahuan kepada Tergugat bahwa batas waktu Hak membeli

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap

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

Kembali telah lewat batas waktunya, yang surat tersebut disampaikan tembusan kepada Lurah, Bhabinkamtibmas, Babinsa dan Kepala Lingkungan Sumber Beji;

9. Bahwa pada tanggal 18 maret 2024 telah dilakukan mediasi di kantor Kelurahan padang Bulan, yang saat itu pertemuan dihadiri oleh Lurah, Tergugat I, Babinsa, Babintamtibmas dan Kepala Lingkungan Sumber Beji, akan tetapi Tergugat I dan Tergugat II tidak mau mengosongkan rumah tersebut dengan alasan Tergugat I tidak jelas;
10. Bahwa Penggugat meminta kepada Turut Tergugat II untuk membalik namakan Sertipikat Hak Milik nomor 549 menjadi nama Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 30 yang dikeluarkan Turut Tergugat I dan seluruh biaya yang dikeluarkan menjadi tanggung jawab Penggugat;
11. Bahwa Penggugat telah melaksanakan pedoman dasar atas perbuatan hukumnya yang membeli Objek tanah diketahui secara terang dan jelas pemiliknya dengan sertipikat Hak Milik serta letak objek tanahnya dan melandaskan Akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali tersebut bersesuaian dengan ketentuan pasal 1519 KUHPerdata, pasal 1457 ketentuan Jual Beli, pasal 1520 tentang jangka waktu Hak membeli Kembali dan pasal 1532 pengembalian seluruh uang harga Pembelian dan Penggantian segala biaya yang timbul akibat Akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali tersebut;
12. Bahwa Penggugat juga mendasari pengajuan gugatan ini juga berdasarkan **SEMA nomor 4 tahun 2016**, yang didalamnya terkandung penjelasan Mengenai pengertian pembeli ber itikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan **Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata**;
13. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti yang autentik maka berdasarkan pasal 191 ayat 1 RBg/ pasal 180 ayat 1 HIR, maka patut dan beralasan hukum jika Keputusan hukum dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta, meskipun ada upaya hukum dari Tergugat, dan meletakkan sita Jaminan (convesatoir Beslag) terhadap Sertipikat Hak

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik nomor 549 yang terletak di Kelurahan Padang Bulan atas nama Tergugat;

14. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau mengosongkan rumah tersebut jelas adalah perbuatan wanprestasi sebagai mana telah disepakati bersama Akta nomor 30 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, karena rumah tersebut bukan lagi menjadi Haknya Para Tergugat;
15. Bahwa Penggugat sudah meminta secara baik dan patut melalui Kuasa hukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk meninggalkan obyek sengketa tersebut yaitu Rumah dan bangunan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik nomor 549 yang terletak di Kelurahan Padang Bulan atas nama Tergugat, tetapi Tergugat I malah marah dan mengusir Penggugat;
16. Bahwa akibat kerugian yang di akibatkan oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat sudah selayaknya Tergugat dihukum membayar kerugian sebesar :
 - a. **Kerugian Immateril sebesar Rp 60.000.000,- (Enam Puluh Juta rupiah).**

yaitu: Bahwa mengingat Penggugat merasa kehilangan waktu, stres akibat tidak bisa memiliki hak yang telah dibeli dan Tergugat yang tetap tidak mau mengosongkan rumah tersebut, maka sudah selayaknya Tergugat dihukum membayar denda kerugian = Rp 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) Bahwa Penggugat dalam prinsipnya meyakini bahwa hakim yang memeriksa perkara ini akan melihat asas keadilan dan kebijaksanaan dalam mempertimbangkan putusannya, sehingga ini jalan satu-satunya bagi Penggugat untuk memperjuangkan Haknya di Mata hukum;
17. Menetapkan sita jaminan terhadap objek perkara yaitu atas Sebidang Tanah berikut Bangunan diatasnya terhadap Sertipikat Hak Milik nomor 549 yang terletak di jalan Satria Gang Pantang Mundur Lingkungan Sumber Beji, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu atas nama Tergugat;
18. Bahwa untuk menghindari Tergugat lalai dalam memenuhi tanggung jawabnya untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini, maka penggugat

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata No. 49/Pdt.G/2024/PN Rap

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

mohon kepada majelis hakim untuk menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila tergugat lalai dalam memenuhi tanggung jawabnya;

Berdasarkan segala apa yang telah diurai dalam nota gugatan diatas Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rantauprapat atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat yang mengadili perkara ini, kiranya berkenan memutuskan :

M e n g a d i l i

PRIMAIR

- 1) Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau mengosongkan sebuah Rumah dan Bangunan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik nomor 549 atas nama Tergugat I yang terletak di jalan Satria Gang Pantang Mundur lingkungan Sumber Beji, Kelurahan Padang Bulan adalah Perbuatan Wanprestasi;
- 3) Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
- 4) Menyatakan Sah secara Hukum Akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali nomor 30 dan Akta Kuasa Menjual nomor 31 tertanggal 13 Pebruari 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
- 5) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk Mengosongkan sebuah Rumah dan Bangunan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik nomor 549 dalam kondisi baik, yang berlokasi di jalan Satria, Gang Pantang Mundur, Sumber Beji Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu-Sumatera Utara atas nama Tergugat I;
- 6) Menyatakan sah sita Jaminan (convesatoir Beslag) terhadap Sertipikat Hak Milik nomor 549 yang terletak di di jalan Satria, Gang Pantang Mundur, Sumber Beji Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu- Sumatera Utara atas nama Tergugat I;
- 7) Menghukum Tergugat I membayar Kerugian Immateril sebesar Rp 60.000.000.- (Enam Puluh juta rupiah).;
- 8) Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, PK, Perlawanan (*uit vorbaar bij vorrard*);

