



PUTUSAN
Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hamdi Dolot, bertempat tinggal di Kelurahan Molinow, RT 008 RW 003, Kecamatan Kotamobagu Barat, Kota Kotamobagu, Sulawesi Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Muhamad Yudi Efendi Lantong, S.H., dan Rosiko Hadi, S.H., keduanya adalah advokad pada kantor RHP Law Firm beralamat kantor di Perumahan Puri Citra Indah Jl. H. J. A. Damopolii Blok C nomor 38, Kelurahan Motoboi Kecil, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu, dan alamat surat elektronik: *Rosikohadi87@yahoo.com*, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Desember 2021, Nomor 75/SKK/RHP/XII/2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 15 Desember 2021 dengan Nomor Register 416/SK/XII/2021/PN Ktg sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Fence Adri Langkay, bertempat tinggal di Desa Lolak, Kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongondow, Sulawesi Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Winda Moonti, S.H., advokad pada kantor hukum Indah Moonti, S.H., & Partners yang beralamat kantor di Kelurahan Motoboi Kecil, Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu, Provinsi Sulawesi Utara dan alamat surat elektronik: *windamoonti02@gmail.com*, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 5 Januari 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 6 Januari 2022 dengan Nomor Register 23/SK/II/2022/PN Ktg sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 Desember 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kotamobagu pada tanggal 14 Desember 2021 dalam Register Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah perkebunan yang terletak di lokasi perkebunan bernama Boniango dan Dolinow, Desa Lolak II Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow dengan luas kurang lebih 40.100 meter persegi, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara : dengan Bpk. Elohebi, Bpk. Basir, Bpk. Nasrun dan Mudasir
 - Timur : dengan Anak Sungai
 - Selatan : dengan Bpk. Buhungo Mamonto dan Sungai Dolinow
 - Barat : dengan Bpk. Himba dan Bpk Yansen
2. Bahwa adapun tanah tersebut diperoleh Penggugat dari hasil pembukaan lahan baru/tumpasan sendiri seluas 70.100 meter persegi dan 70.000 meter persegi hasil membeli dari SUKARDI BIDADAH, SAFII MUSTAFA, SAHAYA PAPUTUNGAN, SAID PAPUTUNGAN, MUSA DOLOT, TEGA DOLOT, AHMADI DOLOT;
3. Bahwa pada tanggal 17 Maret tahun 2011, Penggugat dan Tergugat sepakat melakukan transaksi jual beli atas tanah perkebunan tersebut dengan menyepakati harga jual beli sebesar Rp.175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan saat itu Tergugat telah menyerahkan uang muka sebagai tanda jadi sebesar Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat. Adapun pelunasan dari tergugat akan dilakukan setelah selesai pengukuran tanah perkebunan tersebut;
4. Bahwa dalam berjalannya waktu, Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat secara cicil dan total yang telah dicicil oleh tergugat sebesar Rp.103. 500.000,- (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah);
5. Bahwa sudah kurang lebih 10 (sepuluh) tahun, Tergugat tidak pernah lagi melakukan pembayaran kepada Penggugat sehingga dalam kurun waktu tersebut Penggugat telah beberapa kali menghubungi Tergugat untuk menanyakan pelunasan dari Tergugat;
6. Bahwa oleh karena Tergugat tidak ada itikad baik untuk memenuhi janjinya, maka Penggugat menemui Tergugat dan kemudian terjadi

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg



kesepakatan melalui Surat Pernyataan Bersama antara Penggugat selaku pihak pertama dan Tergugat selaku pihak kedua dengan salah satu isi kesepakatan yakni Tergugat akan melunasi sisa pelunasan sebesar Rp.71.500.000,- (tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat paling lambat tanggal 27 Agustus 2021;

7. Bahwa pada saat pertemuan antara Penggugat dan Tergugat pada tanggal 27 Juli 2021, Penggugat menawarkan untuk mengembalikan jumlah panjar yang telah dibayarkan oleh Tergugat sebesar Rp.103.500.000,- (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah) namun Tergugat menolak dan menyatakan menyanggupi untuk melunasi sisa pembayaran kepada Penggugat, sehingga dalam Surat Pernyataan Bersama antara Penggugat dan Tergugat juga disebutkan bilamana Tergugat tidak melunasi sisa harga kebun maka jual beli tersebut dinyatakan batal dengan ketentuan Penggugat selaku pihak pertama akan mengembalikan uang panjar harga kebun tersebut kepada Tergugat selaku pihak kedua sebesar Rp.103.500.000,- (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah);

8. Bahwa setelah lewat waktu tanggal pelunasan sebagaimana dalam Surat Pernyataan Bersama Tergugat tidak juga menepati janjinya, maka Penggugat mengirim surat teguran (sominasi) kepada Tergugat untuk memenuhi janjinya, namun Tergugat tidak juga melaksanakan kewajibannya sehingga Penggugat mengajukan gugatan;

9. Bahwa Tergugat selain tidak ada itikad baik untuk menjalankan janjinya, selama kurang lebih 10 tahun Tergugat telah melakukan aktifitas/berkebun diatas tanah Penggugat tersebut dengan menanam jagung, dan perbuatan tergugat yang sangat fatal adalah memotong pohon kelapa yang sudah produktif sebanyak kurang lebih 300 pohon dan menjualnya. Semestinya Tergugat belum berhak melakukan kegiatan diatas tanah perkebunan tersebut karena belum sepenuhnya menjadi hak milik Tergugat;

10. Bahwa atas perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat telah menderita kerugian sehingga Penggugat menyatakan keberatan dan meminta kepada Tergugat untuk mengganti rugi secara tunai kepada Penggugat;

11. Bahwa dengan demikian Tergugat selaku pihak kedua telah terbukti ingkar janji (wanprestasi) dan beritikad tidak baik, karena :

- Tidak menepati janjinya sesuai surat pernyataan antara Penggugat dan Tergugat, serta;
- Tidak pernah menghubungi Penggugat sampai dengan gugatan ini diajukan.



12. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat menjadi menderita kerugian materiil maupun kerugian immateriil, dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian materiil :

- Berupa sisa pelunasan sebesar : Rp.71.500.000, (tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah).
- Ongkos biaya perkara = Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah).

b. Kerugian Immateriil

- Keuntungan yang diharapkan atas pengolahan buah kelapa sebanyak 300 pohon dengan rincian sebagai berikut:

hasil setiap kwartal 2.000 kg x Rp. 2.500/kg = Rp.5.000.000,- dalam satu tahun dihitung 2 kali kwartal = Rp.10.000.000,- jika di kelola buah kelapa selama kurang lebih selama 10 tahun, sehingga perhitungannya menjadi: Rp.10.000.000 x 10 = Rp.100.000.000,-

- Keuntungan yang diharapkan jika menanam jagung di kebun tersebut :

Hasil panen jagung setiap tahun = 2.500 kg, dengan asumsi harga terendah Rp.2.000/kg, sehingga rinciannya sebagai berikut :

$$2.500 \times \text{Rp.}2.000 \times 10 = \text{Rp.}50.000.000,-$$

13. Bahwa untuk dapat menjalankan putusan Pengadilan dengan baik maka dianggap perlu untuk membebaskan uang paksa kepada penggugat dan turut tergugat secara tanggung renteng (*gezamenlijk*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, terhitung sejak putusan diucapkan, sampai dengan dipenuhinya isi putusan dengan baik;

14. Bahwa karena gugatan ini telah didasarkan atas bukti-bukti yang kuat, maka sesuai ketentuan menurut hukum, Penggugat mohon agar putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbarr bijvoorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, verzet, maupun kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan diatas, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu agar berkenan memutus perkara ini, dengan menyatakan :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dalam hal jual beli tanah perkebunan sebagaimana dimaksud dalam Surat Pernyataan



Bersama, agar dinyatakan batal demi hukum karena Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi;

3. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Tanah perkebunan kepada Penggugat yang terletak di lokasi perkebunan bernama Boniango dan Dolinow, Desa Lolak II Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow dengan luas kurang lebih 140.100 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan Bpk. Elohebi, Bpk. Basir, Bpk. Nasrun dan Mudasir
- Timur : dengan Anak Sungai
- Selatan : dengan Bpk. Buhungo Mamonto dan Sungai Dolinow
- Barat : dengan Bpk. Himba dan Bpk. Yansen

4. Menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi materiil maupun immateriil kepada Penggugat secara tunai dan seketika dengan rincian sebagai berikut :

a. Kerugian materiil :

- Berupa sisa pelunasan sebesar : Rp.71.500.000, (tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah).
- Ongkos biaya perkara = Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah).

b. Kerugian Immateriil

- Keuntungan yang diharapkan atas pengolahan buah kelapa sebanyak 300 pohon dengan rincian sebagai berikut:

hasil setiap kwartal 2.000 kg x Rp. 2.500/kg = Rp.5.000.000,- dalam satu tahun dihitung 2 kali kwartal = Rp.10.000.000,- jika di kelola buah kelapa selama kurang lebih selama 10 tahun, sehingga perhitungannya menjadi:
 $Rp.10.000.000 \times 10 = Rp.100.000.000,-$

- Keuntungan yang diharapkan jika menanam jagung di kebun tersebut :

Hasil panen jagung setiap tahun = 2.500 kg, dengan asumsi harga terendah Rp.2.000/kg, sehingga rinciannya sebagai berikut :

$$2.500 \times Rp.2.000 \times 10 = Rp.50.000.000,-$$

5. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa kepada penggugat secara tanggung renteng (*gezamenlijk*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya untuk keterlambatan pelaksanaan putusan terhitung sejak putusan ini diucapkan, sampai dengan dipenuhinya isi putusan ini dengan baik;



6. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bijvoorraad*), meskipun ada upaya hukum banding, verzet, maupun kasasi;

7. Menghukum Tergugat agar membayar semua biaya yang timbul dari perkara.

SUBSIDAIR :

Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon agar diberikan putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir beserta dengan Kuasanya dan Tergugat hadir beserta dengan kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Giovani, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kotamobagu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 Desember 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka kepada Penggugat dan Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, yang disetujui oleh para pihak;

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

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

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

A. Tentang Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Sehubungan dengan Eksepsi Tergugat tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1.1 Bahwa dalam gugatan Penggugat terdapat inkonsistensi atau ketidaksesuaian antara posita dengan petitum gugatan;

