



PUTUSAN
Nomor 58/Pdt.G/2023/PN MII

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Ester Sarda Tuange, bertempat tinggal di KB.Kacang XI, Kebon Kacang, Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andi Sukarno Arsyad,S.H., Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Wija Perkasa Sawerigading yang beralamat di Jalan Poros Trans Sulawesi, Dusun Wulasi, Desa Manurung, Kecamatan Malili berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Juli 2023 yang telah didaftarkan dan diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili di bawah register Nomor 125/SK/Pdt/2023/PN MII tertanggal 25 Juli 2023 selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Alma Nelawati Parimo, bertempat tinggal di Jln. Pelita Air Permai, Kelurahan Birobuli Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Sulawesi Tengah, dalam hal ini memberikan kuasa insidentil kepada suaminya yaitu Ir. Berthinus Syam Rampalodji, yang bertempat tinggal di Jln. Pelita Air Permai, Kelurahan Birobuli Utara, Kecamatan Palu Selatan, Kota Palu, Sulawesi Tengah berdasarkan Surat Kuasa Insidentil Nomor:151/SK/PDT/2023/PN MII tanggal 11 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN MII



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malili pada tanggal 25 Juli 2023 dalam Register Nomor 58/Pdt.G/2023/PN MII, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Berkenaan dengan adanya kesepakatan jual beli objek tanah antara Penggugat dengan Tergugat, adapun Luas objek tanah tersebut berdasarkan PBB ± 3.672 m² beralamat di dusun balele, desa bayondo kec. tomoni kab. luwu timur prov. sulawesi selatan dan batas-batas sebagai berikut :

sebelah selatan : Kebun Milik ibu Nar

sebelah Timur : kebun milik pak Jeje

sebelah Barat : jalan poros

sebelah Utara : Rumah ibu Irma

Dan adapun gugatan ini didasarkan atas fakta-fakta dan peristiwa seperti terurai dibawah ini :

1. Bahwa berawal dari tergugat pada tahun 2008 mendatangi rumah penggugat dan Tergugat bertemu dengan adik dari Penggugat yang bernama Magdalena meminta tolong untuk menawarkan dan atau mencari pembeli sebidang tanah miliknya yang mana disampaikan oleh tergugat bahwa hal tersebut juga sudah diketahui dan mendapatkan izin dari Orang tua Kandung Tergugat yang bernama Alex Parimo dan Lies Parimo Karape dan dengan alasan tergugat pada saat itu berniat menjual objek tanah tersebut yang kemudian meminta tolong kepada adik penggugat untuk mencari pembeli atau kalaupun bisa lebih baik adik penggugatlah yang membeli tanah tersebut.

2. Bahwa adapun harga awal atas tanah tersebut senilai Rp 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah), akan tetapi oleh adik penggugat mengatakan kalau seharga itu penggugat merasa harga tersebut terlalu tinggi atau terlalu mahal, akan tetapi adik Penggugat mengatakan coba saya tawarkan ke kakaknya yakni Penggugat, dan penggugat mengatakan jika tergugat berkenan dengan harga Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) maka penggugat bersedia membelinya akan tetapi

Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN MII



dengan catatan pembelian tersebut tidak dengan cara dibayarkan sekaligus akan tetapi dengan cara dicicil sampai lunas.

3. Bahwa sebelumnya juga penggugat memastikan soal rencana dijualnya objek tanah tersebut oleh Tergugat, maka Penggugat melalui telfon menanyakan hal tersebut kepada orang tua Tergugat yang saat itu berada di Palu, Dan Orang Tua Tergugat membenarkan dan atau mengiyakan hal tersebut

4. Bahwa Setelah sepakat dengan harga tersebut, dan disetujui oleh Tergugat, Selanjutnya pada tanggal 22 Mei 2008 Penggugat memberikan pembayaran awal sejumlah Rp 15.000.000 (lima belas juta rupiah), tersebut kepada tergugat.

