



PUTUSAN

Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ruddy Wauran, berkedudukan di WINANGUN SATU, Winangun Satu, Malalayang, Kota Manado, Sulawesi Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Novembriati Olivia Tubagus ,SH,MH beralamat di Jl.Danau Tondano No.293 Lingkungan VI Kelurahan Kiniar Kecamatan Tondano Timur Kabupaten Minahasa 95611 berdasarkan surat kuasa khusus yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengaduilan Negeri Tondano, yang selanjutnya disebut sebagai**Penggugat** ;

Lawan:

Youtje Boy Kumontoy&esther Retor, bertempat tinggal di JAGA II, Paslaten, Remboken, Kabupaten Minahasa, Sulawesi Utara , sebagai**Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano pada tanggal 17 Oktober 2023 dalam Register Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PENGUGAT** memiliki sebidang tanah yang diwariskan oleh orangtua, dimana tanah tersebut diperoleh melalui jual beli antara orangtua **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** sesuai dengan kwitansi tertanggal 3 februari 2009 dan Berita Acara Pengukuran Tanah nomor : 077/BAPT/2002/X-2013 tertanggal 30 Oktober 2013;



2. Bahwa tanah tersebut terletak di Jaga I desa Parepei Kec. Remboken Kabupaten Minahasa dengan luas $\pm 700 \text{ m}^2$, Batas-batas tanah sebagai Berikut :

- Utara : Nonie Retor
- Timur : Y. Kumontoy / E.Retor
- Selatan: E Tumimomor
- Barat : Ronny Mantik

3. Bahwa kemudian **PENGGUGAT** didatangi oleh **TERGUGAT** menawarkan tanah milik mereka yang berbatasan dengan tanah milik **PENGGUGAT** tersebut diatas dengan harga Rp. 80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah rupiah) dengan perjanjian baru dibayarkan panjar sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) pada bulan november 2022 dan sisanya sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada bulan Juni 2023 sesuai dengan bukti kwitansi tertanggal 18 November 2022. Adapun tanah yang menjadi objek sengketa, terletak di Jaga I desa Parepei Kec. Remboken Kabupaten Minahasa dengan luas $\pm 700 \text{ m}^2$, Batas-batas tanah sebagai Berikut :

- Utara : Nonie Retor
- Timur : Jalan Desa
- Selatan: E Tumimomor
- Barat : Ruddy Wauran

Selanjutnya disebut **objek sengketa**

4. Bahwa setelah dibayarkan panjar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) **TERGUGAT** mengijinkan **PENGGUGAT** untuk dapat beraktifitas di tanah tersebut termasuk mendirikan rumah diatas objek sengketa, dan berdasarkan ijin dari **TERGUGAT** sehingga **PENGGUGAT** melakukan aktifitas mendirikan bangunan diatas objek sengeta dan **TERGUGAT** tidak pernah melarang ataupun melakukan keberatan saat **PENGGUGAT** membangun rumah di Objek Sengketa.

5. Bahwa sebelum jatuh tempo bulan juni, **PENGGUGAT** melakukan Vidio Call dengan **TERGUGAT** dan disepakati **PENGGUGAT** akan pulang sebelum bulan september untuk melunasi sisa pembayaran tanah



tersebut, namun pada bulan agustus **PENGUGAT** sudah kembali dan berada di Desa Parepei untuk melunasi pembayaran sesuai kesepakatan .

6. Bahwa sebagai Pembeli yang beritikad yang baik **PENGUGAT** mau melunasi sisa harga Jual beli yang masih tersisa Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) tetapi **TERGUGAT** membatalkan secara sepihak kesepakatan tersebut, dimana **TERGUGAT** sudah tidak mau menerima uang sisa Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dan sudah tidak jadi menjual tanah tersebut (objek sengketa), padahal **PENGUGAT** dengan seijin **TERGUGAT** sudah membangun rumah di Objek Sengketa.

7. Bahwa dikarenakan **TERGUGAT** yang membatalkan secara sepihak kesepakatan jual beli membuktikan **TERGUGAT** adalah Penjual yang tidak beritikad baik dan hal itu merupakan Perbuatan Melawan Hukum /*onrechtmatige daad*.

8. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT** maka **PENGUGAT** mengalami kerugian secara Materil maupun imateril dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian Material sebesar Rp. 620.181.500,- (*Enam ratus dua puluh juta seratus delapan puluh satu ribu lima ratus rupiah*), dengan perincian sebagai berikut :

1. Uang muka Rp. 10.000.000, (sepuluh juta rupiah) yang sudah di berikan kepada **TERGUGAT** bisa di gunakan oleh **PENGUGAT** sebagai modal usaha dalam bisnis ayam daging.

- Beli bibit ayam Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dapat 2500 ekor dapat bonus 50 ekor ayam
- Panen 2550 ekor ayam x Rp. 20.000,-(dua puluh ribu rupiah) = Rp. 51.000.000,-(lima puluh satu juta rupiah)
- Selama 10 bulan ada 5 kali panen, berarti Rp. 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah) x 5 = Rp. 255.000.000,-(dua ratus lima puluh lima juta rupiah)
- Dipotong pengeluaran pakan ternak, tenaga kerja, dan beras milu sebanyak Rp. 27.000.000,- (dua puluh juta rupiah) maka keuntungan bersih Rp. 228.000.000,- (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tiket PP Colorado US – Manado USD 3750 x Rp.15.250,- (lima belas ribu dua ratus lima puluh rupiah) = Rp. 57.187.500,- (lima puluh tujuh juta seratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)

3. Pekerjaan /gaji di Colorado US 6500 x Rp.15.250,- (lima belas ribu dua ratus lima puluh rupiah) = Rp.99.125.000 (sembilan puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu rupiah)/ bulan, dan **PENGUGAT** sudah meninggalkan pekerjaan selama 2 bulan, artinya kerugian gaji di kali 2 bulan sebesar Rp. 198.250.000,- (seratus sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

4. Hotel/ penginapan/ transportasi

Hotel Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah)/hari , 60 hari x Rp.600.000,-(enam ratus ribu rupiah) = Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah)

5. Transport Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)/hari , 60 hari x Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) = Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)

Total : Rp.66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah)

6. Bahan- bahan bangunan :

- Besi 10 112 ujung x Rp. 110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah) = Rp.12.320.000,- (dua belas juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah (Ring balok)

- Besi 10 40 ujung x Rp. 110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah) = Rp. 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah) (Tiang)

- Besi 8 182 ujung x Rp. 57.000,- (lima puluh tujuh ribu rupiah) = Rp. 10.374.000,-(sepuluh juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) (Behel)

- Benrat 20 x Rp.20.000,-(dua puluh ribu rupiah) = Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah)

- Krikil 5 dam x Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) = Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah)

Halaman 4 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

- Pasir 5 dam x Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) = Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah)
- Semen 50 sak x Rp. 60.000,- (enam puluh ribu rupiah) = Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah)
- Papan mall 60 x Rp. 55.000,- (lima puluh lima ribu rupiah) = Rp. 3.300.000,- (tiga juta tiga ratus ribu rupiah)
- Paku 10 kg x Rp.20.000,- (dua puluh ribu rupiah) = Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah)
- Bas/ tukang 1 kepala bas Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah)/ hari, Tukang Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah)/hari, pengerjaan 5 bulan, Total gaji kepala bas/ tukang Rp. 5.250.000,- (lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)/ bulan x 5 = Rp.26.250.000,- (dua puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Total Bahan Bangunan : Rp 70.744.000,- (tujuh puluh juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah)

Jadi total kerugian **MATERIL** adalah Rp 620.181.500,- (enam ratus dua puluh juta seratus delapan puluh satu ribu lima ratus rupiah).

b. Kerugian Immaterial

Sebagai akibat berhentinya aktivitas pembangunan, dan **PENGKUAT** tidak bisa lagi menguasai objek menjadikan **PENGUGAT** tidak bisa melakukan pekerjaan, bila dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

Jadi total kerugian **MATERIL** dan **IMMATERIL** adalah Rp 1.660.181.500,- (satu miliar enam ratus duapuluh juta seratus delapan puluh satu juta lima ratus rupiah).

Kerugian ini haruslah diganti/dibayar secara tunai oleh **TERGUGAT** kepada **PENGUGAT**.

9. Bahwa apabila **TERGUGAT** tidak membayar kerugian yang dialami oleh **PENGUGAT** baik kerugian materil maupun kerugian immateril maka Objek Sengketa dengan sendirinya menjadi sah sebagai hak milik **PENGUGAT** sebagai ganti kerugian yang dialami oleh

Halaman 5 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



PENGUGAT, sehingga Objek Sengketa haruslah dinyatakan sah sebagai hak milik dari **PENGUGAT**.

10. Bahwa karena Objek sengketa telah sah milik dari **PENGUGAT**, maka sewajarnya apabila Objek Sengketa diserahkan kepada **PENGUGAT** dan apabila **TERGUGAT** ataupun pihak lain yang mendapat hak dari **TERGUGAT** menghalangi maka **PENGUGAT** dapat meminta bantuan pihak keamanan baik Kepolisian maupun TNI.

11. Bahwa, selain tuntutan sebagaimana tersebut sebagai akibat Perbutan Melawan Hukum, dan menjamin dibayarkannya kerugian **PENGUGAT** maka cukup beralasan hukum untuk dikabulkannya, permohonan **PENGUGAT** lainnya, yakni :

a. Peletakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap Obejek Sengketa terletak di Jaga I desa Parepei Kec. Remboken Kabupaten Minahasa dengan luas $\pm 700 \text{ m}^2$, Batas-batas tanah sebagai Berikut :

- Utara : Nonie Retor
- Timur : Jalan Desa
- Selatan : E Tumimomor
- Barat : Ruddy Wauran

b. Memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding kasasi maupun verzet.

c. Serta permohonan penetapan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari yang harus dibayar **TERGUGAT** bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.

12. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas **PENGUGAT** Memohon agar Pengadilan Negeri Tondano dapat memutuskan hal-hal sebagai berikut:

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan kwitansi jual beli tertanggal 18 November 2022 maupun segala bukti surat milik dari **PENGUGAT** sehubungan dengan perkara ini adalah sah dan mengikat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan perjanjian kesepakatan pelunasan secara lisan melalui video Call antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT** adalah sah dan mengikat.

4. Menyatakan tidak sah semua bukti surat apaun milik dari **TERGUGAT** sehubungan dengan pembatalan sepihak dari **TERGUGAT** tentang jual beli antara **PENGGUGAT** dengan **TERGUGAT**.

5. Menyatakan **PENGGUGAT** adalah pembeli yang beritikad baik.

6. Menyatakan **TERGUGAT** adalah penjual yang tidak beritikad baik.

7. Menyatakan **TERGUGAT** yang membatalkan kesepakatan jual beli secara sepihak adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*)

8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan atas Objek Sengketa terletak di Jaga I desa Parepei Kec. Remboken Kabupaten Minahasa dengan luas $\pm 700 \text{ m}^2$, Batas-batas tanah sebagai Berikut :

- Utara : Nonie Retor
- Timur : Jalan Desa
- Selatan : E Tumimomor
- Barat : Ruddy Wauran

9. Menghukum **Tergugat** mengganti kerugian kepada **PENGUGAT** sebesar :

a. Kerugian Material sebesar Rp. 620.181.500,- (*Enam ratus dua puluh juta seratus delapan puluh satu ribu lima ratus rupiah*), dengan perincian sebagai berikut :

1. Uang muka Rp. 10.000.000, (sepuluh juta rupiah) yang sudah di berikan kepada **TERGUGAT** bisa di gunakan oleh **PENGGUGAT** sebagai modal usaha dalam bisnis ayam daging.

- Beli bibit ayam Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) dapat 2500 ekor dapat bonus 50 ekor ayam
- Panen 2550 ekor ayam x Rp. 20.000,-(dua puluh ribu rupiah) = Rp. 51.000.000,-(lima puluh satu juta rupiah)
- Selama 10 bulan ada 5 kali panen, berarti Rp. 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah) x 5 = Rp. 255.000.000,-(dua ratus lima puluh lima juta rupiah)

Halaman 7 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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)



- Dipotong pengeluaran pakan ternak, tenaga kerja, dan beras milu sebanyak Rp. 27.000.000,- (dua puluh juta rupiah) maka keuntungan bersih Rp. 228.000.000,- (dua ratus dua puluh delapan juta rupiah)

2. Tiket PP Colorado US – Manado USD 3750 x Rp.15.250,- (lima belas ribu dua ratus lima puluh rupiah) = Rp. 57.187.500,- (lima puluh tujuh juta seratus delapan puluh tujuh ribu lima ratus rupiah)

3. Pekerjaan /gaji di Colorado US 6500 x Rp.15.250,- (lima belas ribu dua ratus lima puluh rupiah) = Rp.99.125.000 (sembilan puluh sembilan juta seratus dua puluh lima ribu rupiah)/ bulan, dan **PENGUGAT** sudah meninggalkan pekerjaan selama 2 bulan, artinya kerugian gaji di kali 2 bulan sebesar Rp. 198.250.000,- (seratus sembilan puluh delapan juta dua ratus lima puluh juta rupiah)

4. Hotel/ penginapan/ transportasi

Hotel Rp. 600.000,- (enam ratus ribu rupiah)/hari , 60 hari x Rp.600.000,-(enam ratus ribu rupiah) = Rp. 36.000.000,- (tiga puluh enam juta rupiah)

5. Transport Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)/hari , 60 hari x Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) = Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah)

Total : Rp.66.000.000,- (enam puluh enam juta rupiah)

6. Bahan- bahan bangunan :

- Besi 10 112 ujung x Rp. 110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah) = Rp.12.320.000,- (dua belas juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah (Ring balok)

- Besi 10 40 ujung x Rp. 110.000,- (seratus sepuluh ribu rupiah) = Rp. 4.400.000,- (empat juta empat ratus ribu rupiah) (Tiang)

- Besi 8 182 ujung x Rp. 57.000,- (lima puluh tujuh ribu rupiah) = Rp. 10.374.000,-(sepuluh juta tiga ratus tujuh puluh empat ribu rupiah) (Behel)



- Benrat 20 x Rp.20.000,-(dua puluh ribu rupiah) = Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah)
- Krikil 5 dam x Rp. 1.300.000,- (satu juta tiga ratus ribu rupiah) = Rp. 6.500.000,- (enam juta lima ratus ribu rupiah)
- Pasir 5 dam x Rp. 800.000,- (delapan ratus ribu rupiah) = Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah)
- Semen 50 sak x Rp. 60.000,- (enam puluh ribu rupiah) = Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah)
- Papan mall 60 x Rp. 55.000,- (lima puluh lima ribu rupiah) = Rp. 3.300.000,- (tiga juta tiga ratus ribu rupiah)
- Paku 10 kg x Rp.20.000,- (dua puluh ribu rupiah) = Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah)
- Bas/ tukang 1 kepala bas Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah)/ hari, Tukang Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah)/hari, pengerjaan 5 bulan , Total gaji kepala bas/ tukang Rp. 5.250.000,- (lima juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)/ bulan x 5 = Rp.26.250.000,- (dua puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah)

Total Bahan Bangunan : Rp 70.744.000,- (tujuh puluh juta tujuh ratus empat puluh empat ribu rupiah)

Jadi total kerugian **MATERIL** adalah Rp 620.181.500,- (enam ratus dua puluh juta seratus delapan puluh satu ribu lima ratus rupiah).

b. Kerugian Immaterial

Sebagai akibat berhentinya aktivitas pembangunan, dan **PENGUAT** tidak bisa lagi menguasai objek menjadikan **PENGGUGAT** tidak bisa melakukan pekerjaan, bila dinilai dengan uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah). Jadi total kerugian **MATERIL** dan **IMMATERIL** adalah Rp 1.660.181.500,- (satu miliar enam ratus dua puluh juta seratus delapan puluh satu ribu lima ratus rupiah). Kerugian ini haruslah diganti/dibayar secara tunai oleh **TERGUGAT** kepada **PENGGUGAT**.