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9) Menghukum Turut Tergugat II untuk membalik namakan Sertipikat Hak Milik nomor 549 menjadi atas nama Penggugat;
- 10) Mengukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat lalai dalam memenuhi tanggung jawabnya;
- 11) Menghukum Para Tergugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Bilamana Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil- adilnya.(Ex Aquo Et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat I serta Turut Tergugat I dan II datang menghadap kepersidangan masing-masing diwakili oleh Kuasanya kecuali Tergugat II hadir sendiri di persidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Bob Sadiwijaya, SH.MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Rantau Prapat sebagai Hakim Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediasi tertanggal 3 Juli 2024, upaya perdamaian tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak tercapai perdamaian antara para pihak maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah membacakan gugatannya, Kuasa Hukum Penggugat menyatakan tidak ada melakukan perbaikan terhadap gugatannya dan menyatakan tetap pada gugatannya semula, kemudian Majelis Hakim menyampaikan kepada para pihak bahwa pelaksanaan persidangan dilaksanakan secara elektronik (E-Litigasi) dan para pihak sepakat persidangan secara elektronik (E-Litigasi);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Turut Tergugat I telah mengajukan Jawaban masing-masing tertanggal 24 Juli 2024, pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban Tergugat I

DALAM KONPENSI

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat I menolak dan membantah dengan tegas seluruh dalil posita dan petitum gugatan Penggugat, kecuali apabila ada hal-hal yang secara tegas diakuinya;
- Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dan membantah dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan Wanprestasi dikarenakan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30 tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. Turut Tergugat I) adalah cacat hukum sehingga dianggap batal demi hukum, dengan alasan sebagai berikut;
 - Bahwa awal dari dibuatnya Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30 tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sujatmoko, Sarjana Hukum tersebut adalah atas kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat I yang bertujuan sebagai jaminan untuk pengembalian uang milik Penggugat yang ada pada orang lain sejumlah Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah);
 - Bahwa uang sejumlah Rp.220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) tersebut diberikan Penggugat kepada orang lain dengan maksud agar Penggugat mendapatkan pekerjaan Proyek APBD Pemerintah Kabupaten Labuhanbatu dan untuk memberikan uang tersebut sekira Bulan Mei 2017 Penggugat meminta bantuan Tergugat I untuk memberikan uang tersebut kepada orang yang menjanjikan pekerjaan Proyek APBD Pemkab Labuhanbatu dikarenakan Tergugat I mengenal orang yang menerima uang tersebut dan juga yang menjanjikan pekerjaan Proyek APBD Pemkab Labuhanbatu kepada Penggugat;
 - Bahwa sampai Bulan Desember 2017 pekerjaan yang diharapkan oleh Penggugat tersebut tidak juga kunjung ada maka kemudian Penggugat kembali meminta bantuan Tergugat I untuk meminta uang yang sudah diserahkan kepada orang lain tersebut dan atas permintaan Penggugat

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian Tergugat I meminta uang tersebut tetapi uang tersebut sudah tidak ada dan orang yang menerima uang Penggugat tersebut meminta bantuan Tergugat I untuk membantunya dengan cara membuat suatu perjanjian pengembalian uang kepada Penggugat dengan menggunakan jaminan milik Tergugat I dan untuk itu Tergugat I menyanggupinya dan Penggugat juga menyetujuinya;

- Bahwa sebelum dibuatnya jaminan yang disepakati antara Penggugat dengan orang yang menerima uang Penggugat tersebut dengan menggunakan jaminan milik Tergugat I, terlebih dahulu Tergugat I menjelaskan kepada Penggugat bahwa jaminan tersebut masih berada di Bank BRI Syariah Rantauprapat karena masih ada sisa yang harus dibayar yaitu Rp.110.000.000,- (seratussepuluh juta rupiah) dan kemudian Penggugat sepakat untuk melunasinya dan setelah dilunasi Penggugat kemudian Tergugat I mengambil jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 549/ Padang Bulan atas nama SUMARNO Sarjana Ekonomi dan kemudian diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa setelah itu barulah Penggugat Bersama dengan Tergugat I pergi menghadap Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. Turut Tergugat I) untuk membuat Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30, tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang mana tujuan dari dibuatnya Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30, tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 adalah sebagai cara untuk meminta Kembali uang Penggugat yang ada pada orang yang menjanjikan proyek APBD Pemda Labuhanbatu tersebut;
- Bahwa apabila dicermati lebih lanjut Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30 tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. Turut Tergugat I) antara Penggugat dengan Tergugat I merupakan perjanjian hutang piutang dengan "objek yang diperjualbelikan" sebagai agunannya. Sipembeli (ic. Penggugat) memberikan uang pembayaran yang tak lain merupakan pinjaman, dan sipenjual (ic. Tergugat

Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap

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)



l) akan menebus barang yang dijual dengan membeli kembali barang ketika ia sudah memiliki uang;

- Bahwa dari penjabaran tersebut, skema jual beli dengan hak membeli kembali mirip dengan lembaga gadai (untuk benda bergerak) atau lembaga hipotek / haktanggungan (untuk benda tetap);
- Bahwa pasca disahkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria segala ketentuan mengenai Pertanahan Nasional harus merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sehingga ketentuan mengenai hukum pertanahan dalam KUHPerdato tidak lagi berlaku termasuk aturan mengenai hak untuk membeli kembali yang tidak dapat diberlakukan terhadap jualbeli tanah;
- Bahwa hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia pasca adanya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ialah hukum adat, di dalam hukum adat sendiri tidak dikenal jualbeli dengan hak membeli Kembali dengan alasan jual beli dengan hak membeli kembali tidak memenuhi prinsip jual beli tanah dalam hukum adat, yaitu prinsip “terang” dan “tunai”. Terang artinya perbuatan jual beli dan peralihan hak atas tanah tidak boleh samar dan harus disaksikan oleh pihak ketiga. Tunai berarti peralihan hak atas tanah terjadi bersamaan dengan pembayaran harga beli dari sipembeli;
- Bahwa dalam hukum tanah nasional juga telah tersedia suatu lembaga jaminan tersendiri yaitu Hak Tanggungan. Hal mana Hak Tanggungan ialah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu;
- Bahwa Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30 tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. Turut Tergugat I) merupakan suatu penyelundupan hukum;