5. Bahwa setelah Penggugat memberikan uang panjar kepada Tergugat, kemudian Penggugat mengelola objek tanah tersebut dengan menanam sawit dan sekarang sudah berbuah, yang dimana sebelumnya Penggugat juga telah menyampaikan kepada pemerintah setempat dalam hal ini Kantor Desa, dan sekaligus mengurus PBB nya sehingga pada tahun 2009 terbit PBB atas nama Penggugat dan yang sampai saat ini pembayaran pajaknya pun dibayarkan oleh Penggugat sampai sekarang

6. Bahwa semenjak kesepakatan dan atau transaksi tersebut terjadi, maka penggugat mulai membayar cicilan harga tanah yang disepakati oleh kedua belah pihak kepada tergugat via transfer dengan rincian sebagai berikut :

- Pembayaran pertama tertanggal 22 mei 2008 jumlah Rp 15.000.000
- Pembayaran kedua via transfer BRI pada 2 juli 2008 Rp 4.000.000
- Pembayaran ketiga via transfer BRI pada 2 september 2008 Rp 3.000.000
- Pembayaran keempat via transfer BRI pada 3 oktober 2008 Rp 2.500.000
- Pembayaran kelima via transfer BRI Rp 4.000.000
- Pembayaran keenam via transfer BRI pada 28 januari 2009 Rp 2.000.000
- Pembayaran ketujuh via transfer BRI pada 6 juli 2009 Rp 3.000.000



- Pembayaran kedelapan via transfer BRI pada 3 september 2009 Rp 2.500.000
- Pembayaran kesembilan via transfer BRI pada 20 oktober 2009 Rp 2.000.000
- Pembayaran kesepuluh via transfer BRI pada 16 desember 2009 Rp 2.000.000
- Pembayaran kesebelas via transfer BRI pada 23 desember 2009 Rp 2.000.000
- Pembayaran keduabelas via transfer BRI pada 23 juni 2010 Rp 2.000.000
- Bahwa adapun total yang telah dibayarkan penggugat kepada tergugat sejumlah total Rp 44.000.000 (empat puluh empat juta rupiah), yang mana sudah lebih dari 50% dari harga yang disepakati yaitu Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), dan adapun sisa kekurangannya yaitu Rp 16.000.000 (enam belas juta rupiah)

7. Bahwa setelah pembayaran tertanggal 22 Juni 2010 Penggugat menghubungi Tergugat dengan maksud untuk menyelesaikan sisa harga tanah tersebut dan sekaligus mengajak Tergugat datang ke kantor desa bayondo kec.tomoni kab.luwu timur untuk mengurus dokumen peralihan guna kelengkapan pengurusan penerbitan SHM (sertifikat hak milik) tanah bersama dengan Penggugat sesuai kesepakatan. Akan tetapi pada saat itu justru Tergugat menolak dengan alasan tanah tersebut tidak jadi dijual

8. Bahwa bersama diketahui adapun jangka atau dalam tenggang waktu yang tidak terlampau jauh dari pembayaran sebelumnya pada tahun itu juga penggugat dengan itikad baik dan berniat untuk melunasi sisa pembayaran senilai Rp 16.000.000 (enam belas juta rupiah) kepada tergugat dan lanjut kemudian ke proses pembuatan dan penanda tanganan akta jual beli terhadap objek tersebut, akan tetapi penggugat sangat terkejut dengan respon tergugat dimana tergugat justru menolak niat pelunasan tersebut

9. Bahwa selanjutnya pada tahun 2011 datanglah orang tua dari Tergugat bersama kerabat yang lain membawa uang dan bertemu dengan adik Penggugat, adik penggugatpun berfikir mungkin mereka datang dengan itikad baik untuk menyelesaikan permasalahan tersebut dengan cara kekeluargaan, akan tetapi justru adik penggugat terkejut



karena tergugat dan kerabatnya memaksa adik penggugat untuk menerima pengembalian uang sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) tetapi adik penggugat menolaknya