10. Menghukum **TERGUGAT** untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada **PENGUGAT** apabila tidak membayar ganti rugi, dan menyatakan Objek sengketa adalah sah milik **PENGUGAT**.
11. Menghukum **TERGUGAT** atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dari Objek sengketa dan menyerahkan Objek Sengketa kepada **PENGUGAT** untuk dipakai secara bebas dan apabila **TERGUGAT** tidak mau keluar secara suka rela maka dapat meminta bantuan kepolisian maupun TNI.
12. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari yang harus dibayar **TERGUGAT** bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap.
13. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet.
14. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya, (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pengugat telah datang kuasanya tersebut diatas sedangkan Tergugat telah datang pula kuasanya yaitu Deylen Veronica Dien SH dkk Advokad/legal Konsultant yang berkantor pada DV7 Partner yang beralamat di jalan Tondano – Tomohon kelurahan Tataaran II Kecamatan Tondano Selatan Kabupaten Minahasa berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 17 Januari 2024, yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Anita R. Gidir, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Tondano, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

1. DALAM EKSEPSI

1.1 Gugatan Penggugat *Obscuur Libel*;

- *Bahwa Dalil Gugatan Penggugat adalah dalil yang bertentangan;*
 - Bahwa Penggugat dalam Konvensi / Tergugat Rekonvensi mendalilkan dalam Posita Gugatan angka 1 (satu) halaman 2 (dua) yang menyatakan sebagai berikut:
"Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang **diwariskan** oleh orangtua, dimana tanah tersebut diperoleh melalui jual beli antara orangtua PENGGUGAT dengan TERGUGAT sesuai dengan kwitansi tertanggal 3 Februari 2009 dan Berita Acara Pengukuran Tanah Nomor 077/BAPT/2002/X-2013 tertanggal 30 Oktober 2013"
 - Bahwa Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk mendukung dalilnya dalam Posita Gugatan angka 1 (satu) kemudian mendalilkan dalam Posita Gugatan angka 2 (dua) halaman 2 (dua) yang menyatakan sebagai berikut :
"Bahwa tanah tersebut terletak di Jaga I Desa Parepei Kec. Remboken Kabupaten Minahasa dengan luas $\pm 700 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ratus meter persegi), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Utara : Nonie Retor
 - Timur : Y. Kumontoy / E. Retor
 - Selatan ; E Tumimomor
 - Barat : Ronny Mantik"
 - Bahwa Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi pada Posita angka 3 (tiga) Surat Gugatan kemudian menyatakan:
"Bahwa kemudian PENGGUGAT didatangi oleh TERGUGAT menawarkan tanah milik mereka yang berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT tersebut diatas dengan harga Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta Rupiah) dengan perjanjian baru dibayarkan sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) pada bulan november 2022 dan sisanya sebesar

Halaman 11 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada bulan Juni 2023 sesuai dengan bukti kwitansi tertanggal 18 November 2022. Adapun tanah yang menjadi objek sengketa, terletak di Jaga I desa Parepei Kec. Remboken Kabupaten Minahasa dengan luas $\pm 700 \text{ m}^2$. Batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara : Nonie Retor
- Timur : Y. Kumontoy / E. Retor
- Selatan ; E Tumimomor
- Barat : Ronny Mantik.

Selanjutnya disebut objek sengketa.”

Dengan demikian dalil Gugatan Penggugat dalam Posita angka 1,2 telah bertentangan dengan Posita angka 3 dalam Gugatan sehingga Gugatan Penggugat Penggugat dapatlah dinyatakan Tidak Jelas dan Kabur;

- *Bahwa Hak atas Objek Gugatan Penggugat/Dasar Kepemilikan penggugat Tidak jelas sebab dalil Gugatan Penggugat mendalilkan Kepemilikan Penggugat berdasarkan Warisan Orang tua pada angka 1 posita Gugatan yang telah dijelaskan pada point sebelumnya bertentangan dengan adanya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dalam Point 3 posita Gugatan;*

- *Bahwa Dalil Gugatan Penggugat berdasarkan Perjanjian yang Tidak Halal; sebab Penggugat dalam posita Point 2 mendalilkan adanya penawaran tanah dengan harga Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) dengan perjanjian baru dibayarkan panjar sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) pada bulan November 2022 dan sisanya pada akan dibayarkan pada bulan Juni 2023 sesuai bukti kwitansi tertanggal 18 November 2022;*

- Berdasarkan pasal 5 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa Hukum Tanah basional adalah Hukum Adat; Pengertian Jual Beli Tanah menurut Hukum Adat adalah pemindahan Hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai; yakni Penyerahan Hak dan pembayaran Harga dilakukan pada saat yang sama; Pembayaran harus



dilaksanakan sampai Lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang diruangkan dalam jual beli;

2. Asas Terang; yakni bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi;

Namun asas Tunai dan Terang harus terwujud dalam akta jual beli yang ditandatangani para pihak dihadapan PPAT, namun dapat dinyatakan SAH meskipun tidak dihadapan PPAT asalkan jual beli tanah memenuhi syarat Sahnya Suatu perjanjian sesuai pasal 1320 KUHP;

namun hingga Gugatan diajukan Penggugat tidak juga membayar pelunasan tanah objek sengketa melainkan Penggugat dengan itikad buruk malah membangun pada tanah objek sengketa;

kemudian Pelaporkan Tergugat ke Kepolisian Resor Minahasa atas penggelapan dana sejumlah Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) bagaimana bisa belum terjadi pembayaran tanah objek sengketa sudah diklaim kepemilikannya?;

1.2 Gugatan Penggugat tidak memenuhi Unsur Pasal 1365 KUHPerdata

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dan/atau menjadikan dasar gugatan yang pada pokoknya menyatakan bilamana akibat dari Pembayaran panjar uang sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) berikut pembatalan sepihak atas kesepakatan jual beli yang telah disepakati baik oleh Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi ;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi agar seseorang/badan hukum sebagai subjek hukum, dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Adapun untuk unsur-unsur tersebut ialah :

- 1) Perbuatan itu harus melawan hukum (*onrechtmatig daad*) ;
- 2) Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian ;
- 3) Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian) ;

Halaman 13 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4) Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

1) Mengenai Unsur Perbuatan itu harus melawan hukum (*Onrechtmatig Daad*)

Bahwa sebagaimana esensi dari gugatan Penggugat yaitu untuk menuntut hak milik atas objek tanah sengketa yang berdasarkan Surat BAPT No.19/BAP/2008/V-2006 a/n Esther Retor berikut Surat Peninjauan Tanah No. 207/PT/2002/IX/2023 untuk mengetahui Ukuran Tanah maupun Batas-batas tanah terakhir setelah ada bidang tanah yang terjual. Adapun hasil Peninjauan Tanah adalah sebagai berikut:

Lokasi Objek Tanah

- Jaga I desa Parepei Kec. Remboken Kabupaten Minahasa

Batas-batas Tanah

- Utara : Jalan
- Timur : Jalan Desa
- Selatan : Ellen Tumimomor
- Barat : Kel. Wauran

Ukuran Tanah

- Panjang : 27,20 m – 27,00 m
- Lebar : 26, (30-700) m – 27,00 m
- Luas : ± 724,92 Meter Persegi

Sangat tidak relevan, terlebih tidak berdasar dan beralasan hukum sama sekali.

- Bahwa kesepakatan yang dibuat bersama oleh Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonsi dengan Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonsi adalah di mana peralihan hak melalui proses jual beli baru dapat dinyatakan terlaksana ketika Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonsi menyelesaikan sisa pembayaran sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada pihak Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonsi.
- Adapun pada faktanya, sampai waktu di mana Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonsi dilaporkan ke pihak

Halaman 14 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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)



kepolisian dalam hal ini Kepolisian Resor Minahasa dan bahkan untuk kemudian bermuara sampai Gugatan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Konvensi ada saat ini dan ditujukan terhadap Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi, perihal uang sisa pembayaran sebagaimana yang Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi telah dianggap bukan lagi menjadi tanggung jawab Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi.

- Oleh karenanya, sangatlah tidak relevan apabila kemudian rumusan pertama sebagai syarat untuk dapat terpenuhinya unsur ini kemudian dilimpahkan terhadap Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi. Karena sejatinya rumusan pertama sebagai syarat untuk dapat terpenuhinya suatu hak menuntut melalui mekanisme Pasal 1365 KUHPdata (Perbuatan Melawan Hukum) sejatinya justru telah dilakukan oleh Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi terhadap Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi.

2) Mengenai Unsur Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian

- Bahwa mengenai kerugian yang relevansinya dalam perkara *a quo* dapat dihubungkan dengan Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi pada faktanya hanyalah uang sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang telah diterima dan atau diberikan oleh Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi terhadap Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi.

- Bahwa bahkan menyangkut fakta satu-satunya kerugian uang sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang dialami Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi yang awalnya dijadikan sebagai DP (*Down Payment*) dan atau uang Panjar dalam proses Jual Beli Objek Sengketa antara Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi pada faktanya telah dipaksakan kepada pihak Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi untuk secara langsung, tunai dan serta merta dikembalikan sewaktu Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi menghadiri panggilan pemeriksaan selaku terlapor di



Polresta Minahasa akibat dilaporkan oleh Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi.

- Bahwa adapun Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi yang pada dasarnya memiliki latar belakang finansial yang serba berkecukupan, dalam situasi tertekan saat itu karena telah dilaporkan ke Pihak Kepolisian, dalam ketakutannya sebagai masyarakat awam yang sejatinya tidak melek hukum harus berkorban untuk menjual ternak Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi yang sejatinya masih belum layak jual, berikut menyangkal perasaan malu Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi untuk naik turun rumah tetangga-tetangga di desa setempat untuk mencari pinjaman uang agar dapat memenuhi nominal uang sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang telah dituntut agar dikembalikan oleh pihak Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi.

- Bahwa adapun faktanya sewaktu uang sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) telah berhasil dikumpulkan dari hasil jual ternak maupun hasil pinjaman kepada tetangga-tetangga, kenalan, handai tolan Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi di desa Parepei, untuk menghindari penuntutan hukum sebagaimana laporan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi di Kepolisian Resor Minahasa hendak dikembalikan oleh Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi, justru sebaliknya Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi menolak untuk menerimanya dan kemudian menggugat Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana saat ini.

- Oleh karenanya, dengan berdasarkan fakta dan peristiwa hukum yang Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi uraikan di atas, maka tentunya sangatlah tidak berdasar dan beralasan hukum bagi pihak Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk menuntut kerugian yang sedari awal hanya berjumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang pada faktanya telah hendak dikembalikan kendati ditolak oleh pihak Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi lalu kemudian dengan berdasarkan alasan-alasan yang dibuat-buat dan terlebih tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum kemudian saat ini menuntut



Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi untuk mengganti kerugian sebesar **Rp.1.660.181.500,- (satu milyar enam ratus enam puluh juta seratus delapan puluh satu ribu lima ratus rupiah)** manakala faktanya pihak Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi adalah justru pihak yang sejatinya dirugikan dalam hal ini.

3) Mengenai Unsur Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan (kelalaian)

- Bahwa sangat jelas fakta-fakta mengenai peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi sebagaimana yang Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi uraikan di atas menyoal tentang pihak mana yang telah melakukan kesalahan dan atau yang melalakan sesuatu ?
- Bahwa kesepakatan Jual Beli yang disepakati antara Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi adalah berjumlah total sebesar Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dengan mekanisme pembayaran dipanjarkan terlebih dahulu uang sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi pada tanggal 22 November 2022. Adapun untuk selisih bayar uang sejumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta) akan dilunasi pada bulan Juni Tahun 2023. Bahwa fakta yang ada saat ini yang sejatinya telah menjajaki tahun 2024, perihal selisih bayar atas uang sejumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta) sebagai syarat Jual Beli atas objek sengketa dapat dinyatakan terealisasi sepenuhnya sama sekali tidak diterima oleh pihak Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi.

4) Mengenai Unsur Antara Perbuatan dan Kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal

- Bahwa berdasarkan fakta dan peristiwa hukum sebenarnya yang telah Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi jabarkan secara eksplisit pada bagian Eksepsi mengenai Gugatan Kabur, Eksepsi Gugatan yang Didasari atas Itikad Buruk dan Eksepsi Mengenai Kerugian yang sengaja di buat-buat, tidak berdasar dan beralasan hukum serta pemenuhan unsur-unsur Perbuatan Melawan

Halaman 17 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



Hukum yang tidak terpenuhi sama sekali telah membuktikan apabila Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi perkara a quo tidaklah pernah melakukan suatu Perbuatan yang dapat dijadikan dasar dan atau alasan hukum bagi pihak Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk dinyatakan sebagai suatu Perbuatan Yang Melawan Hukum.

- Adapun dengan tidak adanya dan atau tidak didapati adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi dalam perkara a quo, maka sejatinya kerugian apapun yang coba dikorelasikan oleh Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk dituntut pertanggung jawabannya atas Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi sejatinya menjadi tidak masuk akal dan terlebih sangat mengada-ada.

- Dengan berdasarkan uraian penjelasan di atas, sangat jelas tidak satupun unsur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang terpenuhi untuk kemudian memberi hak bagi Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk menuntut pertanggungjawaban hukum melalui mekanisme penuntutan berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi.

- Oleh karenanya, dengan tidak terpenuhinya unsur-unsur tersebut maka sepatutnya agar Gugatan Penggugat dalam Konvensi/ Tergugat dalam Rekonvensi untuk dinyatakan di tolak dan atau tidak diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo..

- Bahwa dengan berdasarkan uraian penjelasan di atas, adalah fakta hukum apabila tidak tampak adanya suatu hubungan hukum yang nyata dan berarti antara Penggugat dengan Tergugat, sehingganya berdasarkan **Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 No.9064 K/Sip/1958** yang menjelaskan "*Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara dua pihak*".

- Bahwa dengan berdasarkan pada isi Penjelasan Yurisprudensi di atas, maka gugatan Penggugat sepatutnya ditolak dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa,



mengadili, dan memutus perkara *a quo* dikarenakan tidak ditemukannya hubungan hukum yang relevan dan jelas antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III.

1.3 Gugatan Yang Di Ajukan Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi Mengandung Unsur Licik Berdasarkan Motif Dan Itikad Buruk Demi Memperoleh Keuntungan Pribadi (*Exceptio Doli Mali/Doli Praeentis*)

- Bahwa pada pokoknya Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi menolak seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi di dalam Gugatan *a quo* karena selain dalil-dalil Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi tersebut pada faktanya tidak benar, namun juga Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi menuntut ganti kerugian yang sangat tidak masuk akal ;
- Bahwa Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi sewaktu menduduki objek sengketa, Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi sama sekali tidak pernah menyuarakan keberatannya baik sewaktu Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi beraktifitas termasuk mendirikan bangunan di atas tanah objek sengketa tersebut walaupun kesepakatan Jual Beli yang disepakati antara Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi dengan Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi belum sama sekali terpenuhi ;
- Bahwa Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi yang menyatakan akan melunasi pembayaran uang sejumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta Rupiah) pada bulan juni 2023 sejatinya sampai pada waktu jatuh tempo yang dijanjikan pada hakekatnya bahkan hilang komunikasi dengan Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi ;
- Bahwa selain daripada itu, dalam gugatannya Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi telah menuntut ganti kerugian yaitu sebesar **Rp.1.660.181.500,- (satu milyar enam ratus enam puluh juta seratus delapan puluh satu ribu lima ratus rupiah)**, yang dimana untuk cara perhitungannya pun TIDAK JELAS dan dibuat sekehendak hatinya Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi sendiri tanpa dasar dan alasan yang jelas dan kuat secara hukum manakala



keadaan finansial keluarga Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi sangat diketahui oleh Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi adalah keluarga yang memiliki latar belakang perekonomian yang tidak mampu ;

- Bahwa dari uraian fakta maupun peristiwa hukum yang sebenarnya sebagaimana yang Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi sampaikan di atas, sangat jelas apabila Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi sejatinya memiliki itikad buruk untuk memperoleh keuntungan atas dirinya pribadi melalui gugatan Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi ini ;

- Bahwa hal mengenai kecurigaan terhadap itikad buruk Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi ini bukanlah lahir dari anggapan dan atau kecurigaan semata yang tidak berdasar yang dimiliki oleh Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi, melainkan hal ini terbukti bersama dalil-dalil Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi yang tercermin dalam Petitum Surat Gugatannya pada angka 2 (dua) dan angka 10 (sepuluh) sebagaimana dapat Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi kutipkan sebagai berikut:

Petitum angka 2 (dua) halaman 5 (lima)

"Menyatakan perjanjian kesepakatan pelunasan secara lisan melalui video call antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah sah dan mengikat."

Petitum angka 10 (sepuluh) halaman 7 (tujuh)

"Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada PENGGUGAT apabila tidak membayar ganti rugi, dan menyatakan Objek Sengketa adalah sah milik PENGGUGAT."