1.2 Bahwa dalam posita gugatan poin 7 disebutkan "..... dalam Surat Pernyataan Bersama antara Penggugat dan Tergugat juga disebutkan bilamana Tergugat tidak melunasi sisa harga kebun



maka jual beli tersebut dinyatakan batal dengan ketentuan Penggugat selaku pihak pertama akan mengembalikan uang panjar harga kebun tersebut kepada Tergugat selaku pihak kedua sebesar Rp.103.500.000- (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah. Namun, dalam petitum gugatan poin 4 Penggugat justru meminta uang sisa pelunasan dari Tergugat sebesar Rp.71.500.000 (tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah)

1.3 Bahwa secara tegas berdasarkan Surat Pernyataan Bersama, jika jual beli batal maka Penggugat sebagai pembeli wajib mengembalikan uang panjar sebesar Rp.103.500.000. Tetapi dalam petitum gugatan, Penggugat justru meminta pelunasan pembayaran objek sengketa dari Tergugat sebesar Rp.71.500.000. Kesimpulannya, tuntutan Pengggat bertolak belakang dengan Surat Pernyaan Bersama;

1.4 Bahwa inkonsistensi atau ketidaksesuaian gugatan Penggugat juga terlihat jelas, antara posita poin 13 dan petitum poin 5. Dalam posita poin 13, Penggugat menyatakan bahwa uang paksa dibebankan secara tanggung renteng kepada Penggugat dan Turut Tergugat, sementara pada petitum poin 5 Penggugat hanya meminta Majelis Hakim menghukum kepada Tergugat untuk membayar uang paksa;

1.5 Bahwa tak hanya itu, inkonsistensi atau ketidaksesuaian gugatan Penggugat juga terdapat pada petitum poin 2 dan 4. Dalam petitum poin 2 Penggugat meminta pembatalan jual beli objek sengketa, sementara pada poin 4 Penggugat meminta pelunasan pembayaran objek sengketa;

1.6 Bahwa selain terdapat inkonsistensi dalam gugatan, batas-batas objek sengketa dalam gugatan juga berbeda dengan keadaan yang sebenarnya. Misalnya dalam gugatan, di sebelah utara objek sengketa berbatasan dengan Bapak Elohebi, sementara faktanya objek sengketa di sisi itu berbatasan dengan Bapak Unde. Demikian pula di sebelah timur, dalam gugatan, objek sengketa di sebelah timur sepanjang 200 meter (dalam gambar) berbatasan dengan anak sungai, padahal keadaan objek sengketa yang sebenarnya di sebelah timur (hanya sepanjang ± 100 meter) dan berbatasan dengan Bapak Unde;



1.7 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sangat jelas dan terang gugatan Penggugat kabur, maka sudah sepatutnya gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima.

2. Gugatan Penggugat haruslah dianggap prematur (*Exceptio Dilatoria*)

Sehubungan dengan Eksepsi Tergugat tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

2.1 Bahwa kesepakatan jual-beli objek sengketa antara Penggugat sebagai penjual dengan Tergugat sebagai pembeli terjadi pada tanggal 17 Maret 2012 bertempat di rumah Penggugat di Kelurahan Molinow, Kota Kotamobagu;

2.2 Bahwa harga objek sengketa disepakati sebesar Rp.130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan pembayaran awal (*down payment*) sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah), sisanya akan dilunasi Tergugat setelah Penggugat melakukan pengukuran objek sengketa. Namun, hingga beberapa minggu berlalu, Penggugat tak kunjung mengukur objek sengketa. Justru pada tanggal 9 April 2012 Penggugat meminta tambahan uang panjar sebesar Rp25.000.000;

2.3 Bahwa permintaan uang panjar oleh Penggugat terus berlanjut, yakni pada tanggal 8 Mei 2012 sebesar Rp.7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), pada tanggal 7 Juni 2012 sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah), kemudian pada tanggal 8 Juli 2012 sebesar Rp.5.000.000 (lima juta rupiah), dan terakhir pada tanggal 18 Juli 2013, sehingga jika ditotal keseluruhan maka uang panjar yang telah diterima Penggugat berjumlah Rp.103.500.000 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah);

2.4 Bahwa meski sudah menerima uang panjar sebanyak Rp.103.500.000 dari total kesepakatan harga objek sengketa sebesar Rp130.000.000. Namun, sampai saat ini Penggugat belum melakukan pengukuran atas objek, sehingga sikap Tergugat yang belum melunasi pembayaran objek sengketa tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;

2.5 Bahwa walaupun Gugatan diajukan berdasarkan Surat Pernyataan Bersama sebagaimana dalil Penggugat, maka gugatan *a quo* masih terlampaui dini diajukan atau prematur;

2.6 Bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam posita poin 7 yang menyebutkan “.....dalam Surat Pernyataan Bersama



antara Penggugat dan Tergugat juga disebutkan bilamana Tergugat tidak melunasi sisa harga kebun maka jual beli tersebut dinyatakan batal dengan ketentuan Penggugat selaku pihak pertama akan mengembalikan uang panjar harga kebun tersebut kepada Tergugat selaku pihak kedua sebesar Rp.103.500.000- (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah), maka semestinya Tergugat dapat dinyatakan ingkar janji atau wanprestasi apabila Penggugat sudah mengembalikan uang panjar sebesar Rp103.500.000,- kepada Tergugat tetapi Tergugat tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;

2.7 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena masih prematur atau gugatan masih terlampau dini diajukan.

3. Penggugat haruslah dianggap Tidak Berhak Mengajukan Gugatan karena Penggugat Lebih Dulu Ingkar Janji/Wanprestasi (*Exceptio non Adimpleti Contractus*)

Sehubungan dengan Eksepsi Tergugat tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

3.1 Bahwa berdasarkan kesepakatan jual-beli objek sengketa antara Penggugat dan Tergugat tanggal 17 Maret 2012, disepakati bahwa setelah pembayaran DP sebesar Rp.50.000.000 sisanya akan dilunasi oleh Tergugat selaku pembeli setelah Penggugat melaksanakan pengukuran atas objek sengketa. Namun selaku penjual, Penggugat telah ingkar janji/wanprestasi karena sampai saat ini Penggugat juga belum melaksanakan pengukuran atas objek sengketa. Padahal Penggugat sudah menerima uang panjar pembayaran objek sengketa sebesar Rp.103.500.000;

3.2 Bahwa demikian pula dalam Surat Pernyataan Bersama, disebutkan bahwa bilamana Tergugat tidak melunasi sisa harga kebun maka jual beli tersebut dinyatakan batal dengan ketentuan Penggugat selaku pihak pertama akan mengembalikan uang panjar harga kebun tersebut kepada Tergugat selaku pihak kedua sebesar Rp.103.500.000,- (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah);

3.3 Bahwa Tergugat belum melunasi pembayaran objek sengketa karena Penggugat belum melaksanakan pengukuran atas objek sengketa. Apalagi belakangan diketahui batas-batas objek



sengketa yang disampaikan Penggugat kepada Tergugat tidak sesuai dengan yang sebenarnya;

3.4 Bahwa jika jual beli objek sengketa dinyatakan batal, maka seharusnya Penggugat mengembalikan uang panjar sebesar Rp.103.500.000 kepada Tergugat, bukan justru melaporkan Tergugat ke Polisi;

3.5 Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat adalah pihak yang lebih dulu melakukan wanprestasi.

4. Gugatan Penggugat Bersumber dari Perjanjian yang Mengandung Pemaksaan (Exceptio Metus)

Sehubungan dengan Eksepsi Tergugat tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

4.1 Bahwa esensi dari asas *iustum pretium* adalah perikatan yang membawa akibat kerugian finansial dari salah satu pihak harus dibatalkan karena adanya penyalahgunaan keadan;

4.2 Bahwa Surat Pernyataan Bersama yang dijadikan dasar gugatan Penggugat dibuat di kantor Kepolisian Sektor (Polsek) Kotamobagu;

4.3 Bahwa isi dari Surat Pernyataan Bersama dikonsep dan diketik langsung oleh oknum anggota polisi yang bertugas di Polsek Kotamobagu;

4.4 Bahwa Tergugat tidak pernah menyetujui perubahan harga objek sengketa yang disepakati pada tanggal 17 Maret 2012 sebesar Rp.103.500.000 naik menjadi Rp.175.000.000 sebagaimana Surat Pernyataan Bersama;

4.5 Bahwa Tergugat terpaksa menandatangani Surat Pernyataan Bersama tersebut tanpa dibaca terlebih dahulu akibat tertekan, karena disuruh buru-buru oleh oknum anggota polisi. Ditambah lagi, istri Tergugat yang ketakutan;

4.6 Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena bersumber dari perjanjian yang mengandung paksaan atau adanya penyalahgunaan keadaan.

B. Tentang Pokok Perkara



1. Bahwa dalil-dalil yang diajukan dalam Eksepsi Tergugat mohon dianggap termuat kembali dalam Jawaban Tentang Pokok Perkara ini sepanjang terdapat relevansinya;
2. Bahwa bahwa tidak benar dalil Penggugat pada posita poin 3 yang menyatakan kesepakatan jual beli objek sengketa dilakukan pada tanggal 17 maret 2011 dengan harga Rp.175.000.000 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah, karena yang benar kesepakatan jual beli objek terjadi pada tanggal 17 Maret 2012, dan harga objek sengketa yang disepakati saat itu Rp.130.000.000,- (seratus tiga puluh juta rupiah). Adapun nilai sebesar Rp.175.000.000 adalah keputusan yang dibuat sendiri oleh oknum anggota polisi yang bertugas di Polsek Kotamobagu;
3. Bahwa tergugat menolak dalil Penggugat pada posita poin 5,6,7, dan 8, dengan alasan sebagai berikut:
 - 3.1 Bahwa sudah berulang-ulang kali Tergugat meminta kepada Penggugat untuk melakukan pengukuran objek sengketa, agar sisa pembayaran objek sengketa segera dilunasi oleh Tergugat. Namun permintaan tersebut tidak pernah digubris Penggugat. Jadi sesungguhnya Penggugatlah yang tidak beritikad baik;
 - 3.2 Bahwa Tergugat tidak pernah menyetujui isi Surat Pernyataan Bersama yang dibuat di kantor Polsek Kotamobagu, karena baik harga objek sengketa dan waktu pelunasannya sudah ditetapkan secara paksa oleh oknum anggota polisi yang sudah bersekongkol dengan Penggugat;
 - 3.3 Bahwa sejak awal Tergugat hanya bersedia membayar pelunasan objek sengketa jika Penggugat telah melakukan pengukuran atas objek sengketa.
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada posita poin 9,10,11, dan 12 dengan alasan sebagai berikut:
 - 4.1 Bahwa setelah menerima uang panjar pertama dan kedua dari Tergugat, Penggugat meminta kepada Tergugat agar segera menduduki, menguasai dan mengolah atau menanam di tanah objek sengketa, dengan mengatakan "olah jo, so ngana punya kwa";
 - 4.2 Bahwa tidak benar kelapa produktif yang ditebang Tergugat, karena faktanya saat membeli objek sengketa pohon kelapa yang tumbuh sebagian besar sudah tidak produktif dan kelapa-kelapa itulah yang ditebang oleh Tergugat. Dan perlu Tergugat tegaskan



bahwa penebangan pohon kelapa tersebut sepengetahuan Penggugat;

4.3 Bahwa sebagai gantinya Tergugat telah menanam kembali kelapa sebanyak 200 pohon lebih;

4.4 Bahwa tidak benar Penggugat mengalami kerugian akibat penguasaan objek sengketa oleh Tergugat, karena sebelum dijual kepada Tergugat, objek sengketa telah digadaikan selama belasan tahun, dan baru ditebus Penggugat dengan uang panjar dari Tergugat. Karena itu, tuntutan ganti rugi oleh Penggugat hanya mengada-ada;

4.5 Bahwa seharusnya Tergugat yang menuntut ganti rugi kepada Penggugat. Berapa keuntungan Tergugat jika uang sebesar Rp.103.500.000 dipinjamkan dengan bunga 10 persen/bulan, selama hampir sepuluh tahun. Itulah kerugian Tergugat.