10. Bahwa berkaitan dengan hal dimana tergugat menolak pelunasan dan menginginkan tanahnya untuk dikembalikan dan tergugat ingin mengembalikan uang penggugat senilai hanya Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) tentu saja penggugat menolak hal tersebut dimana yang tadinya tanah tersebut pada saat kesepakatan terjadi itu dalam keadaan kosong yang kemudian setelah dikelola olehnya penggugat sudah melakukan pembersihan dan menanam beberapa tanaman sawit beserta perawatan-perawatannya yang dimana hal itu pastinya tidak memakan biaya sedikit melainkan cukup banyak biaya yang sudah dikeluarkan oleh penggugat

11. Bahwa hal dimana perbuatan yang dilakukan oleh tergugat dapat kita ketahui telah menunjukkan itikad tidak baik terhadap penggugat, yang mana hal tersebut juga tergugat telah melalaikan kewajiban sebagaimana kesepakatan yang telah terjadi sebelumnya dan sangat jelas nampak bahwa perbuatan tergugat merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi)

12. Bahwa Penggugat dengan itikad baik telah melakukan prestasinya dengan memenuhi semua kewajiban yang sesuai kesepakatan dimana melakukan pembelian dengan cara diangsur sampai lunas, namun ternyata pada saat penggugat akan melakukan pelunasan, justru Tergugat kemudian tidak ada keinginan melaksanakan prestasinya, yakni melanjutkan proses tersebut ke pembuatan dan penandatanganan akta jual beli untuk dapat ditingkatkan menjadi SHM (sertifikat hak milik) terhadap objek tersebut kepada penggugat

13. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Penggugat telah seringkali melakukan upaya persuasif dan meminta kepada pemerintah desa untuk memfasilitasi dan atau memediasi hal tersebut agar kiranya kepada Tergugat untuk segera melaksanakan prestasinya, akan tetapi hasilnya Tergugat tetap tidak menunjukkan itikad baik untuk melakukan prestasinya hingga saat gugatan a quo didaftarkan;

14. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya prestasi atas kewajibannya sesuai Perjanjian yang telah disepakati, maka Tergugat telah layak dan patut secara hukum untuk dinyatakan telah melakukan perbuatan wanprestasi;



15. Bahwa setelah sebelumnya Penggugat melakukan penanaman sawit di objek tersebut, maka sejak tahun 2010 Penggugat sudah mulai melakukan perawatan terhadap tanaman tersebut, hingga pada tahun 2014 sampai 2019 aktifitas tersebut terhenti dikarenakan Tegugat bersama kerabatnya membuat keributan yang pada akhirnya pemerintah desa menghentikan segala aktifitas di objek tersebut sampai ada solusi antara kedua belah pihak yang berselisih,

16. Bahwa pada tanggal 11 maret 2019, akhirnya terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak untuk aktifitas perkebunan bisa dilanjutkan kembali oleh Penggugat maka pihak desa pun mempersilahkan kepada penggugat untuk mengolahnya kembali, akan tetapi pada saat itu sudah banyak pohon sawit yang mati terlilit rumput hama dan atau dikarenakan tidak pernah dilakukan perawatan sama sekali,

17. Bahwa atas kejadian dan perbuatan tergugat tersebut terhadapnya penggugat sangat merasa dirugikan, dimana penggugat telah melakukan sejumlah pembayaran, kemudian penggugat juga telah melakukan pembersihan objek dan kemudian ditanami pohon sawit berikut dengan perawatannya, kerugian Penggugat atas perbuatan wanprestasi Tergugat, diantaranya :

- Biaya pembelian bibit kelapa sawit yakni harga bibit sawit Rp.50.000/perpohon x100 Pohon = Rp.5.000.000
- Biaya perawatan/Pemeliharaan/Pemupukan dll sejumlah Rp.250.000.000,-

18. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang kuat dan beralasan, Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara *a quo* dan oleh karenanya mohon untuk menghukum Tergugat dengan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