Sementara uang sisa sejumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) sisa pembayaran yang menjadi tanggungjawab Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi tidak pernah diberikan dan atau diterima oleh Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi sejak dari waktu tanggal jatuh tempo kesepakatan pembayaran dilunasi dan bahkan sampai pada waktu ketika Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi dilaporkan ke pihak Kepolisian Resor Minahasa maupun sampai waktu dimana Gugatan atas dasar Perbuatan



Melawan Hukum ini disampaikan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tondano.

2. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam Eksepsi terdahulu adalah hal-hal yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini;

1. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak Gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas di akui oleh Tergugat;

2. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas dalil posita Gugatan angka 1 dan 2, sebab tidak benar Penggugat ada memiliki sebidang tanah dengan luas $\pm 700\text{m}^2$ (tujuh ratus mete persegi yang terletak di Desa Parepei Jaga I kecamatan Eris Kabupaten Minahasa, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Noni Retor

Timur : Y. Kumontoy/E. Retor

Selatan : E. Tumimomor

Barat : Ronny Manitik

Sebab, tidak benar Penggugat ada memiliki Objek kepemilikan berdasarkan warisan seluas $\pm 700\text{m}^2$ melainkan tepatnya pada tanggal 30 Oktober 2013 ayah Penggugat LEONARD F. WAURAN membeli sebidang tanah dahulu milik Tergugat dengan Ukuran $\pm 362,7\text{M}^2$; dapat dibuktikan dengan batas bagian Timur dalam posita angka 2 dimana tertulis dengan jelas nama **Y. Kumontoy/E. Retor sebagai batas bagian Timur**; sehingga Perbuatan Penggugat yang Justru mendalilkan Tanah-tanah kepemilikan Tergugat yang bukan merupakan Objek kepemilikan Penggugat apalagi saat ini telah membangun diatas objek kepemilikan Tergugat tersebut adalah perbuatan Melanggar Hukum (OnrechtMatigedaad) dan Perbuatan Penyalahgunaan hak (Misbruik Van Recht) yang menimbulkan Kerugian bagi orang lain;

Sebab Penggugat sebelum menawar objek sengketa milik Tergugat telah membangun **melewati batas kepemilikan Penggugat** berdasarkan warisan orang tua sehingga Penggugat ada berniat untuk membeli tanah milik Tergugat namun saat ini Tergugat menegaskan tidak pernah menawarkan Penjualan atas Objek Sengketa; justru Tergugat dengan permohonannya untuk membeli

Halaman 21 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



tanah milik Tergugat apalagi masih ada hubungan keluarga dengan Tergugat Esther Retor setuju dengan panjar uang sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) mempertimbangkan pembangunan rumah milik Penggugat yang sudah masuk objek kepemilikan Tergugat dengan perjanjian pelunasan pada bulan Juni 2023 sesuai bukti kwitansi yang ada; *namun sekali lagi Tergugat Tegaskan sampai saat ini tidak pernah ada pelunasan melainkan malah Laporan Kepolisian dan Gugatan Perbuatan Hukum yang diterima Tergugat; sehingga Tergugat menyatakan dengan Tegas KEBERATAN* atasnya. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas dalil posita Gugatan angka 3, sebab luas kepemilikan objek sengketa milik Tergugat yakni \pm Panjang 27M2 dan Lebar 13M2 atau \pm 351M2 sesuai batas-batas yang dicantumkan dalam Posita Gugatan angka 3 menjelaskan luas seluruh objek kepemilikan Tergugat Ester Retor dahulu yang dijual kepada Leonard Wauran serta objek kepemilikan Tergugat saat ini yang belum dibayarkan lunas oleh Penggugat;

3. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas dalil posita Gugatan angka 4, dimana Tergugat tidak pernah mengizinkan Penggugat membangun ataupun beraktifitas sebelum ada pelunasan pembayaran pembelian tanah tersebut;

4. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas dalil posita Gugatan angka 5, sebab bagaimana bisa Tergugat melakukan Videocall/ panggilan telepon dengan Video sedangkan Tergugat tidak memiliki Telepon genggam apalagi telepon yang bisa menggunakan Video lewat aplikasi; jikapun penggugat belum memiliki dana ataupun belum bisa melunasi tanah tersebut Tergugat yang masih memiliki hubungan saudara dengan Penggugat bisa membicarakan kapan pelunasan tersebut namun Pengugat malah membangun diatas tanah milik Tergugat dan melaporkan Tergugat yang sudah lanjut usia sebagai suami isteri atas dugaan penggelapan senilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) kemudian saat itu Tergugat diminta mengembalikan uang Rp.10.000.000 betapa kecewanya Tergugat terpaksa menjual hasil panen yang bisa digunakan sebagai bahan makanan bertahun-tahun untuk dapat mengembalikan uang tersebut namun ternyata Penggugat sebagai



Pelapor tidak mau dimediasi; sehingga Tergugat menyatakan Penggugat adalah Pembeli yang beritikad buruk dan hanya berniat menipu Tergugat tidak mau membayar tanah yang ingin dikuasai bahkan saat ini menakuti Tergugat dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti Rugi sebesar 1.660.181.500 (satu milyar enam ratus delapan puluh satu juta lima ratus rupiah) atas perbuatan yang tidak dilakukan Tergugat;

5. Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas dalil posita Gugatan angka 6, dimana dan kapan Tergugat menyatakan membatalkan Jual Beli secara sepihak? Bukannya Penggugat yang memanfaatkan ketidaktauan hukum Tergugat untuk membodoh-bodohi dan menipu Tergugat agar tidak membayar lunas tanah objek sengketa? Betapa malunya Tergugat dengan laporan Polisi dan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penggugat.

6. Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas dalil posita Gugatan angka 7, sebab kembali Tergugat **Tegaskan** Penggugatlah Pembeli yang beritikad buruk; sehingga Penggugatlah yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas Gugatan terhadap Penggugat menyembunyikan Perbuatan Melanggar Janji/Wanprestasi atas pembayaran tanah milik Tergugat;

7. Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas dalil posita Gugatan angka 8, bahwa adapun perbuatan Penggugat dengan membangun diatas tanah milik orang lain justru merupakan *Perbuatan Penyalahgunaan hak (Misbruik Van Recht) yang menimbulkan Kerugian bagi Tergugat yang sudah tidak dapat mengolah tanah sengketa milik Tergugat selama lebih dari 1tahun;* adapun kerugian Penggugat tersebut jika dibandingkan dengan sisa biaya pembayaran Penggugat adalah kurang dari 5% kerugian Penggugat, artinya Penggugat memang menganggap remeh Tergugat dan bisa dibodoh-bodohi; mana mungkin uang senilai Rp 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) dapat dibandingkan dengan milyaran kerugian Penggugat;

8. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas dalil posita Gugatan angka 9 dan angka 10, yang artinya memang ingin menguasai tanah sengketa milik Tergugat



tanpa mau membayar sisa pembayaran sungguh merupakan Pembeli yang beritikad buruk;

9. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas dalil posita Gugatan angka 10,11,12; sebab Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang tidak memiliki dasar hukum dan alasan yang jelas menggugat kepemilikan tanah sengketa milik Tergugat sehingga Gugatan Penggugat harus di tolak;

• **DALAM REKONVENSI**

A. Dalam Pokok Perkara (Posita)

Bahwa Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi dengan Alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi memohon agar apa yang telah di kemukakan dalam Eksepsi dan Pokok Perkara mohon dianggap masuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Rekonvensi ini;

2. Bahwa Tergugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat rekonvensi;

3. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Pemilik Tanah yang terletak wilayah kepolisian Desa Parepei Jaga I Kecamatan Remboken Kabupaten Minahasa Propinsi Sulawesi Utara; dengan Luas $\pm 724,92M^2$ dengan batas-batas:

Utara : Saat ini Jalan Desa

Timur : Jalan Desa

Selatan : E. Tumimomor

Barat : Leonard Wauran

Selanjutnya disebut sebagai Objek sengketa

4. Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Ester Retor memperoleh tanah tersebut dari orang tuanya (mama) DINTJE MAWIKERE;

5. Bahwa tepatnya pada tanggal 18 November 2022 Penggugat mendatangi Tergugat dan menyatakan ingin membeli tanah milik Tergugat tersebut diatas dengan harga Rp.80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) dengan melakukan pembayaran dimuka/panjar terlebih dahulu sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah)

Halaman 24 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian sisanya dibayarkan sejumlah Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) nanti pada bulan Juni 2023; bahwa perjanjian tersebut di sepakati bersama dan dituliskan dalam kwitansi tertanggal 18 November 2022;

6. Bahwa berdasarkan perjanjian tersebut Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi langsung menerima panjar sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah);

7. Bahwa oleh karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi masih ada hubungan saudara dengan Tergugat KOnvensi/Penggugat Rekonvensi meskipun Tergugat KOnvensi/Penggugat Rekonvensi bekerja di Luar negeri tepatnya di benua Amerika, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mempercayai akan adanya pembayaran pada bulan Juni 2023; namun Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak pernah meminta ijin untuk membangun/mendirikan bangunan pada tanah sengketa milik Tergugat Konvensi;

8. Bahwa tepatnya pada bulan juni 2023 Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak membayarkan sisa pembayaran pembelian tanah sebesar Rp70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah) namun karena hubungan saudara Tergugat Konvensi/Rekonvensi masih menunggu pembayaran dari Penggugat Konvensi tersebut meskipun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sempat heran dan bertanya-tanya dengan pembangunan di tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut, bagaimana bisa belum ada uang untuk membayar lunas malahan membangun ditanah yang belum dibayar lunas bahkan saat itu sudah mulai memperlihatkan pembangunan konstruksi tingkat yang memakan biaya yang besar; sangat disayangkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sudah sangat memaklumi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang belum bisa membayar sisa pembayaran di bulan juni padahal Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sangat memerlukan dana tersebut, dana yang ditunggu tunggu Penggugat Rekonvensi pada bulan Juni untuk pembayaran mesin rontok yang sudah jatuh tempo akhirnya Penggugat Rekonvensi menjual sapi seharga Rp. 25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) demi membayar Mesin rontok yang sudah jatuh tempo tersebut;

Halaman 25 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa pada bulan Oktober Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tanpa sebab akibat dilaporkan menggelapkan uang senilai Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) milik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, betapa bingung, kecewa dan sakit hatinya Tergugat Konvensi yang sudah Lanjut Usia malah dilaporkan ke kepolisian Polres Minahasa atas perbuatan yang tidak dilakukan;

10. Bahwa betapa kecewanya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tanah tersebut bahkan telah ditawarkan orang lain senilai Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) namun mengingat panjang yang telah diterima Penggugat Rekonvensi dan hubungan baik persaudaraan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi menyatakan telah menjual tanah tersebut, apalagi saat itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sudah mulai membangun pada tanah sengketa milik Tergugat tersebut;

11. Bahwa Perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melunasi Pembayaran Pembelian Tanah objek sengketa milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melanggar (ingkar) Janji/ Wanprestasi sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menyatakan keberatan atasnya;

12. *Bahwa sesuai Pasal 1320 KUHPerdara syarat SAHnya Suatu perjanjian yakni Kesepakatan Mereka yang mengikatkan diri, kecakapan mereka yang membuat kontrak, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal;*

13. *Bahwa sesuai pasal 1321 KUHPerdara suatu perjanjian tidak SAH apabila dibuat karena kekhilafan, dengan paksaan atau Penipuan;*

14. Bahwa Berdasarkan pasal 5 Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa Hukum Tanah basional adalah Hukum Adat; Pengertian Jual Beli Tanah menurut Hukum Adat adalah pemindahan Hak yang memenuhi:

Asas Tunai; yakni Penyerahan Hak dan pembayaran Harga dilakukan pada saat yang sama; Pembayaran harus dilaksanakan sampai

Halaman 26 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang diruangkan dalam jual beli;

Asas Terang; yakni bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi;

Sehingga Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat haruslah dinyatakan Tidak Sah dan Batal Demi Hukum;

15. Bahwa oleh karena Perjanjian dinyatakan batal demi hukum sehingga panjar biaya pembelian sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang telah diserahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hangus akibat perbuatan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi;

16. Bahwa adapun akibat perbuatan Ingkar Janji Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi memperoleh kerugian baik Materiil dan Imateriil; Kerugian Materiil:

- Oleh karena perjanjian pembayaran dan penguasaan tanpa Hak oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Tergugat Konvensi sudah tidak dapat menguasai tanah objek sengketa yang biasanya di olah dan tanami jagung dengan jangka waktu panen selama 3bulan senilai Rp. 20.000.000 (duapuluh juta rupiah);
- Operasional Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejak bulan Oktober dilaporkan oleh Penggugat Konvensi pada kepolisian Resor Minahasa senilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah);
- Kerugian penjualan bahan-bahan makanan berupa beras yang diolah sendiri untuk membayar kembali biaya pembayaran kepada Penggugat Konvensi di kepolisian Resor Minahasa Senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah); yang seharusnya terjual Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah);
- Kerugian penjualan sapi seharga Rp.25.000.000 (dua puluh lima juta rupiah) akibat jatuh tempo pembayaran mesin rontok, sedangkan dana yang ditunggu-tunggu Penggugat Rekonvensi dari Tergugat Rekonvensi tidak kunjung terbayar sampai akhirnya Penggugat Rekonvensi menjual sapi untuk membayar mesin rontok tersebut;

Halaman 27 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



- Dengan total kerugian Materiil senilai Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah)

Kerugian Imateril:

- Dengan ditariknya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam perkara *a-quo* serta akibat perbuatan tanpa hak dan akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi bersama dengan Kerugian materiil diatas dan Imateril tersebut Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi yakni (kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran) dengan demikian jika di perincih kerugian imateriil yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);
- Sehingga total yang harus dibayarkan Penggugat Adalah senilai 2.070.000.000 (dua milyar tujuh puluh juta rupiah)

17. Bahwa segala upaya telah dilakukan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi untuk menempuh jalan damai lewat Desa maupun kepolisian bahkan saat Mediasi namun tidak dapat didamaikan akibat keegosian Tergugat Rekonvensi;

18. Bahwa sesuai pasal 132 ayat (1) HIR menyatakan: dalam tiap-tiap perkara, Tergugat berhak mengajukan tuntutan balik; serta setiap orang dapat menjadi salah satu pihak dalam peradilan perdata asalkan dia mempunyai kepentingan hukum yang cukup sesuai asas "*Legitima Persona Standi in Judicio*"; maka dari Itu Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi/Gugatan balik agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak semena-mena lagi mengajukan Gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;

19. Bahwa Perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak menyelesaikan pembayaran tepat waktu;

20. Bahwa Perbuatan mana yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sangat merugikan Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat dan ahli warisnya untuk itu Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat menyatakan **Keberatan** atasnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan pada hal-hal yang telah dikemukakan diatas Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tondano Cq Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* berkenan untuk menjatuhkan Putusan dengan Amar sebagai berikut:

- **DALAM KONVENSI**

- 1. DALAM EKSEPSI.**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat ;
- Menolak Gugatan Penggugat konvensi untuk seluruhnya atau setidak-setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijk verklaard*)

- 2. DALAM POKOK PERKARA**

- Menolak Gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat konvensi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

- **DALAM REKONVENSI**

- 1. DALAM POKOK PERKARA**

1.1 Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

1.2 Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Pemilik Tanah yang terletak wilayah kepolisian Desa Parepei Jaga I Kecamatan Remboken Kabupaten Minahasa Propinsi Sulawesi Utara; dengan Luas $\pm 724,92M2$ dengan batas-batas:

Utara : Saat ini Jalan Desa
Timur : Jalan Desa
Selatan : E. Tumimomor
Barat : Leonard Wauran

Selanjutnya disebut sebagai Objek sengketa

Adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi

1.3 Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan Pembayaran sesuai kesepakatan dalam perjanjian yang tertuang dalam Kwitansi tertanggal 18 November 2022 adalah *Perbuatan Melanggar (ingkar) Janji atau Wanprestasi*;

Halaman 29 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



1.4 Menyatakan Tidak Sah dan batal demi hukum perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tertuang dalam kwitansi tertanggal 18 November 2022;

1.5 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yakni:

Kerugian Materil:

Oleh karena perjanjian pembayaran dan penguasaan tanpa Hak oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Tergugat Konvensi sudah tidak dapat menguasai tanah objek sengketa yang biasanya di olah dan tanami jagung dengan jangka waktu panen selama 3bulan senilai Rp.15.000.000 (lima belas juta rupiah)