Putusan Mahkamah Agung (Perkara PK) No.78/PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 menerangkan bahwa Akta Notaris yang dibuat dengan Materi suatuperjanjianhutangpiutangdengan jaminan tanah/rumah

Halaman11dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibungkus sebagai satu perjanjian jualbeli tanah dengan hak membeli kembali yang tujuannya digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah debitor kepada kreditor bilamana debitor wanprestasi, maka hal demikian itu adalah sutau perjanjian semua tau pura-pura dan harus di nilai sebagai perjanjian hutang piutang.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 PK/Pdt/2004 menegaskan jual beli dengan hak membeli kembali dalam Pasal 1519 KUHPdata, adalah tidak diperbolehkan, karena Perjanjian jualbeli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian hutang-piutang yang terselubung (semu) dan tidak sesuai dengan hukum adat yang tidakmenenaljualbelidenganhakuntuk membeli kembali. Oleh sebabitu, perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali harus dianggap batal demi hukum;

- Bahwa Proses dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30 tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. Turut Tergugat I) juga menyalahi asas dalam hukum jaminan, yakni dalam hal debitor wanprestasi kreditor tidak boleh serta merta mengaku objek jaminan menjadi hak milik kreditor sebagai pelunasan hutang.

Dalam hukum jaminan, pelunasan hutang mana kala debitor wanprestasi ialah dengan melakukan lelang dan kemudian mengambil sejumlah uang sesuai dengan jumlah hutang yang belum dilunasi. Selain itu, ketidakadilan bagi penjual / debitor juga akan terjadi mana kala pembeli / kreditor memberikan harga jual kembali (hargatebus) yang jauh lebih tinggi dari harga jual awal. Oleh sebabitu, praktek jual beli dengan hak membeli kembali dapat dikatakan sebagai praktek rentenir terselubung.

- Bahwa terkait dengan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30 tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang dibuatdihadapan Notaris Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. TurutTergugat I) tidak ada didaftarkan/dilaporkan kepada Kantor Badan Pertanahan, sehingga menurut Tergugat I ada prosedur yang tidak dijalankan sebagaimana mestinya dalam pembuatan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30 tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019

Halaman12dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan Notaris Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. TurutTergugat I) antara Penggugat dan Tergugat I yang mana Penggugat tidak pernah mengikatkan atau mendaftarkan agunan/jaminan yang dijaminan oleh Tergugat, sehingga hal tersebut sangat jelas bertentangan dengan Undang-Undang, khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

- Bahwa terkait permintaan Penggugat kepada Tergugat I untuk meletakkan Sita Jaminan(**ConservatoirBeslag**) terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 549/ Padang Bulan atasnama SUMARNO Sarjana Ekonomi karena Tergugat I tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan pengembalian uang Penggugat sesuai dengan tanggal yang telahdi sepakati yaitu pada tanggal 12 Februari 2024 adalah tidak dapat untuk dibenarkan karena setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, maka setiap debitur yang menjaminkantanahnya dan/ atau bangunannya kepada Kreditur untuk menjamin pelunasan fasilitas kredit/pinjaman yang diterimanya, maka diwajibkan untuk menandatangani Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yang dilanjutkan dengan pendaftaran Hak Tanggungannya pada Kantor Pertanahan dimana tanah tersebut di daftarkan, **dan hal tersebut sama sekali belum pernah dilakukan oleh Tergugat I sehingga terhadap objek yang dijadikan agunan/boroh terhadap pinjaman uang Tergugat I tidak dapat dilakukan Sita Jaminan (ConservatoirBeslag) terhadap 1 (satu) unit rumahpermanen yang terletak di Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor549/Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi;**

Putusan Mahkamah Agung No. 34K/Sip/1954 tanggal 28 September 1965 menegaskan kaidah hukum : tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasarhukumnya. Dalam kalimat lain, Majelis Hakim PN Jakarta Pusat dalam putusan No. 172/G/Pdt/2009 menimbang bahwa tuntutan uang paksa yang tidak berdasar hukum harus ditolak.

Putusan Mahkamah Agung No. 34K/Sip/1954 tanggal 28 September 1965 menegaskan kaidah hukum: tuntutan pembayaran sejumlah uang paksa tidak dapat diterima karena tidak dijelaskan dasar hukumnya. Dalam

Halaman13dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kalimatlain, majelis hakim PN Jakarta Pusat dalam putusan No. 172/G/Pdt/2009 menimbang bahwa tuntutan uang paksa yang tidak berdasar hukum harus ditolak.

Berdasarkan uraian dan keberatan sebagaimana dikemukakan dalam eksepsi diatas serta uraian/keberatan dalam pokok perkara, maka ternyata dalil gugatan Penggugat tidak mengandung kebenaran sama sekali dan untuk itu dimohonkan kepada Bapak Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantauprapat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak seluruh dalil gugatan Penggugat tersebut atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvanklijke verklaard);

Jawaban Turut Tergugat I

1. Bahwa benar pada Hari Rabu, tanggal : 13 Februari 2019, antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah datang ke kantor Turut Tergugat I (Notaris SUJATMOKO S.H, S.pN) guna untuk meminta membuat Akta Jual beli dengan Hak Membeli kembali antara Penggugat dengan Tergugat I dan tergugat II (selaku pihak pertama/penjual) dan Penggugat (selaku pihak Kedua/pembeli) sebagaimana tertuang dalam akta nomor : 30 tanggal 13 Februari 2019 dan dilanjutkan dengan Akta kuasa menjual nomor : 31 tanggal 13 Februari 2019 terhadap sertifikat Hak Milik No. 549/ Padang Bulan An SUMARNO;
2. Bahwa benar jangka waktu untuk membeli kembali adalah selama 5 (lima) tahun yang dimulai pada tanggal 13 Februari 2019 dan berakhir pada tanggal 13 Februari 2024 ;
3. Bahwa Kedudukan Turut Tergugat I hanyalah sebagai Notaris yang telah membuat Akta sesuai kehendak para pihak yaitu Penggugat, dengan Tergugat I dan Tergugat II atas sertifikat hak milik nomor : 549/ Padang Bulan An SUMARNO, selanjutnya mengenai pelaksanaan isi perjanjian tersebut adalah hak dan kewajiban Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa oleh karenanya untuk itu dan seterusnya, Turut Tergugat I hanya menggunakan kesempatan melakukan Jawaban ini dan selebihnya menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim yang mulia;