19. Bahwa dengan telah secara sah dan menyakinkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, maka telah patut dan adil apabila Tergugat dihukum untuk membayar biaya-biaya perkara yang timbul dalam perkara ini,

Berdasarkan segala uraian dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Yth. Ketua Pengadilan Negeri Malili Cq Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk memanggil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amar sebagai berikut

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan mengikat demi hukum kesepakatan/perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat seluas $\pm 3.672 \text{ m}^2$ beralamat di dusun balele, desa bayondo kec.tomoni kab.luwu timur prov.sulawesi selatan

Dengan batas-batas sebagai berikut :

sebelah selatan : Kebun Milik ibu Nar
sebelah Timur : kebun milik pak Jeje
sebelah Barat : jalan poros
sebelah Utara : Rumah ibu Irma

3. Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian;
4. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

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

Halaman 7 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN MII



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut dan Tergugat diwakili pula oleh kuasa insidentilnya tersebut;

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 Haris Fawanis S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Malili, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

I. Dalam Eksepsi

- a. Bahwa Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat mengenai perjanjian akan jual-beli objek sengketa sehingga Penggugat tidak memiliki legal standing atau kedudukan hukum yang benar dan sah untuk mengajukan gugatan a qua ;
- b. Bahwa benar pada tanggal 22 Mei tahun 2008, Tergugat pernah melakukan hubungan hukum berupa "**perjanjian akan jual-beli**" atas objek sengketa dengan Alm. E.W. Tuange bukan dengan Penggugat. Kwitansi jual beli objek sengketa hanya mencantumkan nama penjual Alma Nelawati Parimo dan pembeli E.W. Tuange ;
- c. Bahwa jika Penggugat berkehendak mengajukan gugatan terhadap Tergugat atas objek sengketa seharusnya menurut hukum, Penggugat harus berkedudukan sebagai salah seorang ahli waris dari Alm. E.W. Tuange bukan sebagai pribadi sendiri karena Tergugat tidak pernah melakukan perjanjian akan jual-beli secara lisan atas objek sengketa;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui oleh Tergugat secara tegas dan terang;
2. Bahwa antara Penggugat dengan tergugat sama sekali tidak pernah melakukan jual-beli objek sengketa :



3. Bahwa benar, Tergugat pernah melakukan **Perjanjian akan jual-beli secara lisan** atas objek sengketa pada tanggal 22 Mei 2008 dengan perjanjian Tergugat akan menjual kepada Alm. E.W. Tuange dan Alm. E.W. Tuange akan membeli dengan ketentuan harga Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) dan uang muka Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sisanya akan dilunasi secara mencicil dan setelah lunas akan dibuatkan surat-suratnya ;
4. Bahwa benar, Tergugat telah menerima uang panjar sebagai tanda jadi akan jual-beli objek sengketa sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan sisanya akan dibayarkan oleh Alm. E.W. Tuange dengan cara mencicil, namun faktanya Alm. E.W. Tuange **tidak melaksanakan kewajibannya** melunasi atau prestasinya dalam jangka waktu lebih dari 2 (dua) tahun atau 25 (dua puluh lima) bulan ;
5. Bahwa dengan tidak dilunasi harga objek sengketa dalam jangka waktu lebih dari 25 (dua puluh lima) bulan maka menurut hukum perikatan akan jual-beli secara lisan seharusnya batal demi hukum ;
6. Bahwa berdasarkan jawaban angka 4 diatas, nyata dan terang, Tergugat **tidak dapat dikategorikan wanprestasi** atas perjanjian akan jual-beli secara lisan antara Tergugat dengan E.W. Tuange, karena tergugat telah melaksanakan kewajibannya atau prestasinya dengan menyerahkan objek sengketa ;
7. Bahwa benar sebagaimana posita gugatan pada angka 5, semenjak Alm. E.W. Tuange membayarkan uang muka Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada tergugat dan sebagai tanda prestasi tergugat telah **menyerahkan objek sengketa** kepada Alm. E.W. Tuange dan selanjutnya telah mengelolanya bahkan sudah menghasilkan buah atau menghasilkan pendapatan walaupun Alm. E.W. Tuange **belum melunasi** harga objek sengketa sampai gugatan ini didaftarkan ;
8. Bahwa semenjak dibayarkan uang muka Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pada tanggal 22 Mei 2008 sampai gugatan a quo didaftarkan, Alm. E.W. Tuange ataupun Penggugat sebagai ahli waris belum melunasi harga objek sengketa dan hal ini sudah berlangsung lebih dari 15 tahun ;