DALAM REKONVENSIS

1. Bahwa Tergugat Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Konvensi tersebut di atas, mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam Rekonvensi ini;
3. Bahwa pada tanggal 17 Maret 2021 terjadi peristiwa hukum yakni kesepakatan jual beli objek sengketa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pembeli dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi selaku penjual;
4. Bahwa harga objek sengketa disepakati sebesar Rp130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan pembayaran awal (*down payment*) sebesar Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah), sisanya akan dilunasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi setelah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi melakukan pengukuran objek sengketa. Namun, hingga beberapa minggu berlalu, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tak kunjung mengukur objek sengketa. Justru pada tanggal 9 April 2012 Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi meminta tambahan uang panjar sebesar Rp25.000.000;
5. Bahwa permintaan uang panjar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terus berlanjut, yakni pada tanggal 8

Halaman 12 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg



Mei 2012 sebesar Rp7.500.000 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), pada tanggal 7 Juni 2012 sebesar Rp10.000.000 (sepuluh juta rupiah), kemudian pada tanggal 8 Juli 2012 sebesar Rp5.000.000 (lima juta rupiah, dan terakhir pada tanggal 18 Juli 2013, sehingga jika ditotal keseluruhan maka uang panjar yang telah diterima Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berjumlah Rp103.500.000 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah);

6. Bahwa meski sudah menerima uang panjar sebanyak Rp103.500.000 dari total kesepakatan harga objek sengketa sebesar Rp130.000.000. Namun, sampai saat ini Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi belum melakukan pengukuran atas objek sengketa sebagaimana kesepakatan tanggal 17 Maret 2012;

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan itikad baik telah melaksanakan kewajiban dalam kesepakatan, tetapi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mau melaksanakan kewajibannya;

8. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yakni melaksanakan pengukuran objek sengketa, maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi telah ingkar janji (wanprestasi) terhadap kesepakatan jual beli tanggal 17 Maret 2012;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan:

DALAM KONVENSI

A. Tentang Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

B. Tentang Pokok Perkara

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan wanprestasi;
3. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi untuk melakukan pengukuran objek sengketa sebagaimana kesepakatan jual beli tanggal 17 Maret 2012;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Halaman 13 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini

Subsider:

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada tanggal 27 Januari 2022, dan atas Replik tersebut juga telah ditanggapi oleh Penggugat melalui Dupliknya pada tanggal 3 Februari 2022, yang untuk singkatnya putusan ini dianggap termuat dan turut dipertimbangkan serta menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Keterangan dan Kesaksian Nomor L.1004.C02/MOL/347/IV/2012, yang diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor: 71/d.2018/SKKT/VII/2012, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Lolak II, tanggal 11 Juli 2012, yang diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Bersama yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat tanggal 27 Juli 2021, yang diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Somasi/Teguran Nomor 064/SP/RHP/X/2021 yang ditujukan kepada Tergugat tanggal 19 Oktober 2021, yang diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Tanda Terima Surat Teguran tanggal 20 Oktober 2021, yang diberi tanda P-5;
6. Fotokopi kwitansi-kwitansi pembayaran masing-masing sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanggal 17 Maret 2011, Sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), tanggal 8 Mei 2012, dan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), tanggal 7 Juni 2012, yang diberi tanda P-6;
7. Fotokopi kwitansi-kwitansi pembayaran masing-masing sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), tanggal 2 April 2012, sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanggal 17 Maret 2012, dan sebesar Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah), tanggal 17 Maret 2012, yang diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Kwitansi-kwitansi pembayaran masing-masing sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), dan sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), tanggal 18 Juli 2013, yang diberi tanda P-8;

Halaman 14 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg



Bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhkan materai yang cukup dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya, maka secara formil dapat dipertimbangan sebagai bukti surat dalam persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 7 (tujuh) orang saksi yang telah didengar keterangannya di depan persidangan secara berurutan sebagai berikut:

1. Saksi Depris Balamu, di bawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga atau pun pekerjaan;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Urusan Umum Desa Lolak 2, sejak tahun 2011 sampai dengan tahun 2015, salah satu tugasnya ialah melakukan pengukuran tanah;
- Bahwa setahu saksi di antara Penggugat dan Tergugat terdapat sengketa pembayaran atas tanah yang terletak di Desa Lolak 2;
- Bahwa pada bulan Januari 2012, saksi melakukan pengukuran atas perintah dari Sangadi/Kepala Desa, sesuai dengan permintaan Penggugat tersebut, setelah melakukan pengukuran, saksi berkoordinasi kembali dengan Sangadi/Kepala Desa untuk meminta bukti lainnya untuk memperkuat pengukuran tanah tersebut. Hingga akhirnya Penggugat melalui pemerintah Desa Molinow membuat surat keterangan dari ketujuh saksi pemilik tanah yang memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat pada bulan April 2012. Selanjutnya berdasarkan hasil pengukuran pada bulan Januari 2012 dan surat keterangan ke-tujuh saksi yang dibuat pada bulan April 2012 tersebut diterbitkanlah SKT pada bulan Juli 2012 oleh Sangadi;
- Bahwa kepada saksi diperlihatkan bukti surat P-2 berupa Surat Keterangan Tanah milik Penggugat yang dibenarkan oleh saksi bahwa surat ukur di dalam SKT tersebut benar yang diukur oleh saksi;
- Bahwa untuk membuat SKT Pengugat hanya melampirkan bukti keterangan dari ahli waris ketika saksi mengukur tanah;
- Bahwa yang hadir pada saat saksi melakukan pengukuran adalah Penggugat, Folkorus Kaluræ, dan Moses Sasuwang;
- Bahwa sejauh ini yang saksi tahu tidak ada *complain* atau pun keberatan atas pengukuran yang saksi lakukan saat itu;
- Bahwa pada saat pengukuran tersebut saksi tidak tahu tentang jual beli antara Penggugat dan Tergugat;



- Bahwa setelah tahun 2012 tersebut Penggugat tidak pernah lagi meminta pengukuran ulang atas tanah tersebut;
 - Bahwa setahu saksi, batas-batas tanah milik penggugat adalah sebagai berikut: sebelah utara berbatasan dengan bapak Elohebi, Basir dan Nasrun, sebelah timur, berbatasan dengan Anak Sungai, sebelah selatan berbatasan dengan Bapa Buhungo Mamonto, dan sebelah barat dengan Bapak Himba dan Yasen;
 - Bahwa adanya ketidaksesuaian batas dan angka ukuran dikarenakan terdapat bentangan tanah yang cukup panjang hanya sebagian yang disebutkan pada bagian utara dan memang di ujung yang berbatasan dengan bapak Nasrun adalah tanah dari Bapak Yohanes Rantebala, sebelah timur berbatasan dengan Bapak Buhunde. Pada saat saksi memberikan hasil ukuran kepada Sangadi/Kepala Desa, dalam surat ukur tersebut terdapat angka ukuran, tapi saksi tidak tahu kenapa surat ukur yang ditanda tangani Sangadi/Kepala Desa Lolak 2 tidak ada angkanya dan sepengetahuan, saksi tanah tersebut berbatasan dengan tanah milik Bapak Buhunde di sebelah sungai yang ada bukitnya atau bentang alam dan untuk sebelah timur saya tidak tahu jika ternyata masih ada tanah milik Bapak Buhunde;
 - Bahwa pada saat melakukan pengukuran saksi mengukur dengan menggunakan meteran biasa dan Kompas untuk melihat bagian sisi yang miring pada tanah, dimana saksi mengukur satu-satu setiap lekukan tanah sesuai yang ditunjuk sehingga diperoleh luas 140.100m² (seratus empat puluh ribu seratus meter persegi), dan pada saat pengukuran tersebut juga dihadiri oleh Bapak Buhungo yang berbatasan langsung dengan tanah milik Penggugat;
2. Saksi Folkorus Kalurae, di bawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga atau pun pekerjaan;
 - Bahwa saksi memiliki tanah di Perkebunan Boniago yang terletak di Desa Lolak 2, Kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongondow;
 - Bahwa saksi ikut dalam proses pengukuran tanah milik Penggugat bersama dengan saksi Depris Balamu, Bapak Moses Sasuwang dan Penggugat sendiri;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah Penggugat;