Halaman 14 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat II tidak ada mengajukan jawaban atas gugatan penggugat sehingga Majelis Hakim berpendapat Tergugat II dan Turut Tergugat II telah melepaskan haknya untuk menjawab gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat I tersebut, Kuasa Penggugat telah mengajukan Repliknya secara elektronik tanggal 29 Juli 2024 sedangkan Kuasa Tergugat I juga telah mengajukan Dupliknya secara elektronik tanggal 7 Agustus 2024, sedangkan Kuasa Turut Tergugat I tidak mengajukan Dupliknya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat dipersidangan berupa:

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik nomor 549, selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Foto copy Akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali nomor 30 tanggal 13 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Foto copy Akta Kuasa Menjual nomor 31 tanggal 13 Februari 2019, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Foto copy surat Somasi I nomor : 12/YAD-S/X/2022 tanggal 26 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Foto copy surat Somasi II nomor : 17/YAD-S/XI/2022 tanggal 9 November 2022, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Foto copy surat Somasi III nomor : 25/YAD-S/X/2022 tanggal 17 November 2022, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Foto copy surat Somasi I nomor : 30/YAD-S/II/2024 tanggal 20 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Foto copy surat Somasi II nomor : 31/YAD-S/II/2024 tanggal 28 Februari 2024, selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Foto copy surat Kuasa Khusus untuk menyampaikan Somasi tertanggal 25 Oktober 2022, selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Foto copy surat nomor : 01/LORL/II/2024, selanjutnya diberi tanda P-10;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-10 telah disesuaikan dengan aslinya didepan persidangan dan ternyata sesuai dengan aslinya kecuali P-10 tidak dapat ditunjukkan aslinya dan bukti surat tersebut telah

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi materai secukupnya dan telah pula di Nazegeling di Kantor Pos maka bukti surat tersebut dapat diterima sebagai bukti surat yang sah dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti Surat tersebut diatas, Penggugat juga mengajukan Saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu sebagai berikut :

1. **Saksi Saprina Lubis**, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I karena mereka adalah teman suami saksi;
- Bahwa suami saksi bernama Mahmuddin dan saat ini sudah meninggal dunia;
- Bahwa pada 5 (lima) tahun yang lalu Penggugat dan Tergugat I datang kerumah saksi dan saksi melihat ada penyerahan sejumlah uang dari Penggugat kepada Tergugat I namun saksi tidak tahu jumlahnya;
- Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat I pergi dari rumah saksi, suami saksi bercerita bahwa uang yang diserahkan Penggugat kepada Tergugat adalah uang untuk proyek dimana Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat;
- Bahwa uang yang diserahkan pada saat itu adalah Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dan sebelumnya sudah diserahkan uang sebanyak Rp 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah) ;
- Bahwa uang sebanyak Rp 180.000.000 (seratus delapan puluh juta rupiah) adalah untuk modal proyek milik Tergugat I dan uang sebanyak Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) adalah untuk menebus hutang
- Bahwa uang saksi juga ada dipinjam sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat I menggadaikan rumahnya yang di Jalan Baru seharga Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ke BRI;

Halaman 16 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap

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

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **Saksi Burhani**, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini adalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat dengan Tergugat I karena teman;
- Bahwa saksi mengetahui adanya penyerahan uang sejumlah Rp 330.000.000 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat I untuk digunakan Tergugat I sebagai modal untuk mengerjakan proyek;
- Bahwa satu profesi dengan Yazid di Kadin;
- Bahwa saksi mengetahui ada proyek tahun 2017;
- Bahwa saksi tahu ada buat perjanjian di Notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu isi dari perjanjian tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Kuasa Menjual Nomor : 31, selanjutnya diberi tanda T-1;
2. Fotocopy Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30, selanjutnya diberi tanda T-2;
3. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 549, selanjutnya diberi tanda T-3;
4. Fotocopy dari Fotocopy Surat Tanda Penerimaan Laporan Nomor : STTLP/B/523/Yan 2.5/IV/2024/SPKT RES-LBH, selanjutnya diberi tanda T-4;

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 sampai dengan bukti surat bertanda T-4 adalah fotocopy dari fotocopy yang mana bukti surat tersebut telah dimaterai secukupnya dan telah di Nazegeling di Kantor Pos;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan saksi-saksi dipersidangan yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu sebagai berikut;

1. **Saksi Benni Azis**, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui dihadirkan dipersidangan sehubungan dengan penyerahan uang antara Penggugat dan Tergugat;

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa uang yang diserahkan kepada Tergugat I oleh Penggugat adalah uang proyek Pemda 2017;
- Bahwa sepengetahuan Saksi proyek tersebut adalah proyek Pemda pada saat Pangonal menjabat sebagai bupati;
- Bahwa saksi mengetahui Tergugat I menyetorkan uang ke Pak Panggonal sebesar 1 Milyar ke Bank Mandiri melalui perantaranya yang bernama Yazid;
- Bahwa uang sejumlah 1 Milyar tersebut termasuk juga sebagian uang Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui cerita dari Tergugat bahwa uang yang disetorkan tersebut adalah uang Penggugat sebagian;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui proyek apa;
- Bahwa menurut saksi proyek yang diharapkan tidak dapat dan uang yang sudah disetorkan tersebut tidak dikembalikan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perjanjian di Notaris;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **Saksi Amir Syarifuddin**, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Saksi adalah adik ipar Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui penyerahan uang di Bank Mandiri;
- Bahwa saksi mengetahui waktu penyerahan uang dengan almarhum Mahmudin ke rumah Yazid;
- Bahwa saat penyerahan uang di rumah Yazid baru saksi mengetahui uang tersebut adalah uang proyek;
- Bahwa uang yang diterima Yazid adalah dari Mahmudin bukan dari Penggugat;
- Bahwa menurut saksi proyeknya tidak ada;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai surat tanah;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. **Saksi Daeng Hary Sofyantoro**, bersumpah pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan kenal dengan Tergugat;