9. Bahwa oleh karena Alm. E.W. Tuange tidak mampu atau tidak sanggup melunasi harga objek sengketa dalam lebih dari 25 (dua puluh lima) bulan semenjak pembayaran uang muka pada tanggal 22 Mei 2008 in casu bulan Juni 2010, maka perjanjian akan jual-beli secara lisan atas objek sengketa harus dinyatakan batal menurut hukum atau dibatalkan ;

10. Bahwa sama sekali tidak benar, Tergugat pernah dihubungi oleh Penggugat pada bulan Juni 2010 untuk menyelesaikan sisa pembayaran objek sengketa di Kantor Desa Bayondo seperti tertuang dalam posita no 7, karena diyakini oleh Tergugat bahwa saat itu Penggugat masih berada dan tinggal di Luar Negeri, dengan demikian maka Penggugat wajib memberikan pembuktian dengan hadir secara langsung dalam acara perkara sengketa di Pengadilan, untuk membuktikan tuduhan tersebut ;

11. Bahwa lebih dari cukup waktu yang diberikan kepada Alm. E.W. Tuange atau Penggugat sebagai salah seorang ahli waris untuk melunasi harga objek sengketa namun waktu dan kesempatan itu tidak dimanfaatkan oleh Alm. E.W. Tuange atau ahli warisnya untuk melunasinya sampai gugatan ini diajukan.

12. Bahwa karena setelah dari 2 (dua) tahun tanpa kejelasan dari Alm E.W. Tuange untuk melunasi harga objek sengketa, maka pada tanggal 4 Mei 2012 orang tua dari Tergugat yaitu Bapak Alm. Aleks Parimo dan Ibu Almh Lies Karape datang menemui Alm E.W. Tuange untuk berbicara secara kekeluargaan guna mengembalikan uang pembelian objek sengketa sekaligus membatalkan perjanjian jual beli objek sengketa, tetapi Alm E.W. Tuange menolak. Uang tunai yang akan dikembalikan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan sisanya diangsur seperti cara Alm. E.W. Tuange membayar harga objek sengketa ;

13. Bahwa tuntutan Penggugat dalam posita no. 17 merupakan sesuatu yang tidak masuk akal dan rasional dimana objek sengketa telah diserahkan semenjak dibayarkan panjar oleh Alm. E.W. Tuange. Walaupun harganya belum dilunasi tetapi kemudian Alm. E.W. Tuange dan keluarganya telah mengolahnya dan menghasilkan serta menikmati hasilnya, tetapi biaya produksi harus dibebankan kepada tergugat . Penggugat menyatakan merasa dirugikan padahal faktanya tidak demikian. Tergugatlah yang



dirugikan karena walau harga objek sengketa belum lunas tapi sudah dikuasai oleh Alm. E.W. Tuange atau ahli warisnya sehingga Tergugat tidak dapat memperoleh hasil dari objek sengketa yang diperkirakan dapat bernilai ratusan juta rupiah, dan hal inilah yang Tergugat menuntut balik kepada Penggugat.