- Bahwa pada saat pengukuran tidak ada pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah milik penggugat tersebut;
 - Bahwa kepada saksi diperlihatkan bukti surat P-2 yang dibenarkan oleh saksi bahwa saksi ikut menandatangani Surat Ukur tersebut, yang mana saksi menerangkan bahwa tanah tersebut diukur dari sebelah utara, namun saksi kurang tahu mengenai gambar;
 - Bahwa Tergugat pernah mengajak saksi untuk mengangkut batang pohon kelapa yang telah dipotong dalam tanah tersebut, yang setahu saksi adalah milik Tergugat;
 - Bahwa dalam satu minggu saksi bisa 4 kali mengangkut batang kelapa dan untuk sehari bisa angkut 3 kali dengan jumlah 20 batang/potong untuk sekali angkut, yang mana batang kelapa yang diangkut tersebut sudah berbentuk balok berukuran 3m, 4m dan 5m atau ukuran 7x10;
 - Bahwa oleh Tergugat saksi dibayar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) sekali angkut, dalam seminggu bisa dibayar sampai dengan Rp1.200.000,00 (satu juta dua ratus ribu rupiah), namun untuk pengangkutan yang terakhir saksi tidak dibayar oleh Tergugat;
 - Bahwa saat ini Tergugat menanam jagung di tanah tersebut;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui perihal jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat;
3. Saksi Uling Mokobobang, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga atau pun pekerjaan;
 - Bahwa Tergugat pernah menyewa gerobak saksi untuk mengangkut kelapa sebanyak 3 kali, namun kapannya saksi sudah tidak ingat lagi;
 - Bahwa untuk mengangkut batang kelapa tersebut saksi dibayar sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) untuk 1 kali angkut;
 - Bahwa selain saksi, yang membantu Tergugat mengangkut batang kelapa tersebut adalah Bapak Yudi dan Saksi Folkorus;
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menebang pohon kelapa tersebut atau kepada siapa batang kelapa tersebut dijual;
 - Bahwa yang saksi tahu tanah tempat saksi mengangkut kelapa adalah milik Penggugat, dan saksi tidak mengetahui perihal jual beli tanah di antara Penggugat dan Tergugat;
4. Saksi Audi Stenli Lumaghetoh, di bawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:



- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga atau pun pekerjaan;
- Bahwa saksi pernah membantu Tergugat untuk mengangkut kelapa;
- Bahwa saksi membantu Tergugat mengangkut batang kelapa dengan menggunakan gerobak saksi selama 1 minggu, dan dibayar Rp100.000,00 (saratus ribu rupiah) untuk 1 kali angkut;
- Bahwa selain saksi, yang mengangkut kayu tersebut ialah Saksi Folkorus Saksi Yakobus, dan Saksi Uling;
- Bahwa saksi hanya mengangkut batang kelapa yang sudah ditebang, siapa yang menebang kelapa tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui soal jual beli tanah di antara Penggugat dan Tergugat;

5. Saksi Yakobus Kansil, di bawah janji pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga atau pun pekerjaan;
- Bahwa saksi hanya diminta untuk mengangkut batang kayu kelapa di lokasi yang menjadi objek sengketa selama 1 minggu;
- Bahwa dalam 1 hari saksi bisa mengangkut kelapa sebanyak 2 kali dan dibayar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) per 1 kali angkut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal jual beli tanah di antara Penggugat dan Tergugat;

6. Saksi Hamdan Paputungan, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga atau pun pekerjaan;
- Bahwa tanah perkebunan Dolino yang terletak di Desa Lolak 2 setahu saksi ditumpas/dibuka lahan oleh ayah saksi yang bernama Said Paputungan, lalu saudara ibu saksi yang bernama Musa Dolot, Safii Mustada, Sukardi Bida dan orang lain yang saksi lupa Namanya;
- Bahwa akhirnya tanah tersebut diolah oleh Penggugat karena setelah diolah secara bergiliran, lalu sampai ke giliran Sahaya Paputungan, setelah itu diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa saksi pernah bekerja bersama dengan Penggugat pada Tahun 1973 sebelum saksi menikah untuk mengolah kelapa menjadi Kopra selama kurang lebih 2 bulan, setelahnya pernah sekali lagi membantu mengolah kelapa;



- Bahwa pada saat saksi mengolah kelapa tersebut ada sekitar 600 (enam ratus) pohon kelapa;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah yang saksi olah kelapanya tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;

7. Saksi Irwan, di bawah sumpah pada pokoknya memberi keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak memiliki hubungan keluarga atau pun pekerjaan;
- Bahwa saksi adalah anggota Polri yang bertugas di Polsek Kotamobagu sebagai penyidik;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat mendatangi saksi sudah 2 kali, yang pertama saksi sudah tidak ingat kapan dan siapa yang lebih dahulu mendatangi saksi Penggugat atau Tergugat, untuk mengatur mengenai pembicaraan masalah tanah di perkebunan di Desa Lolak 2, kemudian saksi mempertemukan Penggugat dan Tergugat dikarenakan masih ada sisa pembayaran atas kebun kelapa dan pada saat pertemuan tersebut Tergugat mengatakan akan melunasi sisa pembayarannya, namun pernyataan tersebut tidak ditulis. Selanjutnya pada bulan Juli 2021, Penggugat menghubungi saksi kembali dan meminta untuk menghubungi Tergugat untuk bertemu, kemudian saksi menghubungi Tergugat untuk bertemu di Polsek Kotamobagu, karena pada saat itu saksi sedang bertugas piket di Polsek Kotamobagu. Setelahnya Tergugat datang bersama dengan istrinya, sedangkan Pengugat datang bersama dengan anaknya, Iqbal dan terjadilah musyawarah serta kesepakatan dan kesepakatan tersebut dibuatkan dalam surat perjanjian;
- Bahwa pada saat pertemuan tersebut penggugat dan tergugat menyepakati penyelesaian jual beli tanah di antara keduanya dengan cara Tergugat membayar sisa pembayaran tanah sekitar Rp70.000.000,00. Selain itu, keduanya juga menyepakati jika dalam sebulan tidak ada pembayaran maka akan ada pengembalian uang oleh Penggugat sekitar Rp100.000.000,00 kepada Tergugat dan tanah tersebut dikembalikan kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat menyepakati bahwa sisa pembayaran yang harus dilunasi Tergugat adalah sekitar Rp70.000.000,00 dan yang telah



dibayarkan di awal sekitar Rp100.000.000,00 sehingga total yang harus dibayarkan Tergugat adalah Rp170.000.000,00;

- Bahwa kesepakatan diantara keduanya tersebut dituangkan di dalam surat pernyataan tertulis yang saksi ketik sendiri, kemudian sebelum Penggugat dan Tergugat menandatangani surat pernyataan tersebut, saksi menjelaskan bahwa surat tersebut isinya dibuat oleh para pihak sesuai apa adanya. Dan ditandatangani oleh Tergugat dengan tidak saksi paksa, karena saat menandatangani surat tersebut Tergugat dalam keadaan sehat, dewasa dan sadar;
- Bahwa yang saksi lihat Tergugat menandatangani perjanjian tersebut tidak dalam tekanan;
- Bahwa saksi tidak ingat surat pernyataan tersebut setelah ditandatangani salinannya ada diserahkan kepada para pihak atau hanya di foto;
- Bahwa 1 bulan kemudian Penggugat datang menemui saksi menanyakan tentang penyelesaian perjanjian tersebut, kemudian saksi beserta Penggugat sama-sama pergi menemui Tergugat, namun Tergugat menyatakan belum dapat menyanggupi isi perjanjian;
- Bahwa pada saat menandatangani surat pernyataan tersebut Tergugat dalam keadaan sehat dan sadar serta tidak ada yang memaksa Tergugat untuk menandatangani pernyataan tersebut;
- Bahwa kepada saksi diperlihatkan bukti surat P-3 berupa Surat Pernyataan Bersama, tanggal 27 Juli 2021, yang dibenarkan oleh saksi bahwa surat pernyataan tersebut adalah pernyataan yang dibuat oleh saksi dan ditandatangani oleh para pihak;
- Bahwa setahu saksi belum ada Pengembalian uang sebesar Rp103.000.000,00 kepada Tergugat;
- Bahwa saksi membuat surat pernyataan tersebut berdasarkan permintaan para pihak dan bukan bagian dari tugas kedinasan saksi;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut baik Penggugat maupun Tergugat sama-sama akan menanggapi di dalam kesimpulan;

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

1. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), tanggal 17 Maret 2012, yang diberi tanda bukti T-1;
2. Fotokopi Kwitansi sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), tanggal 9 April 2012, yang diberi tanda bukti T-2;



3. Fotokopi kwitansi sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), tanggal 8 Mei 2012, yang diberi tanda bukti T-3;
4. Fotokopi kwitansi sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), tanggal 7 Juni 2012, yang diberi tanda bukti T-4;
5. Fotokopi kwitansi sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah), tanggal 8 Juli 2012, yang diberi tanda bukti T-5;
6. Fotokopi kwitansi sebesar Rp6.000.000,00 (enam juta rupiah), tanggal 18 Juli 2013, yang diberi tanda bukti T-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Desa Lolak II, tanggal 11 Juli 2012, Nomor: 71/D.2018/SKKT/VII/2012 atas nama Pemilik Hamdi Dolot, yang diberi tanda bukti T-7;
8. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Tanah Nomor: 40/D.2017/SKJBT/IX/2021, tanggal 30 Agustus 2021, yang diberi tanda bukti T-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Tanah Nomor: 31/D.2017/SKJBT/VII/2021, tanggal 15 Juli 2021, yang diberi tanda bukti T-9;

Bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhkan materai yang cukup dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat T-7 yang tidak dapat diperlihatkan aslinya, maka secara formil dapat dipertimbangan sebagai bukti surat dalam persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah didengar keterangannya di depan persidangan secara berurutan sebagai berikut:

1. Saksi Sunardi Papatungan, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga atau pun pekerjaan;
 - Bahwa saksi mengerti dihadirkan karena masalah jual beli lahan antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa saksi mengetahui proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat, karena pada saat transaksi tersebut saksi sedang bersama dengan Tergugat. Awalnya Tergugat mencari tahu tempat tinggal Tergugat, kemudian Tergugat menanyakan kalau tanah tersebut ada suratnya, namun Penggugat mengatakan tidak ada surat, lalu Penggugat menunjukkan batas-batas tanah, setelah itu Penggugat membuka harga sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), tapi ditawarkan Tergugat



menjadi seharga Rp120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah), dan akhirnya disepakati harganya menjadi Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah), setelah terjadi kesepakatan, Penggugat minta uang kepada Tergugat, karena tanah tersebut oleh Penggugat digadaikan kepada Nahar dan Sono sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan sisanya setelah dibuat surat ukur;