Operasional Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejak bulan Oktober dilaporkan oleh Penggugat Konvensi pada kepolisian Resor Minahasa senilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah)

Kerugian penjualan bahan-bahan makanan berupa beras yang diolah sendiri untuk membayar kembali biaya pembayaran kepada Penggugat Konvensi di kepolisian Resor Minahasa Senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);yang seharusnya terjual Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah);

Dengan total kerugian Materiil senilai Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah)

Kerugian Imateril:

Dengan ditariknya Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam perkara a-quo serta akibat perbuatan tanpa hak dan akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat Rekonvensi/para Tergugat Konvensi bersama dengan Kerugian materil tersebut diatas dan Imateri Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi yakni (kerugian waktu, tenaga, biaya dan pikiran) dengan demikian jika di perincih kerugian imateril yang dialami Penggugat



Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah);

Sehingga total yang harus dibayarkan Penggugat Adalah senilai 2.045.000.000 (dua milyar empat puluh lima juta rupiah)

1.6 Menghukum Tergugat Rekonvensi/penggugat Konvensi untuk *tidak lagi* mencoba masuk, menguasai dan tidak dapat melakukan perbuatan hukum pada tanah kintal Objek Sengketa milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

1.7 Menghukum Tergugat Rekonvensi/penggugat Konvensi untuk membongkar bangunan yang telah berdiri diatas objek sengketa tanpa ijin Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi

1.8 Menghukum Tergugat Rekonvensi/penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa(dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000.(satu juta rupiah) apabila tidak melaksanakan isi putusan;

• **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon Kepada yang Mulia Majelis hakim dalam perkara *a-quo* Pengadilan Negeri Tondano agar kiranya memberikan Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan repliknya, demikian juga dengan Tergugat telah mengajukan dupliknya sebagaimana termuat secara lengkap dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi tanpa aslinya Berita acara pengukuran tanah Nomor 077/BAPT/2002/X-2013 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Parepei Kecamatan Remboken tanggal 30 Oktober 2013, dan telah dibubuhi materai secukupnya, diberi tanda bukti P-1;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan saksi saksi pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1.Saksi . ELFLIEN DORCE BELLA, S.Pd

- Bahwa Saksi mengerti saksi dihadapkan di persidangan karena perkara tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi diberi kepercayaan untuk membayar gaji tukang dan membeli bahan untuk pembuatan rumah dari Penggugat;
- Bahwa tanah yang menjadi perkara adalah tanah yang berada di Desa Pareipei Jaga I Kecamatan Remboken Kabupaten Minahasa;
- Bahwa tanah tersebut adalah milik dari Tergugat dan dijual kepada pihak Penggugat, Penggugat telah memberikan uang muka kepada Tergugat untuk membeli tanah milik Tergugat yang berada di depan tanah milik Penggugat;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah tersebut akan dijual kepada Penggugat dan Penggugat telah memberikan uang muka, saksi ketahui informasi tersebut dari Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Penggugat sedang berada di Amerika saat ini;
- Bahwa Penggugat pernah menggunakan whatsapp milik saksi untuk berbicara dengan Tergugat, saksi mendengar Penggugat menjelaskan bahwa Penggugat akan datang segera untuk melunasi tanah tersebut, Penggugat bahkan memperlihatkan uang yang telah dia siapkan, tiket untuk pulang dan barang-barang yang telah dia kemas untuk persiapan pulang namun jadwal kepulangan Penggugat tertunda;
- Bahwa pada awal Juni saksi ke rumah Tergugat karena Penggugat menyampaikan ingin mengirimkan pelunasan tanah tersebut melalui saksi, Penggugat meminta saksi untuk datang ke rumah Tergugat untuk menyampaikan kepada Tergugat bahwa uang akan segera dikirimkan oleh Penggugat ke rekening saksi namun karena saksi hendak ke Jakarta jadi Penggugat menunda untuk mengirimkan uang untuk pelunasan pembelian tanah tersebut;
- Bahwa saksi hanya diberikan kepercayaan untuk membayar tukang bangunan dan mengawasi pembangunan bangunan;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah tersebut, tanah tersebut berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat, tanah Tergugat berada di depan tanah milik Penggugat, tanah Tergugat yang berada di depan jalan kemudian di belakangnya adalah tanah milik Penggugat;
- Bahwa tiang-tiang yang baru dibangun di atas tanah objek sengketa dibangun oleh Penggugat, dulunya tanah objek sengketa tidak dipagar dan tanah objek sengketa seperti hutan karena rumputnya tidak dipotong;
- Bahwa bangunan yang ada di tanah milik Penggugat dibangun oleh orangtua Penggugat;

Halaman 32 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini orangtua Penggugat sudah meninggal dunia;
- Bahwa tanah milik Penggugat didapatkan dari pembelian dari Tergugat, ayah Penggugat Leonard yang membeli tanah tersebut, pembelian pertama saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut, saksi pernah melihat suratnya karena surat tersebut pernah di titipkan pada saksi namun saksi tidak pernah membacanya dan pembelian kedua yaitu tanah objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat namun belum lunas dibayar kemudian Tergugat membatalkan jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat datang ke Parepei terakhir tahun lalu;
- Bahwa yang pertama sudah lunas terbayar dibeli oleh ayah Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang pertama kali dibeli dan saksi tidak tahu surat kepemilikan Penggugat atas tanah yang pertama;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah yang pertama sudah dijual kepada orangtua Penggugat dari cerita orangtua Penggugat;
- Bahwa Penggugat sering pulang ke Parepei karena yang saksi dengar bahwa Penggugat harus melapor, saksi tidak tahu apa status Penggugat saat ini apakah sudah warga negara asing ataupun masih warga negara Indonesia;
- Bahwa Penggugat datang terakhir kali di Parepei pada Agustus 2022, sejak Januari 2023 Penggugat memberikan kepercayaan kepada saksi untuk menjaga tukang bangunan yang mengerjakan pembangunan rumahnya;
- Bahwa pembelian kedua atas tanah objek sengketa belum lunas, bahwa terakhir kali Penggugat datang untuk melunasi pembelian tanah objek sengketa, tanah sementara diukur namun Tergugat mengatakan bahwa tanah objek sengketa tidak jadi dijual;
- Bahwa saksi tidak tahu alasan mengapa Tergugat membatalkan penjualan tanah objek sengketa tersebut, Tergugat mengatakan bahwa tanah tersebut tidak akan dijual, dari yang saksi dengar karena masalah pengukuran, yang saksi dengar dari sekretaris desa, Tergugat ingin menyisakan beberapa meter untuk jalan namun Penggugat ingin mengikuti ukuran dalam surat tanah yang batasnya sampai bangunan tower;
- Bahwa saksi mendengar dari kedua belah pihak baik Penggugat dan Tergugat bahwa jual beli telah dibatalkan;

Halaman 33 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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 dari informasi pemerintah desa bahwa jalan yang berada di samping dekat tower belum diberikan kepada desa untuk menjadi jalan desa;
- Bahwa saat membeli tanah yang pertama belum ada hibah jalan yang diberikan kepada pemerintah desa;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa ukuran tanah yang dibeli pertama kali dan berapa ukuran tanah objek sengketa;
- Bahwa yang saksi dengar bahwa uang muka pembelian tanah objek sengketa adalah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), itu yang saksi dengar dari Penggugat dan Tergugat namun saksi tidak tahu uang muka tersebut diberikan secara cash atau transfer;
- Bahwa kunci rumah Penggugat masih ada pada saksi, Penggugat memberikan kepercayaan untuk melihat rumah Penggugat karena Penggugat berada di Amerika;
- Bahwa Penggugat tidak mendapatkan upah dari menjaga rumah Penggugat, saksi hanya diberi kepercayaan untuk mengupah para pekerja bangunan, membeli material untuk pembangunan rumah dan menjaga rumah Penggugat;
- Bahwa jika hendak ke rumah Penggugat harus melewati tanah objek sengketa;
- Bahwa saat ini tanah objek sengketa sudah dipagar oleh Tergugat, Tergugat sudah membersihkan tanah objek sengketa setelah jual beli dibatalkan;
- Bahwa yang saksi tahu batas-batas tanah objek sengketa adalah batas Utara dengan tower, selatan berbatasan dengan Evie, Timur dengan jalan, dan barat dengan tanah dibeli orangtua Penggugat;
- Bahwa saat ini tanah yang Penggugat beli dari Tergugat sudah di kapleng-kapleng;
- Bahwa saksi tidak tahu bukti kepemilikan dari Tergugat atas tanah objek sengketa, yang saksi tahu di sebelah tanah Tergugat adalah tanah milik keluarga Tergugat;
- Bahwa saat menyampaikan kepada Tergugat bahwa pelunasan akan tertunda dari pihak Tergugat sempat mengatakan bahwa mereka sudah membutuhkan uang namun saksi katakan untuk menunggu karena saksi mau ke Jakarta;

Halaman 34 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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)



- Bahwa saat kembali dari Jakarta rencananya pada malam itu akan ke rumah Tergugat namun malam itu Ibu Ester (Tergugat) dan anaknya datang ke rumah saksi dan saat itu saksi menghubungi Penggugat via whatsapp dengan melakukan panggilan video call, Penggugat mengatakan bahwa Penggugat akan datang sehingga Penggugat membatalkan untuk melakukan transferan ke rekening saksi untuk melunasi tanah, karena Penggugat sudah ada jadwal untuk pulang ke Parepei, namun malam itu Ibu Ester mengatakan akan melihat keputusan dari suaminya, anak Tergugat yang bernama Roy pergi memanggil suami ibu Ester untuk datang ke rumah saksi namun dia tidak mau datang;
- Bahwa pada saat melakukan panggilan video call lewat aplikasi whatsapp, Penggugat menunjukan tiket dan kesiapan untuk pulang;

2.Saksi. AUDI TANGKOWIT

- Bahwa Saksi mengerti saksi dihadapkan di persidangan karena perkara tanah;
- Bahwa tanah tersebut berada Desa Parepei Kecamatan Rembukan;
- Bahwa tanah tersebut saksi ketahui karena saksi yang menjaga tanah tersebut .
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas dan batas tanah objek perkara.
- Bahwa saksi mulai menjaga tanah objek perkara tersebut sejak tahun dua ribu dua puluh tiga .
- Bawa saksi disuruh menjaga tanah dari penggugat. Penggugat memberitahu saksi bahwa penggugat akan ke amerika dan penggugat telah memanggil tukang bangunan yang akan bekerja untuk membangun rumah dari penggugat .
- Barwah rumah yang dibangun oleh penggugat berada di atas tanah objek perkara dan di tanah milik penggugat yang berbatasan dengan tanah objek perkara;
- Bahwa saat Penggugat kembali ke amerika dan Penggugat menitip pesan kepada saksi untuk mengawasi pembangunan rumah penggugat.
- Bahwa penggugat mengirim uang kepada istri saksi Untuk kebutuhan pembangunan rumah penggugat .
- Bahwa saksi hanya ditugaskan untuk mengawasi rumah yang sementara dibangun oleh para tukang.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengawasi pembangunan rumah milik penggugat selama satu bulan namun di bulan selanjutnya Para tukang sudah tidak masuk lagi kerja untuk membangun rumah Penggugat.
- Bahwa penggugat memberikan amanat kepada saksi untuk mengawasi pembangunan rumah tersebut kira-kira pada bulan Mei 2023 dan di bulan berikutnya para tukang sudah tidak datang lagi karena selama dua bulan saksi keluar kota dan tidak ada yang mengawasi pembangunan rumah milik Penggugat.
- Bahwa penggugat yangM mengatakan kepada saksi agar para tukang tersebut diberhentikan dahulu karena saksi hendak ke luar kota.
- Bahwa pada sekitar bulan juni atau juli tahun dua ribu dua puluh tiga saksi kembali menghubungi Para tukang untuk melanjutkan pembangunan rumah Penggugat, namun para tukang tersebut sudah memiliki pekerjaan lain sehingga tidak bisa lagi untuk membangun di rumah Penggugat.
- Bahwa rumah Penggugat tersebut tadinya sudah dibangun satu lantai, rumah tersebut rencananya akan dibangun dua lantai;
- Bahwa setahu saksi tanah objek perkara adalah milik dari Tergugat, namun yang saksi dengan dari Penggugat bahwa tanah objek perkara tersebut sudah dijual kepada Penggugat namun pembayarannya belum dilunasi;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah objek perkara dan saksi tidak mengetahui berapa harga tanah objek perkara tersebut dijual kepada Penggugat;
- Bahwa sampai saat ini saksi tidak mengetahui apakah tanah objek perkara tersebut sudah lunas dibayar atau belum;
- Bahwa saksi sudah tidak pernah ada komunikasi dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat terkait tanah objek perkara;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah yang dijual oleh Tergugat kepada Penggugat apakah keseluruhan atau hanya sebagian;
- Bahwa tanah objek perkara berada di Desa Pareipei dan jarak dengan rumah saksi kurang lebih satu kilometer;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa di dekat objek perkara ada tower dan tower tersebut sudah berdiri kurang lebih lima tahun.
- Bahwa Penggugat membeli tanah tersebut dari Tergugat;

Halaman 36 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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 tanah yang saat ini dimiliki oleh Penggugat yang berbatasan dengan tanah objek perkara adalah tanah yang dibeli oleh orangtua Penggugat dari Tergugat;
- Bahwa kakak saksi tinggal bersebelahan dengan rumah Penggugat kurang lebih lima tahun bertetangga dan kakak saksi juga membeli tanah dari Tergugat;
- Bahwa Jika saksi hendak pergi ke rumah kakak saksi melewati Dan setapak yang berada dekat towerY yang berada di samping dan melewati samping rumah penggugat. rumah dari penggugat karena rumah kakak saksi berada di belakang rumah dari penggugat.
- Bahwa saksi tidak mengetahui ayah penggugat membeli tanah tersebut dari siapa?
- Bahwa setahu saksi penggugat telah memberikan uang muka kepada tergugat sejumlah sepuluh juta rupiah untuk panjar pembelian tanah objek perkara.
- Para saksi tidak mengetahui berapa harga tanah objek perkara tersebut dijual oleh tergugat kepada penggugat.
- Bahwa saat penggugat mulai membangun rumah di tanah objek perkara tidak ada keberatan dari keluarga tergugat ataupun dari keluarga tergugat yang menghentikan pembangunan rumah penggugat.
- Bahwa saksi sempat mencari tukang bangunan yang lain, namun tidak menemukan.
- Bahwa saksi hanya diperintahkan untuk mengawasi karena ada pembangunan rumah penggugat.
- Bahwa sebelum saksi yang diberikan tugas untuk mengawasi pembangunan rumah penggugat sebelumnya sudah ada bangunan lama dan pembangunan lantai dua yang diawasi oleh saksi;
- Bahwa menurut Penggugat pembelian tanah tersebut hanya tinggal dilunasi saja;
- Bahwa Tergugat tinggal di desa Paslaten namun tanah objek perkara berada di desa Pareipei;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Penggugat meminta izin kepada Tergugat saat hendak melakukan pembangunan walaupun tanah tersebut belum dilunasi;
- Bahwa Penggugat tidak menjelaskan tanah yang hendak dibeli oleh Penggugat batasnya dari mana ke mana;

Halaman 37 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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)