III. Dalam Rekonpensi

1. Bahwa benar Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mengadakan **perjanjian akan jual-beli secara lisan** dengan Alm. E.W. Tuange mengenai sebidang tanah yang terletak di Dusun Balele, Desa Bayondo, Kecamatan Tomoni, Kabupaten Luwu Timur, Provinsi Sulawesi Selatan dengan luas tanah 3.672 M² dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah selatan : Kebun milik Ibu Nar
- Sebelah Timur : Kebun milik Pak Jeje
- Sebelah Barat : Jalan poros
- Sebelah Utara : Rumah Ibu Irma

2. Bahwa adapun perjanjian akan jual-beli secara lisan antara tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi atas objek sengketa dengan kesepakatan, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi akan menjual kepada Alm. E.W. Tuange dan Alm. E.W. Tuange akan membeli dengan ketentuan harga Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan uang muka Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sisanya akan dilunasi secara mencicil dan setelah lunas dibuatkan surat-suratnya, namun faktanya Alm E.W. Tuange tidak dapat melunasinya dalam jangka waktu lebih dari 25 (dua puluh lima) bulan ;

3. Bahwa tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah menerima uang muka atau panjar dari Alm. E.W. Tuange sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sebagai tanda jadi atas perjanjian akan jual beli objek sengketa dan sisanya sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta) akan dilunasi dengan cara mencicil, namun faktanya selama jangka waktu 25 (dua puluh lima) bulan yakni dari bulan Mei 2008 sampai dengan bulan juni 2010 Alm E.W. Tuange hanya mampu membayar sebesar Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) dengan sebanyak



12 (dua belas) kali cicilan, dan sisa yang harus dilunasi sebesar Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) tidak ada kejelasannya sama sekali ;

4. Bahwa oleh karena Alm. E.W. Tuange telah melaksanakan kewajibannya membayar uang muka sebagai suatu prestasi maka Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah menyerahkan objek sengketa kepada Alm. E.W. Tuange sebagai kewajiban atau prestasi walaupun menurut hukumnya objek sengketa akan diserahkan setelah adanya pelunasan, namun sebagai tanda itikad baik Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi tetap menyerahkan objek sengketa dan kenyataan tanamannya telah menghasilkan ;

5. Bahwa oleh karena Alm. E.W. Tuange atau Penggugat selaku ahli waris belum melunasi harga objek Rekonpensi sengketa sebagaimana perjanjian akan jual-beli secara lisan sedangkan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi **telah menyerahkan kewajibannya atau prestasinya** yakni objek sengketa kepada Alm. E.W. Tuange sehingga menurut hukum, Alm. E.W. Tuange atau Penggugat sebagai ahli warisnya dapat dikategorikan telah melakukan **wanprestasi**.

6. Bahwa oleh karena Alm. E.W. Tuange atau Penggugat selaku ahli warisnya tidak melunasi harga objek sengketa sampai bulan Juni 2010 maka patut dan layak menurut hukum, perjanjian akan jual-beli secara lisan dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan ;

7. Bahwa oleh karena perjanjian akan jual-beli secara lisan antara Alm. E.W. Tuange dengan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan maka patutlah menurut hukum, ahli waris Alm. E.W. Tuange atau siapa saja yang menguasai objek sengketa untuk mengosongkannya dengan bersih secara sukarela dan jika tidak dilaksanakan maka akan dilakukan pengosongan secara paksa ;

8. Bahwa semenjak Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi menyerahkan objek sengketa kepada E.W. Tuange, objek sengketa telah ditanami dengan kelapa sawit dan menurut posita gugatan Penggugat pada angka 6 sudah berbuah dan menghasilkan walaupun objek sengketa belum dilunasi oleh Alm.



E.W. Tuange atau ahli warisnya, sehingga patut menurut hukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah mengalami kerugian akibat Alm. E.W. Tuange atau ahli warisnya belum melunasi harga objek sengketa terhitung semenjak bulan Juni 2010 sampai gugatan a quo didaftarkan pada Pengadilan Negeri Malili.