- Bahwa pada saat jual beli tersebut dibuatkan kwitansi dan ada anak Penggugat yang bernama Iqbal yang menjadi saksi;
- Bahwa kepada saksi diperlihatkan bukti T-1 berupa kwitansi, yang mana saksi membenarkan bahwa kwitansi tersebut yang dibuat pada saat transaksi jual beli;
- Bahwa kepada saksi diperlihatkan bukti surat ukur yang diberi tanda T-7, dimana saksi menerangkan bahwa tanah milik saksi ada di Perkebunan Boniaga, di Desa Lolak 2, yang diperoleh dari Bapak Mudasir sekitar 6 bulan lalu;
- Bahwa saksi pernah mengolah tanah di tempat tersebut sekitar tahun 2012 atau tahun 2013;
- Bahwa di lokasi tanah yang menjadi objek jual beli Penggugat dan Tergugat sebelumnya terdapat pohon kelapa sekitar 200 pohon yang sudah tidak berbuah dan ada sekitar 200 pohon yang masih berbuah;
- Bahwa di lokasi tersebut pada tahun 2013 oleh Tergugat sudah ditanam juga pohon kelapa sekitar 200-300 batang pohon, ada yang sudah berbuah dan ada yang baru ditanam;
- Bahwa tanah tersebut adalah milik dari orang tua Mudasir, dan untuk tanah tersebut belum ada surat kepemilikannya (SKT), saksi membeli tanah tersebut berdasarkan saling percaya saja;
- Bahwa yang mengukur tanah milik saksi adalah Kaur Desa Tombolango, yakni Bapak Sudarmo, dan yang menunjuk batas-batasnya adalah Bapak Mudasir dan Bapak Muhidin, dimana keduanya ada menerangkan bahwa tanah milik saksi yang di ukur tersebut ada yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat;
- Bahwa jual beli tanah tersebut baru lunas saksi bayar setelah adanya SKT;
- Bahwa tanah perkebunana tersebut berada di Lolak 2, namun belum ditetapkan masuk ke wilayah Lolak 2 atau Desa Tombolango;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah milik saksi, Penggugat ada menunjuk lokasi batas-batas tanah miliknya;

Halaman 22 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg



- Bahwa saksi tidak mengetahui perihal pengukuran tanah pada tahun 2012;
- 2. Saksi Huliman Papatungan, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga atau pun pekerjaan;
 - Bahwa saksi mengetahui perihal jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat, karena pada saat jual beli tersebut, Penggugat dan Tergugat ada singgah ke tempat saksi dan mengajak untuk ke lokasi tanah dan di lokasi tanah tersebut Penggugat menunjukkan batas-batas tanah miliknya;
 - Bahwa pada saat tinjau lokasi tersebut ada Penggugat, Tergugat dan saksi;
 - Bahwa pada saat tinjau lokasi di atas tanah terdapat tanaman kelapa;
 - Bahwa setahu saksi pemilik tanah yang berbatasan langsung dengan tanah Penggugat sudah tidak ada karena sudah meninggal;
 - Bahwa pada saat transaksi jual beli tersebut belum ada surat tanah;
 - Bahwa jual beli tersebut disepakati di rumah Penggugat yang terletak di Motoboi, Kotamobagu, dan dari pembicaraan disepakati harga jual beli tanah tersebut adalah sebesar Rp130.000.000,00;
 - Bahwa jual beli tersebut terjadi di Tahun 2017, tanggal 17 yang bulannya saksi sudah tidak ingat;
 - Bahwa saksi tinggal di Lolak 2, karena ada pemekaran maka wilayah desa menjadi Desa Lolak, Desa Lolak 2 dan Lolak Tombolango;
- 3. Saksi Sudarmono Datunsolong, di bawah sumpah pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, namun tidak memiliki hubungan keluarga atau pun pekerjaan;
 - Bahwa Saksi adalah Kepala Urusan umum di Desa Lolak Tombolango sejak tahun 2013, yang bertugas untuk mengukur tanah;
 - Bahwa surat ukur tanah milik Penggugat di buat oleh Desa Lolak 2, padahal sejak tahun 2006 telah terjadi pemekaran;
 - Bahwa saksi mengukur tanah milik Saksi Sunardi yang masuk ke wilayah Desa Lolak Tombolango pada tahun 2021;
 - Bahwa saksi tidak tahu mengenai masalah jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa pada saat pemekaran belum ada pemetaan pembagian perkebunan yang masuk ke wilayah Desa Lolak 2 atau Desa Tombolango,



hanya saja, penduduk yang berkebun di Desa Lolak Tombolango membayar pajak melalui pemerintah Desa Lolak Tombolango;

- Bahwa kepada saksi diperlihatkan bukti surat T-7 berupa peta lokasi tanah, yang dijelaskan oleh saksi bahwa lokasi di peta tersebut termasuk ke wilayah desa Lolak Tombolango;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut adalah wilayah Desa Lolak Tobolango karena tanah tersebut merupakan tanah adat, sehingga batas-batasnya adalah bagian dari Desa Lolak Tombolango dan banyak warga Desa Lolak Tombolango yang berkebun disana;
- Bahwa tanah yang saksi ukur milik Saksi Sunardi awalnya adalah milik Bapak Maningga;
- Bahwa pada saat mengukur tanah tersebut yang hadir ada Bapak Maningga, sedangkan pemilik batas tidak hadir, karena tidak dipanggil, namun Peilik tanah menyatakan telah ada konsultasi dengan pemilik batas dan ada batas pagar;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut sebelah timur dan utara berbatasan dengan Haruna Tunngali, Barat dengan sungat dan selatan berbatasan dengan Tergugat;
- Bahwa pada saat melakukan pengukuran belum ada SKT, sehingga pengukuran perlu dilakukan untuk menerbitkan SKT;
- Bahwa setelah keluar SKT dari Desa Lolak Tombolango, baru saksi ketahu ada SKT dari Desa Lolak 2;
- Bahwa kepada saksi diperlihatkan bukti surat T-1, dan saksi menyatakan tidak tahun batas tanah yang diukur oleh saksi tersebut telah ada SKT dari Desa Lolak 2;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut baik Penggugat maupun Tergugat sama-sama akan menanggapi di dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan kesimpulan pada sistem informasi elektronik pada tanggal 24 Maret 2022, sedangkan Penggugat mengajukan kesimpulan secara manual melalui meja PTSP pada tanggal 24 Maret 2022, oleh karena persidangan dilakukan melalui sistem informasi elektronik, sehingga dengan tidak diuploadnya kesimpulan pada sistem informasi elektronik tersebut maka Penggugat dianggap tidak menggunakan haknya untuk mengajukan kesimpulan;



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai dibatalkannya perjanjian jual beli tanah perkebunan antara Penggugat dan Tergugat yang terletak di lokasi perkebunan bernama Boniango dan Dolinow, Desa Lolak II Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow dengan luas kurang lebih 40.100 meter persegi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan Bpk. Elohebi, Bpk. Basir, Bpk. Nasrun dan Mudasir
- Timur : dengan Anak Sungai
- Selatan : dengan Bpk. Buhungo Mamonto dan Sungai Dolinow
- Barat : dengan Bpk. Himba dan Bpk Yansen

(untuk selanjutnya disebut sebagai "*objek perjanjian*")

dikarenakan Tergugat ingkar janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya untuk membayar lunas jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang berkaitan dengan formalitas gugatan dari Penggugat yang pada pokoknya menyatakan:

1. Gugatan Penggugat Kabur (*obscuur libel*)

Gugatan Penggugat kabur dikarenakan adanya inkonsistensi atau ketidaksesuaian antara posita dengan petitum gugatan, yaitu pada Posita angkat 7 dengan petitum angka 4, kemudian pada posita angka 13 dengan petitum angka 5 serta petitum angka 2 dengan petitum angka 4. Pada posita gugatan tersebut angka 7;

2. Gugatan Penggugat haruslah dianggap Prematur (*exception Dilatoria*)

Gugatan Penggugat masih terlampau dini karena apabila Gugatan tersebut didasarkan pada Surat Pernyataan Bersama, maka Tergugat dapat dinyatakan wanprestasi atau ingkar janji apabila Penggugat sudah mengembalikan uang panjar sebesar Rp103.500,00 kepada Tergugat,



namun Penggugat sampai dengan saat ini belum mengembalikan uang panjar tersebut;

3. Penggugat haruslah dianggap tidak berhak mengajukan Gugatan karena Penggugat lebih dulu ingkar janji/wanprestasi (*exception non Adimpleti Contractus*)

Penggugat lebih dulu ingkar janji karena tidak melakukan pengukuran tanah setelah diberikannya uang muka sebesar Rp.50.000.000,00 sebagaimana disepakati dalam perjanjian jual beli tanggal 17 Maret 2012, selain itu Tergugat juga tidak mengembalikan tanah karena Penggugat juga tidak mengembalikan uang panjar yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat sebagaimana dalam Pernyataan Bersama;

4. Gugatan Penggugat bersumber dari Perjanjian yang mengandung Pemaksaan (*exception Metus*)

Surat Pernyataan Bersama yang dijadikan dasar gugatan dibuat di Koantor Kepolisian Sektor (Polsek) Kotamobagu, yang mana Tergugat tidak pernah menyetujui perubahan harga objek dari Rp130.000.000,00 menjadi Rp175.000.000,00 sebagaimana dalam Surat Pernyataan Bersama. Tergugat terpaksa menandatangani surat pernyataan bersama tersebut tanpa dibaca terlebih dahulu akibat tertekan, oleh karna itu maka Surat Pernyataan Bersama tersebut bersumber dari perjanjian yang mengandung paksaan atau adanya penyalahgunaan keadaan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Tergugat tersebut, Penggugat telah membantah daam repliknya, begitupla Tergugat membantah Replik Penggugat melalui dupliknya yang selengkapnyanya termuat dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil yang saling bertentangan tersebut maka oleh Majelis Hakim akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi menurut Pasal 162 RBg secara umum berarti pengecualian, akan tetapi dalam konteks hukum acara, bermakna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan materi demi materi dalam Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat sebagai berikut:

1. Eksepsi mengenai gugatan kabur (Obscuur Libel)

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam kaitan dengan gugatan kabur (*obscuur libel*) ini,



terdapat 2 persoalan yang diajukan, yakni inkonsistensi posita dan petitum gugatan serta adanya ketidakjelasan batas-batas objek sengketa. Oleh karena itu Majelis Hakim akan mempertimbangkannya satu persatu, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi yang menyatakan adanya inkonsistensi posita dan petitum gugatan penggugat terutama antara Posita angka 7 dan petitum angka 4, antara posita angka 13 dan petitum angka 5, serta pertentangan antar petitum yakni, petitum angka 2 dan angka 4;