3.Saksi . JANTJE RUAUW

- Bahwa Saksi mengerti saksi dihadapkan di persidangan karena perkara tanah;
- Bahwa tanah tersebut berada Desa Pareipei Kecamatan Rembokan;
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek perkara karena saksi adalah kernek bangunan saat Penggugat membangun rumah di tanah objek perkara;
- Bahwa saksi menjadi kernek di bangunan lama yang dibangun oleh Penggugat dan bangunan yang ada di tanah objek perkara yang sekarang jadi masalah;
- Bahwa saksi bekerja di tanah objek perkara untuk membangun rumah Penggugat pada tahun 2023, saksi bekerja dari pondasi sampai berdiri;
- Bahwa selama saksi bekerja membangun rumah Penggugat di tanah objek perkara tidak pernah ada yang menegur saksi atau menghentikan pembangunan rumah tersebut;
- Bahwa saksi bekerja di tanah objek perkara pada saat itu upahnya dari Penggugat, Penggugat yang menyuruh bekerja di pembangunan rumahnya;
- Bahwa saksi bekerja di tanah objek perkara kurang lebih satu bulan;
- Bahwa Tergugat dan anak-anak Tergugat pernah datang ke tanah objek perkara saat pembangunan sedang berjalan namun mereka tidak pernah menegur ataupun menyuruh menghentikan pembangunan;
- Bahwa Tergugat sering datang di rumah kakak Tergugat yaitu Noni Retor, Noni Retor juga tidak pernah menegur jalannya pembangunan;
- Bahwa pembangunan rumah Penggugat sudah tidak dilanjutkan sejak tahun lalu;
- Bahwa hanya itu yang saksi ketahui, saksi tidak tahu tanah objek perkara tersebut milik siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait jual beli tanah objek perkara;
- Bahwa saksi bekerja di tanah objek perkara namun saksi tidak pernah mengukur luas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di Desa Pareipei Jaga VI;
- Bahwa sejak kecil saksi sudah tinggal di Desa Pareipei;
- Bahwa tadinya di samping disamping tanah objek perkara dan tanah milik Penggugat tidak ada jalan namun sekarang sudah ada jalan setapak yang tembus sampai belakang;

Halaman 38 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saat ini sudah tidak ada pembangunan lagi, pembangunan sudah tidak dilanjutkan;
- Bahwa pembangunan dihentikan setelah sudah ada masalah;
- Bahwa dulunya setahu saksi tanah objek perkara adalah milik dari Ester dan Noni Retor namun karena Penggugat yang menyuruh saksi dan tukang yang lain bekerja di tanah objek perkara jadi saksi menyimpulkan bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa saksi sudah lupa kapan saksi berhenti bekerja di tanah objek perkara, waktunya sebelum acara pengucapan, sekitar bulan Juni;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Berita acara pengukuran tanah Nomor 19/BAP/2008/V-2006 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Parepei Kecamatan Remboken tanggal 26 Mei 2006, dan telah dibubuhi materai secukupnya, diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Berita acara pengukuran tanah Nomor 077/BAPT/2002/X-2013 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Desa Parepei Kecamatan Remboken tanggal 30 Oktober 2013, dan telah dibubuhi materai secukupnya, diberi tanda bukti T-2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Surat peninjauan tanah Nomor 207/PT/2002/IX/2023 yang dikeluarkan oleh Desa Parepei Kecamatan Remboken, dan telah dibubuhi materai secukupnya, diberi tanda bukti T-3;

Bukti surat telah di beri meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan saksi-saksi pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Saksi SEM WAWORUNTU

- Bahwa saksi mengerti bahwa saksi dihadapkan di persidangan karena perkara tanah;
- Bahwa tanah tersebut berada di Desa Parepei Jaga I Kecamatan Remboken;
- Bahwa saksi pernah menjadi aparat Desa Parepei pada tahun 2014 sampai sekarang, pada tahun 2014 saksi menjabat sebagai meweteng, tahun 2016 sebagai kepala Jaga I, 2018 sebagai Kepala seksi pemerintahan, pada tahun 2022 sebagai meweteng Jaga I;

Halaman 39 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat tanah objek perkara;
- Bahwa saksi mengetahui luas tanah objek perkara Kurang lebih 700 m2 lebih.
- Bahwa saksi adalah petugas yang mengukur tanah objek perkara pada tahun 2022.
- Bahwa pengukuran dilakukan atas permintaan dari keluarga Tergugat.
- Bahwa setahu saksi yang menjadi masalah karena ada kelebihan pembangunan dari Penggugat.
- Bahwa tanah tersebut sudah dibagi.
- Bahwa ada surat hibah dari keluarga pada tahun 2006 dari Dintje Mawikere kepada Ester Retor.
- Bahwa saksi pernah melihat surat ukur tanah tersebut ukurannya adalah 26,5x sekian meter;
- Bahwa dasar pengukuran pada tahun 2022 adalah surat pengukuran yang ada 27x 100 meter lebih, atas dasar itu dilakukan pengukuran dan tanah tersebut pemiliknya adalah kakak beradik.
- Bahwa pada tahun 2022 hanya sebagian tanah yang diukur yaitu yang bagian depan.
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut, yaitu utara berbatasan dengan jalan kapling timur berbatasan dengan jalan desa selatan berbatasan dengan Ellen Tumimomor dan barat berbatasan keluarga Wauran.
- Bahwa luas tanah tersebut saat diukur kurang lebih 700 m2 sekian.
- Bahwa pernah dilakukan peninjauan tanah ke tanah objek perkara atas permintaan keluarga Tergugat.
- Bahwa yang melakukan pengukuran pada tahun 2022 adalah saksi, Hukum Tua. Bapak John dan aparat desa yang bermarga Tendea.
- Bahwa pada saat selesai pengukuran dikeluarkan surat pengukuran dan saksi bertanda- tangan pada surat pengukuran tersebut.
- Bahwa tidak ada yang keberatan pada saat pengukuran dilakukan.
- Bahwa setahu saksi tanah objek perkara sampai saat ini masih milik Ester Retor.
- Bahwa saksi mendengar ada jual beli terhadap tanah objek perkara, namun tanah tersebut baru dibayar uang muka, jual beli terjadi dari pemilik Kumontoy Retor dengan Penggugat yang hendak membeli tanah objek perkara.

Halaman 40 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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 Penggugat berencana untuk membeli satu hamparan tanah tersebut yang luasnya 700 m2 lebih, tapi belum lunas dibayar baru diberikan uang muka sejumlah sepuluh juta rupiah.
- Bahwa kesepakatan harga jual beli tanah objek perkara adalah sejumlah delapan puluh juta rupiah.
- Bahwa pernah dilakukan mediasi di desa, pada saat itu Penggugat yang melapor pada tahun 2022 katanya Penggugat hendak melakukan pelunasan, tapi belum sepakat karena masih ada permasalahan di ukuran yang di surat lama pada waktu Penggugat membeli tanah tidak dicantumkan jalan kapling yang ada di samping tanah objek perkara.
- Bahwa pada tahun 2009 bapak Leonard Wauran yang merupakan ayah dari Penggugat membeli tanah dari Tergugat yaitu tanah yang berbatasan dengan tanah objek perkara, namun tanah tersebut tidak menjadi tidak bermasalah.
- Bahwa tanah objek perkara yang dibeli oleh Penggugat saat ini sudah ada transaksi, namun belum selesai.
- Bahwa yang bertransaksi untuk penjualan tanah objek perkara adalah Penggugat.
- Bahwa di atas tanah objek perkara sudah ada bangunan milik Penggugat.
- Bahwa Penggugat hendak membeli tanah objek perkara untuk disatukan dengan tanah miliknya yang dibeli oleh ayahnya yang berbatasan dengan tanah objek perkara.
- Bahwa jual beli tanah objek perkara ada permasalahan karena jalan kapling yang berada di samping tanah objek perkara.
- Bahwa permasalahannya adalah Penggugat mengatakan bahwa tanah yang sudah menjadi jalan kapling itu juga mau diukur padahal jalan itu merupakan milik dari keluarga Retor Mawikere yang mendapat bagian yaitu Noni Retor dan Ester Retor.
- Bahwa sesuai dengan berita acara pengukuran pada tahun 2006 batas-batas yang saksi sebutkan yaitu utara berbatasan dengan Noni Retor, timur berbatasan dengan jalan desa, selatan berbatasan dengan keluarga Kairupan dan barat berbatasan keluarga Ellen Tumimomor.
- Bahwa pada saat pengukuran pada tahun 2006 pemerintah desa mengukur keseluruhan dahulu barulah pengukuran bagian dari Noni Retor dan Este Retor.

Halaman 41 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-1 yaitu pengukuran yang dilakukan pada tahun 2013;
- Bahwa hendak dilakukan pembahagian kapling karena ada orang lain yang hendak membeli tanah dari Ester Retor, namun saksi tidak tahu jika pada saat penjualan ada pengukuran lagi pada saat pengukuran pada tahun 2006 pengukuran dilakukan keseluruhan dari tanah milik Ester Retor dan Noni Retor.
- Bahwa pada saat pengukuran terakhir yang menunjukkan batas-batas adalah Noni Retor dan Ester Retor.
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-1 yang merupakan pengukuran tanah dari tanah yang dibeli oleh ayah Penggugat dari Tergugat.
- Bahwa keseluruhan tanah milik Ester Retor memanjang ke belakang, namun ada bagian yang belum terjual yaitu tanah objek perkara yang berada di depan.
- Bahwa pada saat dibuat surat pada tahun 2013 sudah ada bangunan di atas tanah yang dibeli oleh ayah Penggugat, namun pada saat itu, Penggugat tidak ada di Perepei saat pembuatan surat tersebut.
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa dilakukan peninjauan terhadap tanah objek perkara.
- Bahwa pada saat dilakukan peninjauan tanah objek perkara sudah dibayar uang muka, namun belum lunas.
- Bahwa letak Tower berada di sebelah utara dari tanah objek perkara.
- Bahwa Keluarga Retor Mawikere adalah orang tua dari Ester Retor ibunya bernama Dintje Mawikere dan ayahnya bernama Yose Retor.
- Bahwa setahu saksi Noni Retor memiliki pembagian lain tanah yang lain di bagian utara.
- Bahwa saksi pernah melihat bukti surat T-1 dan saksi tahu bukti surat tersebut. Bukti surat tersebut adalah penyerahan tanah dari Dintje Mawikere kepada Ester Retor pada tahun 2000-an.
- Bahwa saksi pernah melihat ada perjanjian di dalam kwitansi, kwitansi tersebut diserahkan kepada orang lain oleh Leonard pada saat dia sudah sakit-sakitan dia menyerahkan surat kwitansi tersebut untuk dipegang orang lain dan saksi pernah membaca kwitansi tersebut.
- Bahwa jalan kapling dibuat olehK keluarga Retor Mawikere karena ada orang yang hendak membeli tanah kapling dari Ester Retor.

Halaman 42 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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 perjanjian di surat kwitansi tersebut disebutkan bahwa antara Noni Retor dan Ester Retor akan menyerahkan masing-masing dua meter dan perjanjian tersebut terjadi sebelum surat pengukuran dibuat.
- Bahwa kesepakatan untuk membuat jalan dari masing-masing dua meter dari tanah Ester Retor dan Noni Retor terjadi pada tahun 2009.
- Bahwa setahu saksi ukuran 27 meter adalah ukuran yang didapatkan setelah sudah mengeluarkan dua meter jalan yang akan digunakan sebagai jalan kapling dan cerita tersebut saksi dengar bahwa tanah tersebut tadinya dua puluh sembilan meter.
- Bahwa saksi pernah melihat kwitansi pembelian tanah, namun bukan tanah objek perkara melainkan tanah yang berada di belakang yang berada sebelah barat dari tanah objek perkara yang dibeli oleh ayah dari Penggugat dari keluarga Tergugat.
- Bahwa 27 meter sudah pas yang sudah dibeli oleh ayah Penggugat, namun itu di luar dua meter dari Ester dan Noni Retor.
- Bahwa dulunya gambar jalan ukur jika ada jalan atau sungai, maka gambarnya adalah berupa arsiran, namun sejak tahun 2018 sudah tidak dibuatkan gambar seperti itu gambar di pemerintah sejak tahun 2018 sudah tidak mencantumkan arsiran dan ditulis jalan.
- Bahwa jalan kapling sudah tidak dicantumkan dalam gambar surat ukur karena ukuran tanah yang sudah jadi milik masalah dua meter itu sudah dimasukkan lagi pada saat Penggugat hendak membeli tanah objek perkara.
- Bahwa saksi mengenal laki-laki Audi Tangkowitz dan saksi mengetahui bahwa kakaknya membeli tanah yang ada di dekat tanah objek perkara dan jalan kapling yang ada di samping tanah objek perkara merupakan satu-satu jalan akses untuk menuju tanah dari kakak dari laki-laki Audi dan sudah tidak ada jalan akses jalan lain untuk menuju ke tanah milik kakak dari saksi Audi.
- Bahwa dari 27 meter ukuran tersebut ada dua meter dari Ester Retor dan ada dua meter dari Noni Retor.
- Bahwa memang dalam surat yang menjadi acuan bagian utara dari tanah objek perkara berbatasan Noni Retor karena jalan kapling adalah tanah dari Ester Retor dan Noni Retor,
- Bahwa jalan kapling merupakan kebijakan dari keluarga karena sudah ada yang membeli kapling di bagian belakang jadi tidak ditulis jalan.

Halaman 43 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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 tanah kapling yang ada di bagian belakang merupakan tanah yang merupakan satu hamparan tanah dengan tanah milik dari keluarga Retor .
- Bahwa letak tower berada di bagian sebelah utara dari tanah objek perkara diukur empat meter pas sampai di tempat berdirinya tower tersebut, empat meter merupakan jalan dan tower tersebut tidak menutupi jalan yang merupakan lebarnya empat meter.
- Bahwa tanah yang ada di belakang sudah di kapling-kapling dan dijual kepada orang lain.
- Bahwa orang yang pertama membeli di tanah keluarga Retor Mawikere adalah bapak Leonard pada tahun 2009 dan hanya dibuatkan kwitansi pada tahun 2009 dan dibuatkan surat pengukuran pada tahun 2013.
- Bahwa pada saat surat tahun 2013 dibuat, yang ada di tanah tersebut yang baru membeli tanah dari keluarga Retor Mawikere adalah Penggugat.
- Bahwa surat 2023 dibuat oleh saksi pada bulan september. Bahwa pada saat saksi dipanggil untuk peninjauan tanah objek perkara maksudnya adalah untuk pelunasan jual beli tanah objek perkara.
- Bahwa pembuatan surat pada tahun 2023 pada saat itu Penggugat tidak berada di Desa Paripei, namun ada wakilnya .
- Bahwa kepemilikan tanah yang dibeli oleh Leonard dari Tergugat sampai saat ini masih atas masih kepada Penggugat.
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Leonar lebih kecil dari tanah objek perkara dan pada saat dibuatkan surat sudah tidak sempat melihat kwitansi dan hanya mengacu pada patok.
- Bahwa pembayaran uang muka sebelum surat dibuat dan surat tahun 2023 dibuat atas permintaan keluarga Tergugat.
- Bahwa ukuran tanah yang hendak dibeli oleh Penggugat adalah 27x26 meter.
- Bahwa luas tanah yang dibeli oleh Leonard adalah 13x27,5 meter.
- Bahwa Penggugat pernah melaporkan Tergugat di pemerintah desa. Karena menurut Penggugat, bahwa pada waktu hendak membeli tanah objek perkara katanya sekalian dengan jalan yang berada di samping tanah objek perkara.
- Bahwa tanah yang ayah Penggugat beli sudah melewati jalan jadi ada bangunan dari Penggugat yang dibangun sudah melewati jalan namu

Halaman 44 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

tidak bisa dipastikan berapa ukuran tanah yang telah melewati jalan tersebut.

- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan Penggugat mulai membangun bangunannya yang berada di tanah yang dibeli oleh ayahnya.
- Bahwa saksi sudah lupa kapan ayah Penggugat Leonard meninggal, saat Leonard meninggal bangunan yang ada di atas tanah yang dibelinya dari Tergugat sudah ada.
- Bahwa keluarga Kumontoi Retor keberatan pada saat Penggugat membangun rumahnya karena sudah melewati batas kurang lebih empat puluh sentimeter.
- Bahwa ada keberatan hanya secara lisan diucapkan kepada pemerintah desa. Pemerintah desa memanggil Penggugat dan Tergugat untuk dipertemukan dan kesepakatan tidak terealisasi dengan baik waktu bangunan lewat belum ada pembayaran uang muka sejumlah sepuluh juta tersebut.
- Bahwa kelebihan empat puluh sentimeter bangunan dari Penggugat itu tidak dibangun di atas tanah yang dibeli oleh ayah Penggugat dari keluarga Tergugat.
- Bahwa Penggugat yang menawarkan untuk membeli tanah objek perkara karena sudah ada bangunan yang melewati dan masuk pada tanah objek perkara.
- Bahwa kelebihan bangunan dari Penggugat adalah kearah jalan itu bagian timur dan ke arah utara namun untuk bangunan yang melewati ke batas utara tidak bisa dipastikan berapa ukuran yang terlewat.
- Bahwa kendala tidak terjadi pelunasan karena pada saat hendak melakukan pelunasan Penggugat meminta agar jalan setapak juga dimasukkan ke dalam tanah yang dibeli oleh Penggugat.
- Bahwa masalah dengan keluarga Rumetor Mawikere bahwa untuk jalan adalah bagian dari keluarga Kumontoy Retor jadi keluarga Rumetor Mawikere merasa keberatan jika Penggugat memasukkan tanah tersebut dalam tanah yang hendak dia beli. Bahwa menurut keluarga Rumetor Mawikere jika ada kapling di bagian belakang, maka harus ada akses jalan untuk tembus ke tanah bagian belakang.
- Bahwa kelebihan bangunan dari Penggugat adalah empat puluh sentimeter ke arah timur dan setelah dengar ada transaksi terkait

Halaman 45 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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)



pembayaran kelebihan tanah empat puluh sentimeter tersebut dan setelah sudah ada transaksi kelebihan empat puluh sentimeter tersebut sudah tidak menjadi masalah dengan syarat Penggugat membeli semua tanah milik dari Tergugat yang merupakan tanah objek perkara dalam perkara ini.