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui penyerahan uang di Bank Mandiri;
- Bahwa saksi menyerahkan uang pribadi ke Tergugat I untuk diserahkan kepada Yazid;
- Bahwa uang yang diserahkan adalah uang untuk proyek;
- Bahwa proyek tersebut ternyata tidak ada;
- Bahwa saksi menyerahkan semua urusan kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Mahmudin tapi tidak pernah bercerita;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat dan Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan turut Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dan saksi dipersidangan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 20 September 2024 (terlampir dalam berkas perkara);

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I telah mengajukan Konklusi/Kesimpulan secara elektronik masing-masing pada tanggal 2 Oktober 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang bahwa pokok gugatan penggugat adalah antara Penggugat dengan Tergugat I yang disetujui oleh Tergugat II (istri Tergugat I) pada tanggal 13 Februari 2019 dihadapan Notaris Sujatmoko, SH- Notaris di Kabupaten Labuhanbatu (Turut Tergugat I) telah dilaksanakan Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 393 Meter Persegi yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik nomor 549/Padang Bulan atas nama SUMARNO berdasarkan Akta

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nomor 30 tanggal 13 Februari 2019 dimana antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah menyetujui Akta nomor 30 tanggal 13 Februari 2019 yakni Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali dengan waktu Maksimal yaitu selama 5 (Lima) Tahun dimulai sejak dibuatnya Akta tersebut yakni sejak tanggal 13 Februari 2019 dan berakhirnya Hak Membeli Kembali atas Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali terhadap apa yang telah diperjual Belikan tersebut pada tanggal 12 Februari 2024, dengan memberi ruang waktu untuk mengosongkan kepada Tergugat selama 7 (tujuh) hari. Bahwa sampai waktu yang telah ditentukan, tidak terlaksana Hak Membeli Kembali antara Penggugat dengan Tergugat I maka Tergugat I gugurlah haknya untuk membeli kembali apa yang telah diperjualbelikan tersebut diatas dan Tergugat I seharusnya mengosongkan dan menyerahkan tanah sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik nomor 549/Padang Bulan atas nama SUMARNO kepada Penggugat namun Tergugat I tidak bersedia melaksanakannya walaupun telah disomasi oleh Penggugat maka berdasarkan hal tersebut Penggugat memohon agar Tergugat I dan II dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi beserta tuntutan lai sebagaimana termuat dalam petitum gugatan Penggugat ;

Menimbang bahwa dalam jawabannya Tergugat I menyatakan bahwa awal dari dibuatnya Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30 tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang dibuat dihadapan Notaris Sujatmoko (Turut Tergugat I) adalah atas kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat I yang bertujuan sebagai jaminan untuk pengembalian uang milik Penggugat yang ada pada orang lain sejumlah Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dimana uang tersebut diberikan Penggugat kepada orang lain dengan maksud agar Penggugat mendapatkan pekerjaan Proyek APBD Pemerintah Kabupaten Labuhanbatu dan Penggugat meminta bantuan Tergugat I untuk memberikan uang tersebut kepada orang yang menjanjikan pekerjaan Proyek APBD Pemkab Labuhanbatu dikarenakan Tergugat I mengenal orang yang menerima uang tersebut dan juga yang menjanjikan pekerjaan Proyek APBD Pemkab Labuhanbatu kepada Penggugat namun sampai Bulan Desember 2017 pekerjaan yang diharapkan oleh Penggugat tersebut tidak juga kunjung ada kemudian Penggugat kembali meminta bantuan Tergugat I untuk meminta uang yang sudah diserahkan kepada orang lain tersebut dan atas

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permintaan Penggugat kemudian Tergugat I meminta uang tersebut tetapi uang tersebut sudah tidak ada dan orang yang menerima uang Penggugat tersebut meminta bantuan Tergugat I untuk membantunya dengan cara membuat suatu perjanjian pengembalian uang kepada Penggugat dengan menggunakan jaminan milik Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 549/ Padang Bulan atas nama SUMARNO dan untuk itu Tergugat I menyanggupinya dan Penggugat juga menyetujuinya selanjutnya Penggugat Bersama dengan Tergugat I pergi menghadap Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. Turut Tergugat I) untuk membuat Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30, tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang mana tujuan dari dibuatnya Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30, tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 adalah sebagai cara untuk meminta Kembali uang Penggugat yang ada pada orang yang menjanjikan proyek APBD Pemda Labuhanbatu tersebut sehingga dari sini terlihat bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I merupakan perjanjian hutang piutang dengan "objek yang diperjualbelikan" sebagai agunannya dan bukan perjanjian jual beli sebagaimana gugatan Penggugat maka berdasarkan hal tersebut Tergugat I menuntut agar gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya mendalilkan bahwa pada Hari Rabu, tanggal 13 Februari 2019 Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah datang ke kantor Turut Tergugat I (Notaris SUJATMOKO S.H, S.pN) guna untuk meminta membuat Akta Jual beli dengan Hak Membeli kembali antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II (selaku pihak pertama/penjual) dan Penggugat (selaku pihak Kedua/pembeli) sebagaimana tertuang dalam akta nomor : 30 tanggal 13 Februari 2019 dan dilanjutkan dengan Akta kuasa menjual nomor : 31 tanggal 13 Februari 2019 terhadap sertifikat Hak Milik No. 549/ Padang Bulan An SUMARNO dimana jangka waktu untuk membeli kembali adalah selama 5 (lima) tahun yang dimulai pada tanggal 13 Februari 2019 dan berakhir pada tanggal 13 Februari 2024 bahwa disini kedudukan Turut Tergugat I hanyalah sebagai Notaris yang telah membuat Akta sesuai kehendak para pihak yaitu Penggugat, dengan Tergugat I dan Tergugat II atas sertifikat hak milik nomor : 549/ Padang Bulan An SUMARNO namun mengenai pelaksanaan isi