Menimbang, bahwa pertentangan antara Posita angka 7 dan petitum angka 4 yang didalilkan Tergugat, pada pokoknya terjadi pertentangan yakni, dalam posita angka 7 Penggugat meminta agar Tergugat mengembalikan objek jual beli kepada Penggugat, namun justru pada poin 4 petitum Penggugat justru meminta uang sisa pelunasan. Dalam dalil tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi pada hakekatnya diajukan terhadap hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, maka Majelis Hakim terlebih dahulu mengenyampingkan pokok perkara ini, untuk kemudian mempertimbangkan dalil-dalil eksepsi Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa dalam dalil posita gugatan penggugat angka 7, setelah dicermati adalah merupakan uraian yang menjadi dasar tuntutan (*grondslag van de lis*), yang lebih sering dikenal dengan dalil gugatan (*fundamental petendi*). Untuk terhindar dari perumusan dalil gugatan yang kabur (*obscuur libel*) maka dalil gugatan haruslah merumuskan fakta-fakta yang mendahului terjadinya peristiwa hukum yang kemudian menjabarkan hubungan hukum yang timbul dalam peristiwa hukum tersebut sehingga dapat dimintakan suatu tuntutan dari padanya. Dalam uraian posita angka 7 memuat uraian suatu kesepakatan yang terjadi pada tanggal 27 Juli 2021, sedangkan dalam petitum angka 4, merupakan tuntutan ganti kerugian, dimana petitum tersebut bersifat tegas dan telah menyebutkan dengan spesifik apa yang diminta, sehingga petitum angka 4 tersebut telah memenuhi suatu syarat sebagai suatu petitum dalam gugatan;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim memandang uraian posita dalam surat gugatan penggugat dalam angka 7 tersebut adalah salah satu dalil yang menceritakan peristiwa hukum mengenai kedudukan dari Penggugat dan Tergugat, yang menimbulkan adanya tuntutan dari Penggugat kepada Tergugat. Peristiwa dalam dalil posita angka 7 haruslah dimaknai merupakan uraian peristiwa yang saling berhubungan satu dengan yang lainnya, sehingga apabila dibaca secara utuh menjadi dalil gugatan



(*fundamental petendi*). Dengan demikian, membandingkan satu petitum (angka 4) dengan satu posita (angka 7) yang hanya merupakan merupakan sebagian dalil fakta hukum merupakan suatu hal yang keliru, yang mana menurut Majelis Hakim petitum angka 4 tersebut haruslah dibandingkan dengan keseluruhan dalil gugatan (*fundamental petendi*) untuk dapat menyatakan terjadi pertentangan/inkonsistensi antara petitum dan posita gugatan atau tidak;

Menimbang, bahwa lebih lanjut petitum angka 4 merupakan tuntutan ganti rugi yang apabila terjadi pertentangan dengan keseluruhan dalil gugatan (*fundamental petendi*) tidak menyebabkan gugatan menjadi kabur (*obscuur libel*) melainkan akan menyebabkan tuntutan ganti rugi tersebut tidak dapat dikabulkan atau akan ditolak. Oleh karena itu, dalil eksepsi Tergugat ini patut untuk dinyatakan ditolak. Pertimbangan atas dalil pertentangan posita angka 7 dan petitum angka 4 pula ditarik mejadi pertimbangan yang sama terhadap dalil pertentangan antara posita angka 13 dan petitum angka 5, yang lebih lanjut dalam petitum dan posita tersebut merupakan petitum tentang uang paksa, sehingga bukan merupakan tuntutan pokok dalam perkara ini, maka menurut Majelis Hakim tidak dapat menyebabkan gugatan penggugat kabur (*obscuur liber*), oleh karena itu dalil eksepsi Tergugat ini patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum angka 2 dan petitum angka 4, setelah Majelis Hakim mencermati kedua petitum tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum keempat berisi tentang ganti kerugian yang disebabkan adanya permohonan petitum kedua tentang batalnya perjanjian yang disebabkan wanprestasi. Kedua petitum tersebut pada pokoknya telah disebutkan secara tegas tentang apa yang diminta dan tidak bersifat umum, oleh karena itu tidak membuat gugatan menjadi kabur. Oleh karena itu dalil eksepsi Tergugat ini patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam eksepsi ini Tergugat juga mendalihkan batas-batas objek sengketa dalam gugatan berbeda dengan keadaan yang sebenarnya. Oleh karena itu, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati pokok gugatan penggugat, dapat disimpulkan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah merupakan gugatan wanprestasi. Gugatan wanprestasi didasari pada ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika*



sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok dalam gugatan wanprestasi adalah merupakan suatu perikatan, oleh karena itu objek yang termuat dalam suatu perikatan bukan merupakan suatu hal yang dapat mengaburkan suatu gugatan yang berbentuk wanprestasi, oleh karena itu, dalil eksepsi ini patut untuk dinyatakan ditolak;

2. Eksepsi mengenai Gugatan Penggugat haruslah dianggap premature (Exceptio Dilatoria)

Menimbang, bahwa dalam dalil eksepsi ini Tergugat mendailkan semestinya Tergugat dapat dinyatakan ingkar janji atau wanprestasi apabila Penggugat sudah mengembalikan uang panjar sebesar Rp103.500.000,00 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah) kepada Tergugat tetapi Tergugat tidak mau menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat. Terhadap dalil gugatan tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dasar Tergugat mengajukan dalil eksepsi tersebut sebagaimana dalam dalil posita poin 7 yang menyebutkan “.....dalam Surat Pernyataan Bersama antara Penggugat dan Tergugat juga disebutkan bilamana Tergugat tidak melunasi sisa harga kebun maka jual beli tersebut dinyatakan batal dengan ketentuan Penggugat selaku pihak pertama akan mengembalikan uang panjar harga kebun tersebut kepada Tergugat selaku pihak kedua sebesar Rp103.500.000,00 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah). Sebagaimana dalil Tergugat tersebut, Majelis Hakim memandang perlu terlebih dahulu memeriksa alat bukti, maka dalil dengan demikian eksepsi ini telah berkenaan dengan pokok perkara, oleh karena itu dalil eksepsi ini patut untuk dinyatakan dikesampingkan dan akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara;

3. Eksepsi mengenai tidak berhak mengajukan gugatan karena Penggugat lebih dulu ingkar janji/Wanprestasi (exception non Adimpleti Contractus)

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Tergugat antara lain mendailkan bahwa “Tergugat belum melunasi pembayaran objek sengketa karena Penggugat belum melaksanakan pengukuran atas objek sengketa. Apalagi belakangan diketahui batas-batas objek sengketa yang disampaikan Penggugat kepada Tergugat tidak sesuai dengan yang sebenarnya”. Dalam menentukan adanya ingkar janji/wanprestasi sebagaimana dalam dalil eksepsi Tergugat ini, Majelis Hakim memandang perlu memeriksa alat bukti yang diajukan sehingga



eksepsi ini telah bekenaan dengan pokok perkara, oleh karena itu dalil eksepsi ini patut untuk dinyatakan dikesampingkan dan akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara;

4. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat bersumber dari Perjanjian yang mengandung Pemaksaan (*exceptio Metus*)

Menimbang, bahwa dalam eksepsi ini Tergugat antara lain mendalilkan bahwa "*Tergugat terpaksa menandatangani Surat Pernyataan Bersama tersebut tanpa dibaca terlebih dahulu akibat tertekan, karena disuruh buru-buru oleh oknum anggota polisi. Ditambah lagi, istri Tergugat yang ketakutan*". Dalam menentukan adanya tekanan sebagaimana dalam dalil eksepsi Tergugat ini, Majelis Hakim memandang perlu memeriksa alat bukti yang diajukan sehingga eksepsi ini telah bekenaan dengan pokok perkara, oleh karena itu dalil eksepsi ini patut untuk dinyatakan dikesampingkan dan akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya pada pokoknya Tergugat membantah telah melakukan wanprestasi, karena tidak dilaksanakannya prestasi Tergugat dikarenakan Penggugat yang tidak melaksanakan prestasinya dengan mengukur objek perjanjian. Mengenai Surat Pernyataan Bersama, Tergugat tidak pernah menyepakati isi Surat Pernyataan Bersama yang dibuat di Kantor Polsek Kotamobagu karena baik harga objek sengketa dan waktu pelunasannya sudah ditetapkan secara paksa;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti ialah antara Penggugat dan Tergugat terikat perjanjian jual beli tanah yang terletak di lokasi perkebunan bernama Boniango dan Dolinow, Desa Lolak II Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow dengan luas kurang lebih 40.100 meter persegi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan Bpk. Elohebi, Bpk. Basir, Bpk. Nasrun dan Mudasir
- Timur : dengan Anak Sungai
- Selatan : dengan Bpk. Buhungo Mamonto dan Sungai Dolinow
- Barat : dengan Bpk. Himba dan Bpk Yansen



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang mana untuk perjanjian tersebut Tergugat telah membayar uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah tidak dipenuhinya prestasi dari Tergugat mengenai pelunasan dari jual beli objek perjanjian tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, begitupula Tergugat berkewajiban membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan 7 orang Saksi yaitu Depris Balamu, Folkorus Kalurae, Uling Mokobobang, Audi Stenli Lumaghetohé, Yakobus Kansil, Hamdan Papatungan dan Irwan. Sedangkan, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-9 dan 3 orang Saksi, yaitu Sunardi Papatungan, Huliman Papatungan, dan Sudarmono Datunsolong;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat, sebelumnya perlu dipertimbangkan terlebih dahulu, apakah Penggugat dan Tergugat telah terikat oleh suatu perjanjian jual beli atas tanah perkebunan yang sah menurut hukum?