- Bahwa kesepakatan harga jual beli tanah objek perkara yaitu delapan puluh juta dengan uang muka sepuluh juta rupiah.

- Bahwa setau saksi pagar bambu yang dibuat oleh Tergugat adalah 27x26 meter dan masih ada jalan yang ada di samping tidak masuk dalam tanah yang di pagar pada saat melakukan pengukuran belum ada pagar bambu tersebut.

- Bahwa Penggugat mau jalan yang ada di sebelah utara juga masuk sebuah utara yang ukurannya dua meter juga masuk dalam tanah yang hendak dia beli.

- Bahwa tanah 27 meter tidak melewati jalan karena objek perkara yang diukur dengan luas tanah yang sudah di pagar belum bisa dipastikan apakah sama atau tidak, Penggugat mengatakan bahwa dia akan memberikan sisa sisa tujuh puluh. Ketika jalan dua meter tersebut masuk dalam tanah yang hendak dia beli.

- Bahwa musyawarah di pemerintah desa tidak berhasil dan waktu di pemerintah tidak ada disampaikan bahwa jalan tersebut akan menjadi jalan kapling.

- Belum ada izin dari keluarga yang memiliki kapling di belakang tanah milik Penggugat .

- Bahwa Noni Retor juga keberatan jika Penggugat hendak mengambil jalan dua meter di samping tanah objek perkara;

- Bahwa saksi belum pernah melihat surat milik dari Noni Retor, ada kesepakatan di desa surat dari Noni Retor tidak diperlihatkan.

- Bahwa isi kesepakatan jual beli tanah objek perkara hanya saksi dengar dari Tergugat dan panjar telah diberikan Penggugat, katanya Penggugat hendak melunasi tanah tersebut setelah Penggugat kembali dari Amerika dan Penggugat diberikan waktu setengah tahun untuk melunasi tanah objek perkara.

- Bahwa Penggugat datang ke pemerintah ingin membayar sisa pembayaran tanah objek perkara, tetapi yang dia mau jalan yang dua meter juga ikut ikut yang hendak dia beli namun Tergugat tetap bertahan



bahwa yang akan dijual kepada Penggugat hanya yang ada di bagian depan.

- Bahwa saksi tidak tahu berapa kesepakatan berapa ukuran tanah yang berapa yang hendak dijual kepada Penggugat, apakah hanya dua puluh tujuh meter atau dengan jalan.
- Bahwa saat saksi mengukur tanah objek perkara belum ada pagar bambu di atas tanah objek perkara dan saksi tidak bisa pastikan bahwa ukuran di pagar, apakah benar 27 meter.
- Bahwa pada tahun 2023, empat puluh sentimeter tersebut masuk dalam sengketa.
- Bahwa luas 700 m2 tidak sampai di empat puluh sentimeter.
- Bahwa Penggugat bangunan Penggugat yang empat puluh sentimeter sudah masuk dalam tanah objek perkara tanah milik Penggugat.

2.Saksi . FENTJE WAURAN

- Bahwa saksi mengerti bahwa saksi dihadapkan di persidangan karena perkara tanah;
- Bahwa tanah tersebut berada di Desa Pareipei Jaga I Kecamatan Remboken;
- Bahwa saksi tahu luas tanah tersebut 27x sekian, isinya sekitar 1.000 m2;
 - Bahwa batas-batas tanah objek perkara yaitu Utara berbatasan dengan Noni Retor, sebelah selatan berbatasan dengan Elen Tumimomor, sebelah timur berbatasan dengan jalan desa, dan sebelah barat berbatasan dengan barat berbatasan dengan Leonar Wauran;
 - Bahwa saksi mengetahui batas-batas dan luas tanah objek perkara karena saksi bertetangga dengan tanah objek perkara;
 - Bahwa saksi tidak berbatasan langsung dengan tanah objek perkara, bahwa tanah saksi berada di sebelah Noni Retor dan tanah Ester;
 - Bahwa tanah objek perkara tersebut adalah milik dari Tergugat yang diperoleh dari pembagian warisan dari orangtua Ester;
 - Bahwa saksi pernah melihat pembagian dari Ester Retor, surat pembagian pada tahun 2006 dari orangtua Ester Retor;
 - Bahwa orangtua Ester Retor adalah Yos Retor dan Dintje Mawikere;
 - Bahwa saksi melihat surat pembagian tersebut sudah lama dan yang menunjukan surat tersebut kepada saksi adalah keluarga dari Tergugat, saksi melihatnya sekitar tahun lalu;
 - Bahwa setelah ada masalah antara Penggugat dan Tergugat barulah surat tersebut diperlihatkan kepada saksi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan Penggugat dan Tergugat adalah sebagai pembeli dan penjual tanah, Penggugat adalah pembeli dan Tergugat adalah penjual;
- Bahwa jual beli tanah objek perkara pada Oktober 2022;
- Bahwa saksi mendapat info jual beli dari cerita keluarga Tergugat;
- Bahwa tanah yang bermasalah saat ini luasnya sekitar 1000 m2 lebih;
- Bahwa saksi belum pernah melihat surat jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa setahu saksi harga yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) namun belum lunas baru ada pembayaran uang muka sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa rencananya bahwa akan dilunasi pada bulan Juli 2023, jual beli terjadi pada tahun 2022 namun uang belum diberikan;
- Bahwa disaat jatuh tempo belum terjadi transaksi pelunasan karena masalahnya Penggugat mau meminta jalan kapleng antara Noni Retor dan Ester Retor ikut diukur dan masuk dalam tanah yang akan dia beli, itu yang saksi dengar dari keluarga Tergugat;
- Bahwa itu jalan dua meter dari Noni Retor dan dua meter dari Ester Retor;
- Bahwa itu sudah bisa dikatakan sebagai jalan kapling;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana bentuk jalan tersebut, keluarga Tergugat tidak pernah memberitahu bentuk tanah tersebut;
- Bahwa surat milik Penggugat ada pada saksi, itu adalah milik Leonard ayah Penggugat yang merupakan surat tahun 2009;
- Bahwa tanah di belakang tanah objek perkara adalah tanah yang dibeli oleh ayah Penggugat pada tahun 2009, yang ada surat pada saksi tanah tersebut berada di sebelah barat tanah objek perkara;
- Bahwa tanah di sebelah barat tanah objek perkara dulunya dibeli oleh ayah Penggugat dari Tergugat luasnya 28,13 x 27,13 bagian belakang luasnya 27,13;
- Bahwa saksi mengetahui ukurnya dari tanah tersebut dari surat pembelian dan akta jual beli, terkait jual beli tanah ada kwitansi dan surat dari desa;
- Bahwa saat ini yang menguasai tanah milik Leonard adalah Penggugat dan tidak ada masalah saat tanah tersebut dibeli oleh ayah Penggugat;
- Bahwa yang dibeli oleh Penggugat adalah sebagian dari tanah milik dari Tergugat;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh ayah Penggugat ternyata ada kelebihan 40 cm akhirnya ada musyawarah dan keluarga Tergugat meminta untuk membayar

Halaman 48 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

kelebihan 40 cm dengan uang sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) selanjutnya ada pembicaraan bahwa Penggugat akan membeli sisa tanah tersebut dan uang sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang telah diberikan dijadikan sebagai uang muka pembayaran tanah;

- Bahwa jual beli tanah objek perkara seluas 1000 m² lebih;
- Bahwa setahu saksi tanah milik Leonard ukurannya 28,13x27,13 m;
- Bahwa saat Leonard membeli tanahnya tetap ada jalan setapak;
- Bahwa saksi tidak pernah ikut dalam pengukuran tanah objek perkara;
- Bahwa Hukum Tua pernah mencoba menyelesaikan masalah antara Penggugat dan Tergugat namun tidak ada kesepakatan, jalan setapak tersebut masih kecil yang didapat dari hibah;
- Bahwa keluarga Tergugat tidak mengizinkan jalan tersebut ikut diukur karena sudah menjadi jalan;
- Bahwa keluarga Retor memiliki dua orang anak yaitu Ester Retor dan Noni Retor;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luas tanah milik keluarga Retor namun tanah tersebut sudah dibagi menjadi dua pada tahun 2006;
- Bahwa tanah objek perkara adalah milik dari Ester dan Boy Retor, dahulu tanah objek perkara berbatasan dengan Noni Retor saat ini sudah jadi jalan, saat jual beli antara Leonard dan Tergugat disepakati jalan dua meter dari Ester Retor dan dua meter dari Noni Retor;
- Bahwa surat yang saksi pegang yang merupakan milik dari Leonard bahwa disebutkan jalan dua meter;
- Bahwa Leonard membeli tanah dari Tergugat dan tahun 2022 jual beli tanah objek perkara yang telah dipanjar dan belum ada pelunasan, janji pelunasan pada bulan Juni 2023;
- Bahwa di atas tanah objek perkara sudah ada sebagian bangunan yang tersambung dengan bangunan yang berdiri di atas tanah milik Leonard, Penggugat tanpa pemberitahuan sudah membangun di atas tanah objek perkara dan belum ada kesepakatan dengan keluarga;
- Bahwa kesepakatan keluarga dua meter akan diambil dari tanah Ester Retor dan Noni Retor untuk menjadi jalan dan kesepakatan tersebut terjadi sebelum jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa tidak ada Penggugat dalam kesepakatan dua-dua meter yang akan menjadi jalan;
- Bahwa tadinya uang Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk membayar

Halaman 49 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

kelebihan tanah namun setelah berunding Penggugat sepakat untuk membeli semua tanah dan Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagai uang muka;

- Bahwa saksi tidak tahu jelas apakah dua meter dari Ester dan Noni Retor disebelah mana tanah bagian mereka;
- Bahwa jual beli tanah pada tahun 2022 dan pelunasan pada Juli 2023 tidak terlaksana;
- Bahwa tidak ada kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat itu yang saksi ketahui sehingga pelunasan tidak terlaksana;
- Bahwa bangunan sudah lama dibangun di atas tanah Leonard dan bangunan di tanah objek perkara barulan fondasi dan ring balok;
- Bahwa saksi melihat kurang lebih dua bulan pembangunan;
- Bahwa tanah Noni tinggal di Desa Pareipei di sebelah dari tanah objek perkara;
- Bahwa jalan setapak dua-dua meter dari Ester dan Noni sudah diketahui oleh pemerintah;
- Bahwa tanah yang dibeli pada tahun 2009 belun ada surat, sedangkan tanah empat meter itu sudah ada kesepakatan lisan;
- Bahwa saksi sudah melihat kwitansi jual beli antara orangtua Penggugat dan Tergugat dan saksi pernah membaca kwitansi tersebut;
- Bahwa dalam kwitansi tersebut dicantumkan kata-kata "ditambah dengan empat meter jalan di antara Noni dan Ester Retor dari jalan aspal tembus ke pekarangan" diketahui dua meter dari Ester dan dua meter dari Noni Retor;
- Bahwa Leonard meminta harus dengan jalan tersebut;
- Bahwa jalan tersebut hanyalah fasilitas;
- Bahwa saat Leonard meninggal saksi yang mengurus Leonard, saat Leonard sudah sekarat dia menelepon saudaranya untuk membawa kwitansi tersebut setelah sekarat Leonadr memberikan surat tersebut kepada saksi;
- Bahwa Leonard tidak sempat mengatakan kepada saksi mengenai tanah yang dia beli ditambah empat meter;
- Bahwa Leonard tidak pernah mengatakan kepada saksi terkait jalan empat meter tersebut, saksi hanya mendengar dari keluarga Tergugat bahwa Leonard meminta jalan karena membeli tanah di tengah;
- Bahwa Tergugat tinggal di Desa Paslaten sedangkan rumah saksi berjarak tiga rumah dari tanah objek perkara;
- Bahwa bukti T-3 saksi pernah melihatnya pada keluarga Komontoy, surat itu pemerintah, tanah yang sekarang jalan;

Halaman 50 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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)



3.Saksi NONI RETOR

- Bahwa saksi mengerti bahwa saksi dihadapkan di persidangan karena perkara tanah;
- Bahwa tanah tersebut berada di Desa Pareipei Jaga I Kecamatan Remboken;
- Bahwa Tergugat Ester Retor adalah adik saksi, Ester mendapat warisan dari orangtua;
- Bahwa Yos Retor dan Dintje Mawikere adalah orangtua dari Ester Retor dan saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah milik Yos Retor dan Dintje Mawikere, tanah tersebut diukur setelah Ester Retor hendak menjual tanah bagiannya;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah bagian saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah milik Ester Retor;
- Bahwa saksi mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terkait jual beli namun namun jadi bermasalah karena hendak diambil jalan;
- Bahwa antara Ester Retor dan saksi sepakat untuk membangun jalan dan kesepakatannya dua meter dari tanah Ester Retor dan dua meter dari tanah saksi;
- Bahwa orangtua memberikan tanah kepada saksi dan Ester Retor pada tahun 2006;
- Bahwa sebelum tahun 2000 tanah milik orangtua sudah dibagi secara lisan, ayah saksi meninggal pada tahun 2000 sedangkan ibu meninggal pada tahun 2017;
- Bahwa sebelum ayah saksi meninggal ayah sudah membagi tanah tersebut, dan tanah di Desa Pareipei hanya untuk dua anak perempuan yaitu saksi dan Ester Retor, karena anak Yos Retor dan Dintje Mawikere hanya dua orang yang perempuan;
- Bahwa Ester Retor pertama kali melakukan penjualan tanah kepada orangtua Penggugat yaitu Leonard namun saksi tidak tahu kapan dijual;
- Bahwa saksi dan Ester Retor kemudian bercerita untuk membangun jalan dari tanah saksi dan dari tanah Ester Retor sesudah Tergugat menjual tanah bagiannya;
- Bahwa awalnya hanya sepakat masing-masing satu meter setengah antara saksi dan Ester Retor namun tidak tahu mengapa bisa menjadi dua meter;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi antara ayah Penggugat dan

Halaman 51 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



Tergugat;

- Bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat tidak terlaksana karena Penggugat menginginkan mengambil jalan setapak tersebut;
- Bahwa belum ada cerita bahwa harga akan berkurang jika dikurangi jalan;
- Bahwa saksi tidak tahu harga jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa surat milik saksi adalah surat ukur;

Menimbang bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 08 Maret 2024, termuat secara lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya;

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

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak 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 sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan Penggugat tersebut diatas, Tergugat telah mengajukan jawabannya dimana dalam jawaban Tergugat termuat Eksepsi sehingga Eksepsi yang diajukan Tergugat tersebut yang akan dipertimbangkan sebagai berikut

1. Eksepsi Gugatan Penggugat Obscur Libel karena Dalil Gugatan Penggugat adalah dalil yang bertentangan; karena dalil Gugatan Penggugat dalam Posita angka 1,2 telah bertentangan dengan Posita angka 3 dalam Gugatan sehingga Gugatan Penggugat Penggugat dapatlah dinyatakan Tidak Jelas dan Kabur serta pula Hak atas Objek