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian tersebut adalah hak dan kewajiban Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat dan sangkalan Tergugat serta fakta-fakta yang terungkap di persidangan dapat ditentukan masalah yang harus diselesaikan dalam perkara *a quo* adalah apakah perbuatan Tergugat I yang tidak mengosongkan dan menyerahkan tanah sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik nomor 549/Padang Bulan atas nama SUMARNO kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan wanprestasi atau ingkar janji?;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah disangkal oleh Tergugat maka Penggugat terlebih dahulu dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya (Pasal 283 Rbg), selanjutnya Tergugat I juga dapat mengajukan bukti lawan (*tegen bewijs*) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok sengketa tersebut ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan bukti surat bertanda P-10 dan saksi – saksi yakni Saprina Lubis dan Burhani,

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan bukti surat bertanda T-20 dan saksi yakni saksi Benni Azis, Amir Sayrifuddin dan Daeng Hary Sofyantoro;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah berkaitan dengan wanprestasi, oleh karenanya yang perlu dibuktikan terlebih dahulu oleh Majelis Hakim adalah hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-2, P-1 yang bersesuaian dengan bukti surat bertanda T1-2 dan T1-1 terlihat bahwa Tergugat I dan Tergugat II dan Penggugat telah sepakat untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 393 M2 yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 549/kelurahan Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi (vide bukti P-1 dan T1-3)

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata No. 49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli dan jual beli tersebut dilakukan dengan harga Rp 330.000.000 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dimana uang tersebut telah diterima seluruhnya dengan tunai oleh Tergugat I dan Tergugat II sebelum akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali nomor 30 tanggal 13 Februari 2019 (vide bukti P-2 dan T1-2) ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dan dipersidangkan saksi Sabrina Lubis dan Burhani membenarkan bahwa Penggugat telah memberikan uang sejumlah Rp 330.000.000 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dan telah diterima oleh Tergugat I. Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dilakukan dan diterima dengan ketentuan bahwa Tergugat I dan Tergugat II berhak untuk membeli kembali dalam tempo waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 13 Februari 2019 sampai dengan tanggal 12 Februari 2024 dengan mengembalikan harga jual beli sebesar Rp 330.000.000 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) .

Menimbang bahwa Turut Tergugat I juga dalam jawabannya telah membenarkan bahwa pada Hari Rabu tanggal 13 Februari 2019 Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah datang kantor Turut Tergugat I (Notaris SUJATMOKO S.H, S.pN) guna untuk meminta membuat Akta Jual beli dengan Hak Membeli kembali antara Tergugat I dan Tergugat II (selaku pihak pertama/penjual) dan Penggugat (selaku pihak Kedua/pembeli) sebagaimana tertuang dalam akta nomor : 30 tanggal 13 Februari 2019 dan dilanjutkan dengan Akta kuasa menjual nomor : 31 tanggal 12 Februari 2019 terhadap sertifikat Hak Milik No. 549/ Padang Bulan An SUMARNO dimana jangka waktu untuk membeli kembali adalah selama 5 (lima) tahun yang dimulai pada tanggal 13 Februari 2019 dan berakhir pada tanggal 12 Februari 2024 ;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas dengan adanya kesepakatan jual beli dengan hak membeli kembali antara Penggugat dengan Tergugat I dan II maka telah terjadi perjanjian dan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan II tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang dimuat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yakni adanya kata sepakat, cakap, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal dan perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi Tergugat I dan II serta Penggugat sendiri (Pasal 1338 KUH Perdata);

Halaman23dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap bantahan Tergugat I yang menyatakan bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I adalah merupakan perjanjian hutang piutang dan bukan merupakan perjanjian jual beli dimana kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat I yang bertujuan sebagai jaminan untuk pengembalian uang milik Penggugat yang ada pada orang lain sejumlah Rp. 220.000.000,- (dua ratus dua puluh juta rupiah) dimana uang tersebut diberikan Penggugat kepada orang lain dengan maksud agar Penggugat mendapatkan pekerjaan Proyek APBD Pemerintah Kabupaten Labuhanbatu dan Penggugat meminta bantuan Tergugat I untuk memberikan uang tersebut kepada orang yang menjanjikan pekerjaan Proyek APBD Pemkab Labuhanbatu namun sampai Bulan Desember 2017 pekerjaan yang diharapkan oleh Penggugat tersebut tidak juga kunjung ada kemudian Penggugat kembali meminta bantuan Tergugat I untuk meminta uang yang sudah diserahkan kepada orang lain tersebut dan atas permintaan Penggugat kemudian Tergugat I meminta uang tersebut tetapi uang tersebut sudah tidak ada dan orang yang menerima uang Penggugat tersebut meminta bantuan Tergugat I untuk membantunya dengan cara membuat suatu perjanjian pengembalian uang kepada Penggugat dengan menggunakan jaminan milik Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 549/ Padang Bulan atas nama SUMARNO dan untuk itu Tergugat I menyanggupinya dan Penggugat juga menyetujuinya selanjutnya Penggugat Bersama dengan Tergugat I pergi menghadap Sujatmoko, Sarjana Hukum (ic. TurutTergugat I) untuk membuat Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30, tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 yang mana tujuan dari dibuatnya Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor : 30, tanggal 13-02-2019 dan Kuasa Menjual Nomor : 31, tanggal 13-02-2019 adalah sebagai cara untuk meminta kembali uang Penggugat yang ada pada orang yang menjanjikan proyek APBD Pemda Labuhanbatu. Bahwa dari sini terlihat bahwa Tergugat I tidak ada membantah bahwa Penggugat dengan Tergugat I ada menemui Turut Tergugat I selaku notaris untuk membuat akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali nomor 30 tanggal 13 Februari 2019 (vide bukti P-2 dan T1-2) atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 393 M2 yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera

Halaman24dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 549/kelurahan Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi (vide bukti P-1 dan T1-3) sebagaimana gugatan penggugat sehingga dengan tidak dibantahnya hal tersebut oleh Tergugat I maka dengan sendirinya Tergugat I telah membenarkan telah terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan mengenai bantahan Tergugat I yang menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hutang piutang dan bukan jual beli adalah bantahan yang tidak berdasar karena dipersidangan Tergugat I tidak dapat membuktikan hal tersebut baik melalui bukti maupun keterangan saksi dimana saksi yang dihadirkan Tergugat I yakni saksi Beni Azis, Amir Syarifudin dan Daeng Hary Sofyantoro yang menerangkan bahwa Tergugat I ada menerima uang sejumlah 1 Milyar yang diserahkan kepada Pangonal Harahap melalui Yazid untuk keperluan pengadaan proyek dimana dari jumlah uang sebesar Rp 1 Milyar tersebut ada uang penggugat sebahagian namun dipersidangan saksi yang dihadirkan Tergugat I tersebut tidak ada yang menerangkan bahwa Tergugat I ada melakukan perjanjian pinjam meminjam uang dan dipersidangan tidak ada yang menerangkan mengetahui besaran uang yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I sehingga berdasarkan uraian pertimbangan diatas keterangan saksi yang dihadirkan Tergugat I patut untuk dikesampingkan;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas telah dapat dibuktikan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I dan II adalah perjanjian jual beli selanjutnya akan dibuktikan persoalan berikutnya apakah perbuatan Tergugat I dan II yang tidak menyerahkan sebidang tanah beserta bangunan diatasnya seluas 393 M2 yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 549/kelurahan Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi (vide bukti P-1 dan T1-3) hingga batas waktu tanggal 12 Februari 2024 kepada Penggugat adalah termasuk perbuatan wansprestasi.

Bahwa wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian yang artinya wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur. Bahwa seseorang dikatakan wanprestasi apabila:

1. Tidak memenuhi prestasi
2. Terlambat memenuhi prestasi
3. Memenuhi prestasi secara tidak baik
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan;

Menimbang bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian sebelumnya bahwa Penggugat dengan Tergugat I dan disetujui oleh Tergugat II (istri Tergugat I) telah melakukan kesepakatan untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 393 M2 yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 549/kelurahan Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi (vide bukti P-1 dan T1-3) dimana Tergugat I dan Tergugat II sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli dan jual beli tersebut dilakukan dengan harga Rp 330.000.000 (tiga ratus tigapuluh juta rupiah) dimana uang tersebut telah diterima seluruhnya dengan tunai oleh Tergugat I dan II sebelum akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali nomor 30 tanggal 13 Februari 2019 (vide bukti P-2 dan T1-2) ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II. Bahwa kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II tersebut dilakukan dan diterima dengan ketentuan bahwa Tergugat I dan Tergugat II berhak untuk membeli kembali dalam tempo waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak tanggal 13 Februari 2019 sampai dengan tanggal 12 Februari 2024 dengan mengembalikan harga jual beli sebesar Rp 330.000.000 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) namun sampai dengan tenggang batas waktu tanggal 12 februari 2024 ternyata Tergugat I tidak dapat membeli kembali sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 393 M2 yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 549/kelurahan Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi (vide

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti P-1 dan T1-3) dengan mengembalikan harga jual beli sebesar Rp 330.000.000 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) sehingga dengan demikian perjanjian antara penggugat dengan Tergugat I telah jatuh tempo dan Tergugat I seharusnya menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 393 M2 yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 549/kelurahan Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi (vide bukti P-1 dan T1-3) kepada Penggugat namun sampai dengan batas waktu yang dijanjikan yakni selama 7 hari setelah tanggal 12 Februari 2024 sebagaimana termuat dalam akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali nomor 30 tanggal 13 Februari 2019 (vide bukti P-2 dan T1-2) Tergugat I belum menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 393 M2 yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 549/kelurahan Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi (vide bukti P-1 dan T1-3) padahal Penggugat melalui kuasa hukumnya telah memperingati Tergugat I dengan mengirimkan surat sebagaimana termuat dalam bukti surat bertanda P-4, P-5, P-6, P-7, P-8 dan P-9 namun Tergugat I tidak juga melakukan kewajibannya untuk menyerahkan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 393 M2 yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 549/kelurahan Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi (vide bukti P-1 dan T1-3) kepada penggugat maka berdasarkan hal tersebut di atas maka Tergugat I telah lalai melaksanakan kewajibannya secara baik maka berdasarkan uraian pertimbangan di atas perbuatan Tergugat I dapat dikategorikan sebagai perbuatan wanprestasi atau ingkar janji;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa perbuatan Tergugat I dan II yang tidak menyerahkan sebidang tanah beserta bangunan di atasnya seluas 393 M2 yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur,