Menimbang, bahwa Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) menyebutkan bahwa: *"Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih."*;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diakui oleh Penggugat dan Tergugat telah terjadi perjanjian jual beli atas tanah perkebunan bernama Boniango dan Dolinow, Desa Lolak II Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow dengan luas kurang lebih 40.100 meter persegi, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dengan Bpk. Elohebi, Bpk. Basir, Bpk. Nasrun dan Mudasir
- Timur : dengan Anak Sungai
- Selatan : dengan Bpk. Buhungo Mamonto dan Sungai Dolinow
- Barat : dengan Bpk. Himba dan Bpk Yansen

Halaman 31 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg



Menimbang, bahwa baik di dalam surat gugatan dan jawaban Penggugat dan Tergugat sama-sama memberikan tanggal yang berbeda kapan terjadinya perjanjian jual beli tersebut. Penggugat menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah perkebunan antara Penggugat dan Tergugat terjadi pada tanggal 17 Maret 2011, sebagaimana ternyata pada bukti kwitansi pemberian uang panjar sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) (vide bukti surat P-6). Sedangkan Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa perjanjian tersebut terjadi pada tanggal 17 Maret 2012, sebagaimana ternyata pada bukti kwitansi pemberian uang panjar sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) (vide bukti surat T-1);

Menimbang, bahwa untuk perbedaan tanggal perjanjian jual beli tersebut oleh karena dalam Repliknya Penggugat menyatakan bahwa “.... *Guna menyelesaikan jual beli yang dilakukan sejak tahun 2012 yang tidak tuntas,...*” (vide Replik point 4 tentang eksepsi halaman 3), dan “....*transaksi jual beli yang belum selesai dilakukan oleh Penggugat rekonsvansi dan Tergugat rekonsvansi Tahun 2012 telah dilakukan pembicaraan/musyawarah...*” (vide Replik dalam rekonsvansi angka 2 halaman 4), dihubungkan dengan keterangan Saksi Huliman Papatungan yang menerangkan bahwa jual beli tersebut terjadi pada tahun 2012, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa perjanjian jual beli tanah perkebunan yang dilakukan Penggugat dan Tergugat terjadi pada tanggal 17 Maret 2012 sebagaimana dalam bukti surat kwitansi T-1;

Menimbang, bahwa atas perjanjian jual beli tanah perkebunan tersebut baik Penggugat dan Tergugat juga memiliki perbedaan mengenai jumlah dari harga jual beli tersebut. Penggugat mendalilkan bahwa jual beli tanah tersebut sebesar Rp175.000.000,00 sebagaimana disepakati Penggugat dan Tergugat dalam Surat Pernyataan Bersama Tanggal 27 Juli 2021 (vide bukti surat P-3). Sedangkan Tergugat dalam jawabannya menyatakan bahwa jual beli tanah tersebut sebesar Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta), sebagaimana diterangkan oleh Saksi Sunardi Papatungan dan Saksi Huliman Papatungan;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat T-1 yaitu kwitansi pembayaran uang tanggal 17 Maret 2012, diketahui bahwa Tergugat (sebagai Pembeli) telah menyerahkan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat (sebagai Penjual), untuk uang muka pembayaran sebidang tanah (kebun kelapa) yang ada di perkebunan Dalino, Kecamatan Lolak, Kabupaten Bolaang Mongondow Induk, untuk pelunasan nanti diselesaikan setelah selesai pengukuran;



Menimbang, bahwa dalam bukti surat T-1 tersebut tidak menyebutkan berapa jumlah harga jual-beli yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, sedangkan untuk harga jual beli yang tertulis dalam Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 tersebut Tergugat dalam jawabannya mengajukan bantahan bahwa surat pernyataan tersebut dibuat di bawah tekanan sebagaimana disebutkan Tergugat dalam eksepsinya pada angka 4;

Menimbang, untuk perbedaan jumlah harga jual-beli dan eksepsi pada angka 4 tersebut akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Pasal 1320 KUHPerdata mengatur bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Menimbang, bahwa mengenai Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 (*vide* bukti P-3), pada pokoknya Tergugat mengakui adanya Surat Pernyataan Bersama tersebut, namun Tergugat dalam jawabannya mengatakan bahwa Tergugat menandatangani Surat Pernyataan Bersama yang berisi tentang penyelesaian masalah jual beli tanah perkebunan antara Penggugat dan Tergugat tersebut dengan keadaan penuh tekanan karena Surat Pernyataan Bersama tersebut dibuat oleh Saksi Irwan yang adalah polisi dan dibuat di Kantor Polisi Resort Kotamobagu tempat Saksi irwan bekerja;

Menimbang, bahwa dalam keterangannya Saksi Irwan pada pokoknya menerangkan bahwa Surat Pernyataan tanggal 27 Juli 2021 tersebut memang yang mengetik adalah Saksi Iwan di Kantor Polsek Kotamobagu, namun pengetikan isi Surat Pernyataan Bersama tersebut di luar dari tugas kedinasan Saksi Irwan. Penggugat datang bersama dengan anaknya, sedangkan Tergugat datang bersama istrinya, kemudian keduanya berbicara mengenai permasalahan jual-beli tanah perkebunan. Kesepakatan diantara keduanya tersebut dituangkan di dalam surat pernyataan tertulis yang saksi ketik sendiri, kemudian sebelum Penggugat dan Tergugat menandatangani surat pernyataan tersebut, saksi menjelaskan bahwa surat tersebut isinya dibuat oleh para pihak sesuai apa adanya. Dan ditandatangani oleh Tergugat dengan tidak saksi paksa, karena saat menandatangani surat tersebut Tergugat dalam keadaan sehat, dewasa dan sadar. Yang mana dalam menandatangani Surat Pernyataan tersebut Tergugat tidak dalam tekanan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan bukti surat atau pun saksi untuk membuktikan dalil bantahannya mengenai Surat Pernyataan Bersama tersebut ditandatangani di bawah tekanan. Oleh karena itu berdasarkan bukti surat P-3 dihubungkan dengan Keterangan Saksi Irwan, dapat ditarik sebuah persangkaan bahwa Tergugat dalam menandatangani Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 dalam keadaan sehat dan tidak di bawah tekanan sehingga Tergugat mengerti dan memahami isi dari Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 tersebut, maka dengan demikian eksepsi Tergugat angka 4 haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Pernyataan Bersama tersebut dibuat dan ditandatangani tidak dengan paksaan, maka isi dari Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 tersebut mengikat bagi Pengugat dan Tergugat sebagai perjanjian untuk menyelesaikan masalah jual beli tanah perkebunan. Yang mana dalam Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 tersebut telah disepakati harga jual beli tanah yaitu sebesar Rp175.000.000,00 (seraus tujuh puluh lima juta rupiah), dan untuk harga jual beli tersebut telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp103.500.000,00 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah), sehingga total pelunasan jual beli tanah yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp71.500.000,00 (tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat sama-sama sepakat dan setuju mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tanah perkebunan sebagaimana terdapat dalam kwitansi tanggal 17 maret 2012 (*vide* bukti T-1) dan Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 (*vide* bukt P-3), yang mana Penggugat dan Tergugat keduanya adalah orang dewasa yang cakap dalam membuat perjanjian, dan objek dari perjanjian tersebut adalah tanah milik Penggugat yang adalah objek tertentu dan halal, maka perjanjian jual beli tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dan mengikat Penggugat sebagai Penjual serta Tergugat sebagai Pembeli;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat sama-sama terikat oleh perjanjian yang sah secara hukum, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi sebagaimana dipersengketakan dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat menyatakan bahwa Tergugat tidak melakukan pelunasan karena Penggugat lebih dulu ingkar janji

Halaman 34 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena tidak melakukan pengukuran sebagaimana dalam eksepsi angka ke-3 Tergugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Kepemilikan Tanah (SKT) Nomor: 71/d.2018/SKKT/MII/2012, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Lolak II, tanggal 11 Juli 2012 (*vide* bukti P-2), dihubungkan dengan keterangan Saksi Depris Balamu, diketahui bahwa untuk membuat SKT tersebut telah dilakukan pengukuran oleh Aparat Desa Lolak II pada tanggal 15 Januari 2012 yang gambar dan ukuran tanahnya terlampir dalam SKT tanggal 11 Juli 2012 tersebut. Yang mana berdasarkan SKT tersebut diketahui bahwa tanah yang menjadi objek dari perjanjian jual beli Penggugat dan Tergugat telah dilakukan pengukuran oleh Penggugat tanggal 15 Januari 2012. Dihubungkan dengan kwitansi pembayaran uang muka tanggal 17 Maret 2012, diketahui bahwa pengukuran tersebut dilakukan sebelum adanya kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat. Sedangkan, dalam kwitansi pembayaran tanggal 17 Maret 2012 disebutkan bahwa pelunasan dilakukan setelah adanya pengukuran, yang mana Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa tidak dilakukannya pelunasan karena Penggugat belum memenuhi kewajibannya, sedangkan Penggugat dalam dalilnya menyatakan pengukuran telah dilaksanakan dengan adanya SKT tanggal 11 Juli 2012 tersebut;

Menimbang, bahwa perjanjian jual beli pada tanggal 17 Maret 2012 sebagaimana ternyata dalam Kwitansi pembayaran tanggal 17 Maret 2012 (*vide* bukti T-1) sama mengkitanya bagi Penggugat dan Tergugat dalam Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 (*vide* bukti P-3), yang mana kedua perjanjian tersebut sifatnya saling melengkapi satu sama lain. Dalam Kwitansi tanggal 17 Maret 2012 disebutkan bahwa pelunasan dilakukan setelah adanya pengukuran tanah, sedangkan dalam Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 disebutkan bahwa pelunasan dilakukan Tergugat kepada Penggugat paling lambat tanggal 27 Agustus 2021, sehingga dengan adanya Surat Pernyataan Bersama tersebut menghapuskan kewajiban Penggugat untuk melakukan pengukuran dan menimbulkan kewajiban bagi Tergugat untuk melakukan pelunasan pembayaran pada tanggal 27 Agustus 2021, dan oleh karena gugatan Penggugat dibuat berdasarkan perjanjian jual beli tanah perkebunan pada tanggal 17 maret 2012 sampai dengan tanggal 27 Juli 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena telah ternyata di antara Penggugat dan Tergugat telah terdapat perjanjian baru yaitu Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 (*vide* bukti surat P-3) yang sifatnya melengkapi perjanjian pada tanggal 17 Maret 2012 (*vide* bukti surat T-1), yang mana telah merubah