Gugatan Penggugat/Dasar Kepemilikan penggugat Tidak jelas ,Bahwa Dalil Gugatan Penggugat berdasarkan Perjanjian yang Tidak Halal; Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Halim memperhatikan dalil gugatan pengugat penggugat Pada point 1,2 dan 3 pada intinya Pwneggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah terletak di Jaga I desa Parepei Kec. Remboken Kabupaten Minahasa dengan luas $\pm 700 \text{ m}^2$. Batas-batas tanah yaitu pada bagian utara dengan Nonie Retor, pada bagian Timur dengan Y. Kumontoy / E. Retor pada bagian Selatan dengan E Tumimomor dan pada bagian Barat dengan Ronny Mantik sehingga Majelis menilai objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat sudah jelas sedangkan untuk kepemilikan atas objek sengketa apakah penggugat peroleh dari siapa, dasar kepemilikan dan berdasarkan perjanjian yang halal atau tidak harus dibuktikan dalam pokok perkara karena harus dibuktikan dengan pembuktian baik surat ataupun saksi dan untuk pembuktian tersebut sudah masuk dalam perkara pokok sehingga beralasan hukum eksepsi ini untuk ditolak; ;

2. Eksepsi Gugatan Penggugat tidak memenuhi Unsur Pasal 1365 KUHPerdara karena Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan yang pada pokoknya menyatakan bilamana akibat dari Pembayaran panjar uang sejumlah Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) berikut pembatalan sepihak atas kesepakatan jual beli yang telah disepakati baik oleh Penggugat dengan Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktika apakah perbuatan Penggugat merupakan suatu perbuatan melawan huku atau tidak haruslah dibuktikan dengan pembuktian sirat dan saksi dan hal tersebut sudah masuk dalam perkara pokok sehingga berdasarkan hal tersebut beralasan hukum eksepsi ini untuk ditolak;

3. Eksepsi Gugatan Yang Di Ajukan Penggugat Dalam Konvensi / Tergugat Dalam Rekonvensi Mengandung Unsur Licik Berdasarkan Motif Dan Itikad Buruk Demi Memperoleh Keuntungan Pribadi (Exceptio Doli Mali/Doli Praesentis) karena Penggugat memiliki itikad buruk untuk memperoleh keuntungan atas dirinya pribadi melalui gugatan Penggugat yaitu pada Petitum angka 2 (dua) dan Petitum angka 10 (sepuluh) ;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan apakah perbuatan Penggugat merupakan suatu perbuatan yang tidak bertitikad baik atau tidak haruslah dibuktikan dengan pembuktian sirat dan saksi dan hal tersebut sudah masuk dalam perkara pokok sehingga berdasarkan hal tersebut beralasan hukum eksepsi ini untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas maka beralasan hukum bahwa seluruh eksepsi dari Tergugat untuk ditolak

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa **PENGUGAT sebagai pemilik** dari sebidang tanah yang tersebut terletak di Jaga I desa Parepei Kec. Remboken Kabupaten Minahasa dengan luas $\pm 700 \text{ m}^2$, Batas-batas tanah yaitu pada bagian Utara berbatasan dengan Nonie Retor, pada bagian Timur berbatasan dengan Y. Kumontoy / E.Retor, pada bagian Selatan berbatasan dengan E Tumimomor dan pada bagian Barat berbatasan dengan Ronny Mantik, yang diperoleh melalui jual beli antara orangtua **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT** sesuai dengan kwitansi tertanggal 3 february 2009 dan Berita Acara Pengukuran Tanah nomor : 077/BAPT/2002/X-2013 tertanggal 30 Oktober 2013 dan kemudian **PENGUGAT** didatangi oleh **TERGUGAT** menawarkan tanah milik mereka yang berbatasan dengan tanah milik **PENGUGAT** tersebut diatas dengan harga Rp. 80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah) dengan perjanjian baru dibayarkan panjar sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) pada bulan november 2022 dan sisanya sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada bulan Juni 2023 sesuai dengan bukti kwitansi tertanggal 18 November 2022. Adapun tanah yang menjadi objek sengketa,dan setelah dibayarkan panjar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) **TERGUGAT** mengijinkan **PENGUGAT** untuk dapat beraktifitas di tanah tersebut termasuk mendirikan rumah diatas objek sengketa, namun sebelum jatuh tempo bulan juni, **PENGUGAT** melakukan Vidio Call dengan **TERGUGAT** dan disepakati **PENGUGAT** akan pulang sebelum bulan september untuk melunasi sisa pembayaran tanah tersebut, namun pada bulan agustus **TERGUGAT** membatalkan secara sepihak kesepakatan tersebut, dimana **TERGUGAT** sudah tidak mau menerima uang sisa Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan sudah tidak jadi menjual tanah tersebut (objek sengketa), padahal **PENGUGAT** dengan seijin **TERGUGAT** sudah membangun rumah di Objek Sengketa sehingga perbuatan **TERGUGAT** yang membatalkan secara sepihak merupakan Perbuatan Melawan Hukum /*onrechtmatige daad*.

Menimbang, bahwa atas gugatan penggugat tersebut Tergugat telah membantahnya dengan menyatakan bahwa tidak benar Penggugat ada memiliki sebidang tanah dengan luas $\pm 700\text{m}^2$ (tujuh ratus mete persegi yang terletak di Desa Parepei Jaga I kecamatan Eris Kabupaten Minahasa, Sebab, tidak benar Penggugat ada memiliki Objek kepemilikan berdasarkan warisan seluas $\pm 700\text{m}^2$ melainkan tepatnya pada tanggal 30 Oktober 2013 ayah Penggugat LEONARD F. WAURAN membeli sebidang tanah dahulu milik Tergugat dengan Ukuran $\pm 362,7\text{M}^2$ dengan dibuktikan dengan batas bagian Timur dalam posita angka 2 dimana tertulis dengan jelas nama **Y. Kumontoy/E. Retor sebagai batas bagian Timur**; Sebab Penggugat sebelum menawarkan objek sengketa milik Tergugat telah membangun **melewati batas kepemilikan Penggugat** berdasarkan warisan orang tua sehingga Penggugat ada berniat untuk membeli tanah milik Tergugat *namun saat ini Tergugat menegaskan tidak pernah menawarkan Penjualan atas Objek Sengketa*; justru Penggugat dengan permohonannya untuk membeli tanah milik Tergugat apalagi masih ada hubungan keluarga dengan Tergugat Esther Retor setuju dengan panjar uang sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) mempertimbangkan pembangunan rumah milik Penggugat yang sudah masuk objek kepemilikan Tergugat dengan perjanjian pelunasan pada bulan Juni 2023 sesuai bukti kwitansi yang ada serta posita Gugatan angka 3, sebab luas kepemilikan objek sengketa milik Tergugat yakni \pm Panjang 27M2 dan Lebar 13M2 atau $\pm 351\text{M}^2$ sesuai batas-batas yang dicantumkan sedangkan dalam Posita Gugatan angka 3 menjelaskan luas seluruh objek kepemilikan Tergugat Ester Retor dahulu yang dijual kepada Leonard Wauran serta objek kepemilikan Tergugat saat ini yang belum dibayarkan lunas oleh Penggugat dan posita angka 4, angka 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 adalah tidak benar dan mengada ada justru Tergugatlah yang dirugikan oleh Perbuatan Tergugat ;

Menimbang, bahwa atas jawab menjawab para pihak tersebut diatas maka hal pokok yang harus dibuktikan oleh para pihak yaitu;

1. Apakah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat atas objek sengketa kepada Tergugat adalah sah menurut hukum ;

Halaman 55 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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)



2. Apakah pembatalan atas jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat adalah sah ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalilnya Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 dan 3 orang saksi dibawah sumpah sedangkan Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah pula mengajukan bukti surat bertanda T-1 sampai dengan T-3 serta 3 orang saksi dibawah sumpah;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari pembuktian yang diajukan para pihak tersebut maka akan dibuktikan hal pokok yang harus dibuktikan oleh para pihak yaitu Apakah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat atas objek sengketa kepada Tergugat adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti P-1 yang sama dengan bukti T-2 berupa surat Berita acara pengukuran tanah Nomor 077/BAPT/2002/X-2013 dan Surat Kwitansi pembayaran jual beli tanah tertanggal 3 Februari 2009 meskipun bukti P-1 dan T-2 tersebut diajukan tanpa asli namaun bukti P-1 tersebut sama dengan bukti T-2 maka kedudukan bukti P-1 diakui oleh pihak Tergugat maka bukti P-1 tersebut dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa memperhatikan Bukti P-1 yang sama dengan bukti T-2 yaitu surat Berita acara pengukuran tanah Nomor 077/BAPT/2002/X-2013 dan Surat Kwitansi pembayaran jual beli tanah tertanggal 3 Februari 2009 dimana dari bukti tersebut dapat diketahui bahwa Tergugat telah menjual tanah nya kepada Leonard F Wauran pada tanggal 3 Februari 2009 dengan luas 362,7M2 dengan batas batas yaitu pada bagian utara berbatasan dengan Nonie Retor, pada bagian Timur berbatasan dengan Y Kumunttoy/e Retor, pada bagian Selatan berbatasan dengan Evie Tumimomor dan pada bagian barat berbatasan dengan Rommy Mantik yang kemudian dilakukan pengukuran pada tanggal 30 Oktober 2013;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti P-1 yang sama dengan T-2 tersebut dapat diketahui pula bahwa didalam kwitansi pembayaran tersebut diketahui pula bahwa selain luasan tanah yang dijual Tergugat kepada Penggugat tersebut Tergugat memberikan tanah untuk dijadikan jalan selebar 4 meter (2 meter dari noni dan 2 meter dari Ester) yaitu tanah diantara Noni Retor dan Ester Retor yang dimulai dari jalan besar /aspal tembus /sampai dengan pekarangan tersebut;

Menimbang, bahwa dari pembuktian diatas yang dapat disimpulkan bahwa orang Tua Penggugat yaitu Leonard F Wauran setelah terjadi jual beli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut maka tanah tersebut telah menjadi milik dari orang tua Penggugat;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti P-1 yang bersesuaian dengan bukti T-2 tersebut dihubungkan dengan bukti T-1 berupa berita acara pengukuran tanah No .19/BAP/200/V-2006 tertanggal 26 Mei 2006 dimana dari bukti T-1 tersebut dapat diketahui bahwa Dinje Mawikere sebagai pemilik tanah seluas 2952 M2 yang terletak di Desa parepei dengan batas utara berbatasan dengan Noni Retor , pada batas Timur berbatasan dengan jalan desa , pada batas Selatan berbatasan dengan Es Pedi Kairupan dan pada batas bagian Barat berbatasan dengan Ellen Tumimomor yang mana tanah yang dilakukan pengukuran tersebut akan dihibahkan hak miliknya kepada Ester Retor;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti T-1 tersebut dihubungkan dengan bukti P-1 yang bersesuaian dengan bukti T-2 tersebut dapat diketahui bahwa tanah yang dilakukan penjualan oleh Youje Kumuntoy dan Ester Retor kepada Leonard F Waauran sebagaimana ternyata dalam bukti P-1 yang bersesuaian dengan bukti T-1 tersebut merupakan bagian dari keseluruhan luasan tanah yang awalnya milik dari Dinje Mawikere yang telah dihibahkan kepada Ester Retor sebagaimana ternyata dalam bukti T-1 dan dari bukti T-1 tersebut pula dapat diketahui jika selain tanah yang dijual kepada orang tua Penggugat tersebut sebagaimana bukti P-1 yang bersesuaian dengan bukti T-2 tersebut , Tergugat juga memiliki tanah lain yang satu hamparan dengan tanah yang dijual Tergugat kepada orang tua Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil gugatannya Penggugat mendalilkan selain tanah Tergugat menjual tanah miliknya kepada orang tua Penggugat sebagaimana bukti P-1 yang bersesuaian dengan bukti T-1 tersebut kemudian Tergugat kembali menjual tanah miliknya kepada Penggugat secara lisan yaitu tanah objek sengketa yang berbatasan langsung dengan tanah yang dibeli oleh orang tua Penggugat kepada Tergugat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalil jawabannya meskipun Tergugat membantah terhadap kepemilikan tanah milik Penggugat yang menyatakan "bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan luas $\pm 700m^2$ (tujuh ratus mete persegi yang terletak di Desa Parepei Jaga I kecamatan Eris Kabupaten Minahasa,Sebab, tidak benar Penggugat ada memiliki Objek kepemilikan berdasarkan warisan seluas $\pm 700m^2$ melainkan tepatnya pada tanggal 30 Oktober 2013 ayah Penggugat LEONARD F. WAURAN membeli sebidang tanah dahulu milik Tergugat dengan Ukuran $\pm 362,7M^2$ dan Penggugat

Halaman 57 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

menawar objek sengketa milik Tergugat karan Penggugat telah membangun melewati batas kepemilikan Penggugat berdasarkan warisan orang tua sehingga Penggugat ada berniat untuk membeli tanah milik Tergugat namun saat ini Tergugat menegaskan tidak pernah menawarkan Penjualan atas Objek Sengketa; justru Penggugat dengan permohonannya untuk membeli tanah milik Tergugat apalagi masih ada hubungan keluarga dengan Tergugat sehingga Esther Retor/Tergugat setuju dengan panjar uang sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) mempertimbangkan pembangunan rumah milik Penggugat yang sudah masuk objek kepemilikan Tergugat dengan perjanjian pelunasan pada bulan Juni 2023"sehingga dari Jawaban Tergugat tersebut dapat diketahui bahwa benar selain orang tua Penggugat ,membeli tanah milik Tergugat sebagaimana bukti P-1 yang besesuaian dengan bukti T-2 , Penggugat juga membeli tanah milik Tergugat yang berbatasan langsung dengan tanah yang dibeli oleh tua penggugat kepada Penggugat sebagaimana bukti P-1 yang bersesuaian dengan bukti T-2

Menimbang, bahwa meskipun dalam persidangan baik Penggugat maupun Tergugat tidak menunjukkan bukti surat yang menunjukkan tentang jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah objek sengketa namun dari gugatan Penggugat yang diakui oleh Tergugat dalam jawabannya bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli antara penggugat dengan Tergugat atas objek sengketa dengan kesepakatan harga Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) namun baru dibayar panjar oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sehingga dari jawaban Tergugat tersebut yang mengakui adanya penerimaan panjar uang dari pembelian tanah yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat merupakan Pengakuan Tergugat dan Pengakuan dalam jawaban Tergugat tersebut merupakan pembuktian yang tidak perlu dibuktikan lagi kebenarannya di depan persidangan sehingga berdasarkan hal tesebut meskipun tidak terdapat bukti surat yang dapat meyakinkan telah terjadi jual beli objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah objek sengketa namun dengan adanya Pengakuan dari Tergugat dalam jawabannya bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat maka dapat disimpulkan bahwa benar antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli Tanah milik Tergugat yang berbatasan langsung dengan tanah milik orang tua Penggugat yang dahulu dibeli oleh orang tua Penggugat kepada Tergugat;

Halaman 58 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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)



Menimbang, bahwa kemudian akan dibuktikan apakah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah objek sengketa telah selesai dilakukan hak dan kewajiban dari masing masing pihak baik Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat menyatakan bahwa *Tergugat menegaskan tidak pernah menawarkan Penjualan atas Objek Sengketa; justru Penggugat dengan permohonannya untuk membeli tanah milik Tergugat apalagi masih ada hubungan keluarga dengan Tergugat Esther Retor setuju dengan panjar uang sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah) mempertimbangkan pembangunan rumah milik Penggugat yang sudah masuk objek kepemilikan Tergugat dengan perjanjian pelunasan pada bulan Juni 2023 sesuai bukti kwitansi yang ada serta memperhatikan gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa **PENGGUGAT** didatangi oleh **TERGUGAT** menawarkan tanah milik mereka yang berbatasan dengan tanah milik **PENGGUGAT** tersebut diatas dengan harga Rp. 80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah rupiah) dengan perjanjian baru dibayarkan panjar sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) pada bulan november 2022 dan sisanya sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) akan dibayarkan pada bulan Juni 2023 sesuai dengan bukti kwitansi tertanggal 18 November 2022.*