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap

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

Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 549/kelurahan Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi (vide bukti P-1 dan T1-3) hingga batas waktu tanggal 12 Februari 2024 kepada Penggugat adalah merupakan perbuatan wanprestasi ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim akan mempertimbangkan satu persatu tuntutan Penggugat sebagaimana tersebut dalam petitum gugatannya;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang menuntut agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya baru dapat dipertimbangkan setelah hakim mempertimbangkan seluruh tuntutan Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang menuntut agar Majelis Hakim menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau mengosongkan sebuah Rumah dan Bangunan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik nomor 549 atas nama Tergugat I yang terletak di jalan Satria Gang Pantang Mundur lingkungan Sumber Beji, Kelurahan Padang Bulan adalah Perbuatan Wanprestasi, oleh karena telah dapat dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana yang telah dipertimbangkan pada bagian sebelumnya maka Majelis hakim berpendapat tuntutan Penggugat tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang memohon agar Penggugat dinyatakan sebagai pembeli yang beriktikad baik akan dipertimbangkan sebagai berikut oleh karena telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II atas sebidang tanah beserta bangunan diatasnya seluas 393 M2 yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 549/kelurahan Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi (vide bukti P-1 dan T1-3) sebagaimana termuat dalam akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali nomor 30 tanggal 13 Februari 2019 (vide bukti P-2 dan T1-2) ditandatangani oleh Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II dengan harga Rp 330.000.000 (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dimana uang tersebut telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat I secara tunai maka

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan demikian dapat dikatakan Penggugat adalah pembeli beritikad baik dan oleh karena hal tersebut tuntutan Penggugat patut untuk dinyatakan diterima;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Penggugat agar menyatakan Sah secara Hukum Akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor 30 dan Akta Kuasa Menjual nomor 31 tertanggal 13 Pebruari 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan gugatannya yakni telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana termuat dalam Akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor 30 dan Akta Kuasa Menjual nomor 31 tertanggal 13 Pebruari 2019 maka tuntutan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang menuntut agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan sebuah Rumah dan Bangunan dengan alas hak Sertipikat Hak Milik nomor 549 dalam kondisi baik, yang berlokasi di jalan Satria, Gang Pantang Mundur, Sumber Beji Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu- Sumatera Utara atas nama Tergugat I oleh karena telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II maka tuntutan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang menuntut agar menyatakan sah sita Jaminan (convesatoir Beslag) terhadap Sertipikat Hak Milik nomor 549 yang terletak di di jalan Satria, Gang Pantang Mundur, Sumber Beji Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu- Sumatera Utara atas nama Tergugat I oleh karena selama persidangan berlangsung Penggugat tidak ada mengajukan permohonan sita jaminan maka tuntutan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang menuntut agar menghukum Tergugat I membayar Kerugian Immateril sebesar Rp 60.000.000.,- (Enam Puluh juta rupiah) menurut pendapat Majelis Hakim oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan hal tersebut maka tuntutan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum dan patut untuk dinyatakan ditolak ;

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang menuntut agar menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, PK, Perlawanan (*uit vorbaar bij vorrard*) oleh karena tuntutan Penggugat tersebut tidak beralasan hukum maka patut untuk dinyatakan ditolak ;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang menuntut agar menghukum Turut Tergugat II untuk membalik namakan Sertipikat Hak Milik nomor 549 menjadi atas nama Penggugat menurut pendapat Majelis Hakim adalah tuntutan yang berlebihan dan tidak beralasan hukum karena untuk membaliknamakan sertifikat atas tanah adalah kewajiban dari Penggugat sendiri sehingga oleh karenanya tuntutan Penggugat tidak beralasan hukum dan patut untuk dinyatakan ditolak

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Penggugat yang menuntut agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat lalai dalam memenuhi tanggung jawabnya oleh karena tuntutan tersebut tidak beralasan hukum maka patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan Penggugat agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan gugatannya maka tuntutan Penggugat tersebut patut dan beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena sebagian saja tuntutan gugatan Penggugat yang dikabulkan, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian;

Menimbang bahwa di persidangan Penggugat juga telah mengajukan bukti surat bertanda P-10 dan Tergugat I juga telah mengajukan bukti surat bertanda TI-4 yang ternyata di persidangan tidak dapat ditunjukkan aslinya maka bukti surat tersebut patut untuk dikesampingkan;

Mengingat Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (*Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg.)*), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;

Halaman30dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak mau mengosongkan sebidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 393 M2 yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 549/kelurahan Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi (Tergugat I) adalah Perbuatan Wanprestasi;
3. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik;
4. Menyatakan sah secara Hukum Akta Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Nomor 30 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 31 tertanggal 13 Pebruari 2019 antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan rumah dan bangunan yang berdiri diatas tanah seluas 393 M2 yang terletak di jalan Satria, lingkungan Sumber Beji Gang Pantang Mundur, Kelurahan Padang Bulan, Kecamatan Rantau Utara, Kabupaten Labuhanbatu, Propinsi Sumatera Utara sebagaimana yang termuat dalam Sertifikat Hak Milik nomor 549/kelurahan Padang Bulan atas nama Sumarno, Sarjana Ekonomi (Tergugat I);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.840.000 (satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rantau Prapat, pada hari Rabu tanggal 9 Oktober 2024, oleh kami, Tommy Manik, S.H. sebagai Hakim Ketua, Ita Rahmadi Rambe, S.H.,M.H., dan Vini Dian Afrilia P., S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Rantau Prapat Nomor 49/Pdt.G/2024/PN Rap tanggal 6 Mei 2024, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 16 Oktober 2024 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dibantu oleh Sapriyono, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ita Rahmadi Rambe, S.H.,M.H.,

Tommy Manik, S.H

Vini Dian Afrilia P., S.H.,M.H

Panitera Pengganti,

Sapriyono, S.H.,

Perincian biaya :

1. Materai	: Rp 10.000,00;
2. Redaksi	: Rp 10.000,00;
3. Proses.....	: Rp100.000,00;
4. PNBP PGL + PNBPS	: Rp 50.000,00;
5. Panggilan	: Rp 420.000,00;
6. Pemeriksaan Setempat	: Rp1.220.000,00;
7. Pendaftaran.....	: Rp 30.000,00;
Jumlah	: Rp 1.840.000,00;
(satu juta delapan ratus empat puluh ribu rupiah)	

Halaman 32 dari 32 Putusan Perdata No.49/Pdt.G/2024/PN Rap