Halaman 35 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg

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)



klausul pelunasan yang sebelumnya “*pelunasan dilakukan setelah pengukuran*” menjadi “*pelunasan dilakukan paling lambat tanggal 27 Desember 2021*”, maka Tergugat memiliki kewajiban untuk melakukan pelunasan pembayaran sisa harga jual beli pada tanggal 27 Agustus 2021, dan sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat belum juga memenuhi kewajibannya untuk melakukan pelunasan pembayaran harga jual beli tanah perkebunan sebesar Rp71.500.000,00 (tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah). Sehingga dalam hal ini, alasan Tergugat tidak memenuhi kewajibannya karena Penggugat telah terlebih dahulu wanprestasi menjadi tidak dapat diterima, dikarenakan gugatan ini diajukan setelah ditandatanganinya Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021. Maka dengan demikian eksepsi Tergugat angka 3 menjadi tidak dapat diterima dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat juga dalam jawabannya menyatakan bahwa gugatan yang diajukan Penggugat prematur, hal ini dikarenakan Penggugat belum mengembalikan uang panjar kepada Tergugat sebagaimana isi dari Point ke-3 dari Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 (*vide* bukti surat P-3). Setelah mencermati isi dari ketentuan pont ke-3 dari Surat pernyataan Bersama tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa point ke-3 tersebut berisi tentang klausul “*pembatalan*” perjanjian apabila Tergugat tidak memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran pelunasan harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian *a quo*, yang mana Pengembalian uang panjar dan pengembalian tanah adalah akibat dari batalnya perjanjian yang disebabkan dari tidak dipenuhinya prestasi dari Tergugat, oleh karena itu maka eksepsi angka 2 Tergugat menjadi tidak dapat diterima dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena tidak dilaksanakannya pembayaran atau pelunasan biaya penjualan tanah oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 27 Agustus 2021 tersebut, Penggugat telah mengirimkan surat peringatan kepada Tergugat untuk dapat melunasi pembayaran harga jual tersebut pada tanggal 19 Oktober 2021, surat peringatan mana telah diterima oleh Tergugat pada tanggal 20 Oktober 2021 (*vide* bukti surat P-4 dan P-5), dan atas peringatan tersebut sampai saat ini Tergugat juga belum memenuhi prestasinya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Tergugat telah tidak memenuhi prestasinya untuk melakukan pembayaran/pelunasan atas harga jual beli yang telah disepakati sebagaimana dalam Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021, dihubungkan dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan dalam Pasal 1243 KUHPdata, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi kepada Tergugat, yaitu tidak memenuhi prestasinya sebagaimana diperjanjikan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi kepada Penggugat, maka Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, namun apakah gugatannya patut untuk dikabulkasn seluruhnya atau sebagian Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kesatu gugatan Penggugat, yaitu mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya adalah kesimpulan dari seluruh petitum, maka akan dipertimbangkan pada akhir pertimbangan Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa terhadap Petitum **kedua** gugatan Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUHPdata menyebutkan bahwa *"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."*

Menimbang, bahwa sebelumnya telah dijelaskan bahwa antara Penggugat dan Tergugat terikat dalam suatu perjanjian jual beli yang sah, yaitu perjanjian jual beli sebagaimana dalam Kwitansi pembayaran tanggal 17 Maret 2012 (*vide* bukti T-1) *jo* Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 (*vide* bukti P-3). Yang mana atas perjanjian tersebut Tergugat telah dinyatakan wanprestasi karena sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat untuk melakukan pelunasan harga jual beli tanah sebagaimana disepakati dalam perjanjian *a quo*.

Menimbang, bahwa pada Point ke-3 dari Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 (*vide* bukti surat P-3) berisi tentang klausul "*pembatalan*" perjanjian yang mana dalam point tersebut menyebutkan bahwa "*Kami kedua belah pihak menyatakan bahwa apabila sampai dengan tanggal 27 Agustus 2021 sisa harga kebun tersebut belum dilunasi maka jual beli kebun tersebut dinyatakan batal dengan ketentuan pihak pertama akan mengembalikan uang panjar harga kebun tersebut kepada pihak kedua sebesar Rp103.500.000,00 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah)*". Oleh karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi dengan tidak memenuhi isi perjanjian *a quo*, yaitu dengan tidak melakukan pembayaran pelunasan harga jual beli pada tanggal 27 Agustus

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg



20121, maka klausul "*pembatalan*" perjanjian sebagaimana terdapat dalam Surat Pernyataan Bersama pada Pont ke-3 tersebut berlaku bagi para pihak sehingga perjanjian jual beli tanah perkebunan *a quo* haruslah dinyatakan batal, oleh karena itu maka Petitem **kedua** Penggugat beralasan untuk dikabulkan, dengan perbaikan redaksional dengan dibagi-bagi dalam beberapa bentuk amar sebagaimana termuat dalam amar putusan di bawah ini untuk menghindari kekeliruan dalam menafsirkan amar tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap Petitem **ketiga** gugatan Penggugat akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Perjanjian jual beli tanah *a quo* telah dinyatakan batal sebagaimana dalam pertimbangan sebelumnya, maka konsekuensi logis dari batalnya perjanjian tersebut ialah pemenuhan isi dari Point ke-3 dari perjanjian *a quo*, yaitu Penggugat harus mengembalikan uang panjar yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat dan sebaliknya Tergugat juga harus mengembalikan tanah milik Penggugat yang telah dikuasai oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian posita gugatan dan jawaban diketahui bahwa sejak Tahun 2012 sampai dengan saat ini Tergugat telah menguasai dan mengolah tanah perkebunan milik Penggugat, begitupula Penggugat yang telah menerima uang panjar dari Tergugat sebesar Rp103.500.000,00 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah) (*vide* bukti surat P-3, P-6, P-7, P-8, T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, dan T-7). Oleh karena itu, kepada Tergugat perlu diperintahkan untuk mengembalikan Tanah perkebunan kepada Penggugat yang terletak di lokasi perkebunan bernama Boniango dan Dolinow, Desa Lolak II Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow dengan luas kurang lebih 140.100 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : dengan Bpk. Elohebi, Bpk. Basir, Bpk. Nasrun dan Mudasir
- Timur : dengan Anak Sungai
- Selatan : dengan Bpk. Buhungo Mamonto dan Sungai Dolinow
- Barat : dengan Bpk. Himba dan Bpk Yansen.

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan oleh Penggugat dalam posita angka 7 dihubungkan dengan bunyi point ke-3 Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 dan frasa "*apabila pengadilan berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya*" dalam petitem subsider gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat perlu menambahkan kewajiban



kepada Penggugat untuk mengembalikan uang panjar yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan jumlah yang telah dibayarkan dan tertulis dalam Surat Pernyataan Bersama point ke-3 tersebut yaitu sebesar Rp103.500.000,00 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim merasa perlu untuk memerintahkan Penggugat untuk mengembalikan uang panjar yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat, yang jumlahnya adalah sebesar Rp103.500,00 (seratus tiga juta lima ratus ribu rupiah). Maka dengan demikian petitum **ketiga** Penggugat beralasan dikabulkan namun dengan penambahan kewajiban kepada Penggugat dalam amarnya sebagaimana dalam pertimbangan ini, dengan memperhatikan isi dari Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2012, uraian Posita gugatan pada angka 7 dan Petitum Subsider gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **keempat** Penggugat yang meminta untuk menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil maupun immaterial, akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena pada pertimbangan sebelumnya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah dinyatakan dibatalkan, maka baik Penggugat dan Tergugat sama-sama diperintahkan untuk mengembalikan tanah yang telah dikuasai kepada Penggugat dan mengembalikan uang panjar yang diterima oleh Penggugat kepada Tergugat, maka pemenuhan kewajiban Tergugat berupa sisa pelunasan sebesar Rp71.500.000,00 (tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) menjadi tidak dapat dimintakan kembali, sehingga penggantian biaya ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai ongkos biaya perkara dihitung sendiri sebagaimana dalam penghitungan biaya perkara pada pertimbangan akhir putusan ini, dan akan dibebankan kepada pihak yang kalah, oleh karena itu maka ongkos biaya perkara ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai kerugian immateriil, berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 550.K/Sip/1979 disebutkan Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut, oleh bukti-bukti yang cukup. Dalam hal ini Penggugat tidak juga melampirkan bukti-bukti yang cukup mengenai kerugian immateriil tersebut, oleh karena itu maka kerugian materiil ini juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka petitum **keempat** Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan agar Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*), Majelis Hakim berpedoman pada Pasal 606 Rv yang menentukan perintah untuk membayar sejumlah uang tidak dapat dikenakan *dwangsom*, oleh karena terdapat perintah untuk membayar sejumlah uang, maka petitum **kelima** ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum **keenam** gugatan Penggugat, tentang putusan dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*Uitvoerbaar bij voorraad*) oleh karena syarat-syarat sebagaimana tertera dalam ketentuan Pasal 191 RBg tidak dapat terpenuhi, maka terhadap petitum **keenam** tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petium gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka terhadap petitum **kesatu** tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dikabulkan sebagian, maka perlu dinyatakan untuk menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat yang diajukan baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat oleh karena tidak relevan dengan pokok perkara maka tidak dipertimbangkan dalam perkara *a quo* dan harus dikesampingkan;

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dikabulkan untuk sebagian, oleh karenanya menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, maka patut untu ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan gugatan rekonvensi ditolak, sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1234, Pasal 1313, Pasal 1338, dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

Halaman 40 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg



- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian jual beli tanah perkebunan antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana dalam Kwitansi Pembayaran tanggal 11 Maret 2012 dan Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021 sah dan mengikat kepada para pihak;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menyatakan Perjanjian jual beli tanah perkebunan antara Penggugat dan Tergugat tersebut batal sebagaimana isi dari Surat Pernyataan Bersama tanggal 27 Juli 2021;
5. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan Tanah perkebunan kepada Penggugat yang terletak di lokasi perkebunan bernama Boniango dan Dolinow, Desa Lolak II, Kecamatan Lolak Kabupaten Bolaang Mongondow dengan luas kurang lebih 140.100 meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dengan Bapak Elohebi, Bapak Basir, Bapak Nasrun dan Mudasir;
- Timur : dengan Anak Sungai;
- Selatan : dengan Bapak Buhungo Mamonto dan Sungai Dolinow;
- Barat : dengan Bapak Himba dan Bapak Yansen.

Dan menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang panjar yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat, yang jumlahnya adalah sebesar Rp103.500,00 (seratus tiga jura lima ratus ribu rupiah);

6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp495.000,00 (empat ratus sembilan puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kotamobagu, pada hari Kamis tanggal 7 April 2022, oleh



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kami, Junita Beatrix Ma'i, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Adyanti, S.H., M.Kn., dan Tommy Marly Mandagi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kotamobagu Nomor 160/Pdt.G/2021/PN Ktg tanggal 14 Desember 2021, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 12 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh hakim-hakim anggota tersebut, dibantu oleh Fadhli Makkah, S.H., dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Adyanti, S.H., M.Kn.

Junita Beatrix Ma'i, S.H., M.H.

Tommy Marly Mandagi, S.H.

Panitera Pengganti,

Fadhli Makkah, S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. ATK	:	Rp75.000,00;
3.....P	:	Rp350.000,00;
anggihan	:	
4.....P	:	Rp20.000,00;
NBP Panggilan	:	
5.....P	:	Rp0,00;
S	:	
6.....M	:	Rp10.000,00;
aterai	:	
7. Redaksi	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp495.000,00;</u>

(empat ratus sembilan puluh lima ribu)