Menimbang, bahwa memerhatikan keterangan saksi yang diajukan para pihak saksi yang diajukan Penggugat yaitu **Saksi . ELFLIEN DORCE BELLA, S.P, b** yang menerangkan pada pokoknya sebagai beriku bahwa setahu saksi tanah yang menjadi perkara adalah tanah yang berada di Desa Pareipei Jaga I Kecamatan Remboken Kabupaten Minahasa dan tanah tersebut adalah milik dari Tergugat dan dijual kepada pihak Penggugat, Penggugat telah memberikan uang muka kepada Tergugat untuk membeli tanah milik Tergugat yang berada di depan tanah milik Penggugat dimana saksi mengetahui bahwa tanah tersebut akan dijual kepada Penggugat dan Penggugat telah memberikan uang muka, saksi ketahui informasi tersebut dari Penggugat dan sertahu saksi tanah milik Penggugat didapatkan dari pembelian dari Tergugat, yang pertama ayah Penggugat Leonard yang membeli tanah tersebut, pembelian pertama saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut, saksi pernah melihat suratnya karena surat tersebut pernah di titipkan pada saksi namun saksi tidak pernah membacanya dan pembelian kedua yaitu tanah objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat namun belum lunas dibayar kemudian Tergugat membatalkan jual beli tanah tersebut dan dari yang saksi dengar bahwa uang muka pembelian tanah objek sengketa adalah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah), serta pula setahu saksi pada saat Penggugat akan melunasi pembayaran tanah tersebut, Tergugat sudah tidak mau dan mengatakan akan membatalkan jual beli namun setahu saksi diobjek sengketa telah ada bangunan yang dibangun oleh pihak Penggugat, **Saksi. AUDI TANGKOWIT** Pada pokoknya menerangkan Bahwa Saksi mengerti saksi dihadapkan di persidangan karena perkara tanah yang berada Desa Pareipei Kecamatan Remboken dan terdapat rumah yang dibangun oleh penggugat berada di atas tanah objek perkara dan di tanah milik penggugat yang berbatasan dengan tanah objek perkara yang dibangun pada bulan Mei 2023 serta setahu saksi tanah objek perkara adalah milik dari Tergugat, namun yang saksi dengan dari Penggugat bahwa tanah objek perkara tersebut sudah dijual kepada Penggugat namun pembayarannya belum dilunasi, **Saksi . JANTJE RUAUW** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut, bahwa Saksi mengerti saksi dihadapkan di persidangan karena perkara tanah yang berada Desa Pareipei Kecamatan Remboken dan saksi bekerja di tanah objek perkara untuk membangun rumah Penggugat pada tahun 2023, saksi bekerja dari pondasi sampai berdiri selama saksi bekerja membangun rumah Penggugat di tanah objek perkara tidak pernah ada yang menegur saksi atau menghentikan pembangunan rumah tersebut bahkan Tergugat dan anak-anak Tergugat pernah datang ke tanah objek perkara saat pembangunan sedang berjalan namun mereka tidak pernah menegur ataupun menyuruh menghentikan pembangunan serta kakak Tergugat yaitu Noni Retor, Noni Retor juga tidak pernah menegur jalannya pembangunan;

Menimbang, bahwa memperhatikan pula keterangan saksi saksi yang diajukan Tergugat dipersidangan yaitu **Saksi SEM WAWORUNTU**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut, bahwa saksi mengerti bahwa saksi dihadapkan di persidangan karena perkara tanah yang berada di Desa Pareipei Jaga I Kecamatan Remboken dan saksi mengetahui luas tanah objek perkara Kurang lebih 700 m2 lebih karena saksi adalah maweteng ditempat tersebut dan saksi mendengar ada jual beli terhadap tanah objek perkara, namun tanah tersebut baru dibayar uang muka, jual beli terjadi dari pemilik Kumontoy Retor dengan Penggugat yang membeli tanah objek perkara tapi belum lunas dibayar baru diberikan uang muka sejumlah sepuluh juta rupiah dan kesepakatan harga jual beli tanah objek perkara adalah sejumlah delapan puluh juta rupiah dan hal tersebut pernah dilakukan mediasi di desa, pada saat itu Penggugat yang melapor pada tahun 2022 katanya Penggugat hendak

Halaman 60 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan pelunasan, tapi belum sepakat karena masih ada permasalahan di ukuran yang di surat lama pada waktu Penggugat membeli tanah tidak dicantumkan jalan kapling yang ada di samping tanah objek perkara. dan setahu saksi pada tahun 2009 bapak Leonard Wauran yang merupakan ayah dari Penggugat membeli tanah dari Tergugat yaitu tanah yang berbatasan dengan tanah objek perkara, namun tanah tersebut tidak menjadi tidak bermasalah namun tanah objek perkara yang dibeli oleh Penggugat saat ini sudah ada transaksi, namun belum selesai, bahwa Penggugat bangunan Penggugat yang empat puluh sentimeter sudah masuk dalam tanah objek perkara tanah milik Penggugat. **Saksi . FENTJE WAURAN**, bahwa saksi mengerti bahwa saksi dihadapkan di persidangan karena perkara tanah yang berada di Desa Pareipei Jaga I Kecamatan Remboken dan setahu saksi objek perkara tersebut adalah milik dari Tergugat yang diperoleh dari pembagian warisan dari orangtua Ester jual beli tanah objek perkara pada Oktober 2022 dan saksi mendapat info jual beli dari cerita keluarga Tergugat dimana setahu saksi harga yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat adalah Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) namun belum lunas baru ada pembayaran uang muka sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dan rencananya bahwa akan dilunasi pada bulan Juli 2023, jual beli terjadi pada tahun 2022 namun uang belum diberikan dan disaat jatuh tempo belum terjadi transaksi pelunasan karena masalahnya Penggugat mau meminta jalan kapling antara Noni Retor dan Ester Retor ikut diukur dan masuk dalam tanah yang akan dia beli, itu yang saksi dengar dari keluarga Tergugat, Bahwa tanah yang dibeli oleh ayah Penggugat ternyata ada kelebihan 40 cm akhirnya ada musyawarah dan keluarga Tergugat meminta untuk membayar kelebihan 40 cm dengan uang sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) selanjutnya ada pembicaraan bahwa Penggugat akan membeli sisa tanah tersebut dan uang sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) yang telah diberikan dijadikan sebagai uang muka pembayaran tanah, **Saksi NONI RETOR** menerangkan pada pokoknya, bahwa saksi mengerti bahwa saksi dihadapkan di persidangan karena perkara tanah yang berada di Desa Pareipei Jaga I Kecamatan Remboken dan saksi mengetahui ada permasalahan antara Penggugat dan Tergugat terkait jual beli namun namun jadi bermasalah karena hendak diambil jalan karena antara Ester Retor dan saksi sepakat untuk membangun jalan dan kesepakatannya dua meter dari tanah Ester Retor dan dua meter dari tanah saksi;

Menimbang, bahwa memperhatikan keterangan saksi saksi yang diajukan Penggugat maupun Tergugat tersebut diatas pada pokoknya para saksi mengetahui bahwa terhadap objek sengketa yang awalnya adalah milik dari Tergugat telah dijual

Halaman 61 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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)



oleh Tergugat kepada Penggugat dengan harga Rp. 80.000.000,-(delapan puluh juta rupiah) namun terhadap jual beli tersebut baru dipanjar oleh penggugat kepada Tergugat sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sedangkan sisa pembayaran sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah belum dilunasi / dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas meskipun para pihak tidak mengajukan bukti apapun terhadap jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat seharga Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan baru dibayarkan oleh pengugat sebesar Rp 10.000.000,- sehingga masih ada sisa pembayaran yang harus dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) namun berdasarkan jawaban Tergugat yang didukung dengan keterangan saksi saksi baik saksi penggugat dan saksi Tergugat tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa antara penggugat dan Tergugat telah terjadi kesepakatan jual beli tanah objek sengketa seharga Rp 80.000.000,- dan atas jual beli tanah objek sengketa tersebut baru dibayar panjar oleh Penggugat sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sedangkan sisanya yaitu Rp 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) akan dibayarkan kemudian sebagaimana kwitansi hal mana diakui pula dalam jawaban Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka beralasan hukum petitum angka 2 untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas oleh telah terbukti telah terjadi kesepakatan jual beli antara penggugat dan Tergugat atas tanah objek sengketa maka beralasan hukum petitum angka 3 untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa selama persidangan baik Penggugat maupun Tergugat tidak mengajukan bukti surat sehubungan dengan adanya pembatalan kesepakatan jual beli tanah objek sengketa maka berdasarkan hal tersebut beralasan hukum petitum angka 4 untuk ditolak;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan bahwa telah Terjadi kesepakatan jual beli tanah objek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dengan nilai pembelian sebesar Rp 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan atas kesepakatan harga jual beli tersebut Penggugat belum melaksanakan seluruh pembayaran kepada Tergugat serta dihubungkan dengan Hasil pemeriksaan lokasi dimana diketahui bahwa di dalam objek sengketa telah ada bangunan yang belum selesai yang dibangun oleh Penggugat hal mana bersesuaian pula dengan keterangan saksi saksi Penggugat



yang pada pokoknya menyatakan jika setahu para saksi didalam tanah objek sengketa terdapat bangunan yang belum jadi yang dibangun oleh orang kerja Penggugat dan selama para pekerja suruhan Penggugat tersebut pihak Penggugat tidak melakukan peneguran ataupun pelarangan maka berdasarkan pertimbangan tersebut maka perbuatan Tergugat yang tidak mau menerima pelunasan untuk pembayaran pelunasan beralasan hukum apabila memerintahkan kepada Penggugat untuk menyelesaikan sisa pembayaran atas jual beli tanah objek sengketa maka beralasan hukum petitum angka 5,6 dan 7 untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena ada prestasi yang belum sepenuhnya dilaksanakan oleh Penggugat kepada Tergugat maka beralasan hukum memerintahkan kepada Penggugat untuk melakukan pembayaran kepada Tergugat sejumlah Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena selama persidangan terhadap tanah objek sengketa tidak pernah dilakukan penyitaan maka beralasan hukum petitum angka 8 untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 ,oleh karena selama persidangan Penggugat tidak mengajukan bukti apaun baik surat ataupun saksi yang dapat membuktikan kerugian yang dialami oleh Tergugat maka beralasan hukum petitum angka 9 untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena ada kewajiban Penggugat yang harus diselesaikan kepada Tergugat yaitu melakukan pembayaran pelunasan atas objek sengketa maka beralasan hukum petitum angk 10 dan 11 dikabulkan dengan perbaikan redaksional ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 12 , oleh karena tidak terdapat hal yang dapat dikenakan kepada Tergugat untuk melakukan pembayaran dwangsom maka beralasan hukum petitum angka 12 untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena untuk dapat dilaksanakannya putusan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlu syarat syarat yang harus dipenuhi sedangkan selama persidangan Penggugat tidak mengajukan pembuktian apapun sehingga putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum maka berdasarkan pertimbangan tersebut beralasan hukum petitum angka 13 untuk ditolak;

Dalam Rekonvensi:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah Mengajukan gugatan Rekonvensi atau gugatan balik terhadap Penggugat sehingga kedudukan Tergugat dalam hal gugatan Rekonvensi ini menjadi pihak Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dan Penggugat bertindak sebagai Tergugat Rekonvensi dalam gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang,. bahwa Penggugat Rekonvensi dalam gugatan Rekonvensinya telah mengajukan gugatan Rekonvensi sebagai berikut, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi Pemilik Tanah yang terletak wilayah kepolisian Desa Parepei Jaga I Kecamatan Remboken Kabupaten Minahasa Propinsi Sulawesi Utara; dengan Luas \pm 724,92M2 dengan batas-batas pada bagian Utara Saat ini berbatasan dengan Jalan Desa, pada bagian Timur berbatasan dengan Jalan Desa, pada bagian Selatan berbatasan dengan E. Tumimomor dan pada bagian Barat berbatasan dengan Leonard Wauran yang *Selanjutnya disebut sebagai Objek sengketa Adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dimana Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak melaksanakan Pembayaran sesuai kesepakatan dalam perjanjian yang tertuang dalam Kwitansi tertanggal 18 November 2022 adalah Perbuatan Melanggar (ingkar) Janji atau Wanprestasi maka Tidak Sah dan batal demi hukum perjanjian antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang tertuang dalam kwitansi tertanggal 18 November 2022 sehingga patutlah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi yakni Kerugian Materil: senilai Rp.15.000.000 (lima belas juta rupiah), Operasional Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sejak bulan Oktober dilaporkan oleh Penggugat Konvensi pada kepolisian Resor Minahasa senilai Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), Kerugian penjualan bahan-bahan makanan berupa beras yang diolah sendiri untuk membayar kembali biaya pembayaran kepada Penggugat Konvensi di kepolisian Resor Minahasa Senilai Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah); yang seharusnya terjual Rp. 15.000.000 (lima belas juta rupiah) dengan total Dengan total kerugian Materil senilai Rp. 45.000.000 (empat puluh lima juta rupiah) sedangkan Kerugian Imateril, jika di perincih kerugian imateril yang dialami Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yaitu senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) Sehingga total yang harus dibayarkan Penggugat Adalah senilai 2.045.000.000 (dua milyar empat puluh lima juta rupiah);*

Menimbang, bahwa seluruh pertimbangan dalam gugatan Konvensi merupakan satu kesatuan dengan gugatan Rekonvensi ini;

Halaman 64 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dan telah dibuktikan dalam gugatan Konvensi bahwa telah terjadi kesepakatan jual beli atas tanah objek sengketa antara Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi dengan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan kesepakatan tersebut telah dinyatakan sah serta dalam pertimbangan konvensi tersebut diatas telah dinyatakan agar Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi melakukan pembayaran kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi atas sisa pembayatran yang harus dilakukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi dan hal tersebut merupakan pokok dari gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Rekonvensi ini telah dipertimbangkan dan telah dinyatakan statusnya dalam gugatan Rekonvensi maka pertimbangan dalam gugatan konvensi merupakan satu kesatuan dengan gugatan Rekonvensi ini maka berdasarkan pertimbangan tersebut diatas sehingga Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lagi lebih lanjut terhadap gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi dan menyatakan menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian sedangkan gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditolak untuk seluruhnya maka beralasan hukum menghukum Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal Pasal dan Undang-undang serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menolak Eksesi dari Tergugat untuk seluruhnya

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan kwitansi jual beli atas tanah objek sengketa tertanggal 18 November 2022 maupun segala bukti surat milik dari Penggugat sehubungan dengan perkara ini adalah sah dan mengikat.

Halaman 65 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

3. Menyatakan perjanjian kesepakatan pelunasan secara lisan antara Penggugat dan Tergugat adalah sah dan mengikat.
4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.
5. Menyatakan Tergugat adalah penjual yang tidak beritikad baik.
6. Menyatakan Tergugat yang membatalkan kesepakatan jual beli atas Tanah objek sengketa secara sepihak adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*);
7. Menghukum Tergugat untuk menerima sisa uang pembayaran dari Penggugat atas pembelian tanah objek sengketa sebesar Rp 70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah) ;
8. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat setelah Penggugat membayar sisa uang pembayaran pembelian tanah objek sengketa kepada Tergugat sebesar Rp 70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah);
9. Menyatakan tanah Objek sengketa adalah sah milik Penggugat setelah Penggugat membayar sisa uang pembayaran pembelian tanah objek sengketa kepada Tergugat sebesar Rp 70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk keluar dari Objek sengketa dan menyerahkan Objek Sengketa kepada Penggugat untuk dipakai secara bebas dan apabila Tergugat tidak mau keluar secara suka rela maka dapat meminta bantuan kepolisian maupun TNI setelah Penggugat membayar sisa uang pembayaran pembelian tanah objek sengketa kepada Tergugat sebesar Rp 70.000.000,-(tujuh puluh juta rupiah);
11. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membatasi biaya perkara sebesar Rp. 2.760.000,-

Halaman 66 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn

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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tondano, pada **hari Kamis tanggal 8 Agustus 2024**, oleh kami, Dr. Erenst Jannes Ulaen, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nur Dewi Sundari, S.H., M.H. dan Christyane Paula Kaurong, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Tondano Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn tanggal 17 Oktober 2023, putusan tersebut pada **hari Kamis tanggal 22 Agustus 2024** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Dr. Erenst Jannes Ulaen, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nur Dewi Sundari, S.H., M.H. dan Friska Y. Maleke, S.H., M.H masing masing sebagai Hakim anggota, Lisa Deysiana Magama, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat dalam persidangan elektronik.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nur Dewi Sundari, S.H., M.H.

Dr. Erenst Jannes Ulaen, S.H., M.H.

Friska Y. Maleke, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Lisa Deysiana Magama, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp50.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp30.000,00;
anggilan	:	

Halaman 67 dari 68 Putusan Perdata Gugatan Nomor 385/Pdt.G/2023/PN Tnn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

6.....P	:	Rp2.560.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp2.770.000,00;
(dua juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah)		