9. Bahwa kerugian materil yang dialami Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi karena Alm E.W. Tuange maupun ahli warisnya tidak melunasi harga objek sengketa selama lebih dari 15 tahun adalah Sebesar Rp. 216.000.000 (dua ratus enam belas juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut ; Apabila objek sengketa dikembalikan pada bulan Juni 2010 kepada Tergugat dan ditanami 100 pohon sawit, maka dengan pengelolaan yang baik tanaman sawit tersebut sudah akan berproduksi pada tahun 2015. Dengan perhitungan setiap pohon sawit menghasilkan 15 kg buah/pohon/bulan maka dalam jangka 8 (delapan) tahun yakni dari tahun 2015 sampai dengan tahun 2023 akan diperoleh hasil : $100 \times 15 \times 8 \times 12 = 144.000$ kg buah sawit, dengan harga rata rata Rp. 1.500/kg maka diperoleh $144.000 \text{ kg} \times \text{Rp. } 1.500 = \text{Rp. } 216.000.000$ (dua ratus enam belas juta rupiah).

Berdasarkan jawaban gugatan diatas dimohonkan kiranya Majelis Hakim yang mengadili perkara ini untuk dapat memutuskan dengan amar putusan :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat Kompensi;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonpensi :

- Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi atau Penggugat selaku ahli waris E.W. Tuange telah **wanprestasi**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan batal perjanjian akan jual-beli secara lisan antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dengan Alm. E.W. Tuange ;
- Menghukum Tergugat Rekonpensi /Penggugat Konpensi atau siapa saja untuk mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa kepada Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi ;
- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian yang timbul akibat objek sengketa belum dilunasi oleh Alm E.W. Tuange atau Penggugat selaku ahli warisnya sebesar Rp. 216.000.000,- (dua ratus enam belas juta rupiah)
- Menghukum Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara.

- Bahwa jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya keadilan yang seadil-adilnya

Demikian kiranya disampaikan Jawaban Tergugat ini dengan ucapan Terima kasih.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat, maka Penggugat telah mengajukan Repliknya secara tertulis pada tanggal 18 Oktober 2023 dan atas Replik tersebut Tergugat telah mengajukan Dupliknya pada sidang tanggal 30 Oktober 2023. Untuk selengkapya, baik replik dan duplik tersebut termuat dalam Berita Acara yang merupakan bagian dari Putusan ini yang tidak dapat dipisahkan;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat, yang selengkapya sebagai berikut:

1. Fotocopy Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 an. Sarda Tuanke, diberi tanda bukti P - 1;
2. Fotocopy Surat Keputusan Tertanggal tanggal 11 Maret 2019, diberi tanda bukti P - 2;
3. Fotocopy Bukti Panjar Pembayaran Sebidang Tanah tanggal 22 Mei 2008 sebesar Rp. 15.000.000 (Lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti P - 3;
4. Fotocopy Bukti Transfer/Pengiriman Uang sebesar Rp. 4.000.000 (Empat juta rupiah) Tanggal 2 Juli 2008, diberi tanda bukti P - 4;

Halaman 14 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN MII



5. Fotocopy Bukti Transfer/Pengiriman Uang sebesar Rp. 3.000.000 (Tiga juta rupiah) Tanggal 2 September 2008, diberi tanda bukti P - 5;
6. Fotocopy Bukti Transfer/Pengiriman Uang sebesar Rp. 2.500.000 (Dua juta lima ratus ribu rupiah) Tanggal 8 Oktober 2008, diberi tanda bukti P - 6;
7. Fotocopy Bukti Transfer/Pengiriman Uang sebesar Rp. 4.000.000 (Empat juta rupiah) Tanggal 25 Desember 2008, diberi tanda bukti P - 7;
8. Fotocopy Bukti Transfer/Pengiriman Uang sebesar Rp. 2.000.000 (Dua juta rupiah) Tanggal 20 Oktober 2009, diberi tanda bukti P - 8;
9. Fotocopy Bukti Transfer/Pengiriman Uang sebesar Rp. 2.000.000 (Dua juta rupiah) Tanggal 23 Desember 2009, diberi tanda bukti P - 9;
10. Fotocopy Bukti Transfer/Pengiriman Uang sebesar Rp. 3.000.000 (Tiga juta rupiah) Tanggal 6 Juli 2009, diberi tanda bukti P - 10;
11. Fotocopy Bukti Transfer/Pengiriman Uang sebesar Rp. 2.500.000 (Dua juta lima ratus ribu rupiah) Tanggal 3 September 2009, diberi tanda bukti P - 11;
12. Fotocopy Bukti Transfer/Pengiriman Uang sebesar Rp. 2.000.000 (Dua juta rupiah) Tanggal 16 Desember 2009, diberi tanda bukti P - 12;
13. Fotocopy Bukti Transfer/Pengiriman Uang sebesar Rp. 2.000.000 (Dua juta rupiah) Tanggal 28 Januari 2009, diberi tanda bukti P - 13;
14. Fotocopy Bukti Transfer/Pengiriman Uang sebesar Rp. 2.000.000 (Dua juta rupiah) Tanggal 23 Juni 2010, diberi tanda bukti P - 14;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat yang diajukan Penggugat tersebut seluruhnya bermeterai cukup, sudah dinatzegele di kantor pos dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, yang selanjutnya seluruh bukti tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yang akan dipertimbangkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa di samping bukti-bukti surat tersebut di atas di persidangan Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya telah memberikan keterangan di bawah janji sebagai berikut:

1. Saksi Christian L.;

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan masalah jual beli tanah antara Ester (Penggugat) dan Alma (Tergugat);
- Bahwa yang menjual tanah adalah Alma sedangkan yang membeli tanah adalah Ester;
- Bahwa tanah yang diperjualbelikan terletak di Desa Bayondo, Kecamatan Tomoni, Kabupaten Luwu Timur;



- Bahwa Tergugat adalah orang Bayondo yang kemudian tinggal di Palu;
- Bahwa pada tahun 2008, Tergugat yang sudah tinggal di Palu tiba-tiba mendatangi rumah Saksi di Bayondo;
- Bahwa Saksi bertanya “*datang bikin apa di sini?*”, kemudian Tergugat mengatakan “*saya mau jual tanah, kalau bisa Om yang beli*”;
- Bahwa atas tawaran Tergugat, Saksi kemudian mengatakan “*saya tidak ada uang karena mau kuliahkan anak*”;
- Bahwa Saksi juga mengatakan “*tanah itu susah dijual karena tidak ada Surat Keterangan Tanah (SKT)*”;
- Bahwa setelah Saksi menolak, Tergugat pulang ke rumahnya yang ada di Bayondo;
- Bahwa selama kurang lebih 6 bulan, Tergugat berada di Bayondo dan sering mendatangi rumah saksi untuk minta dicarikan pembeli tanahnya;
- Bahwa Saksi menyuruh Tergugat untuk mencari pembeli sendiri;
- Bahwa Saksi dimintai pertolongan kemungkinan karena Saksi masih merupakan tokoh masyarakat yang memiliki banyak pergaulan di desa;
- Bahwa tidak berapa lama setelah Saksi menolak mencarikan pembeli, bapak Penggugat yang bernama E.W. Tuange datang ke rumah Saksi;
- Bahwa E.W. Tuange cerita kalau tanah yang hendak dijual oleh Tergugat sudah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa E.W. Tuange cerita kalau Penggugat telah mengirimkan uang dari London sejumlah Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk panjar pembelian tanah;
- Bahwa E.W. Tuange cerita kalau Penggugat mengirimkan uang itu ke E.W. Tuange;
- Bahwa Penggugat memang bekerja di luar negeri, namun Saksi tidak ketahui pekerjaannya;
- Bahwa setelah membayarkan panjarnya, tanah itu dikelola oleh Magdalena yang merupakan adik Penggugat;
- Bahwa tanah itu kemudian ditanamkan kelapa sawit;
- Bahwa luas tanahnya sekitar 3.600 m² (tiga ribu enam ratus meter persegi);



- Bahwa sekarang pohon sawitnya masih ada, namun sudah banyak yang mati;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jelas harga tanah itu, yang Saksi jelas ketahui bahwa Penggugat mengirimkan uang sejumlah Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk panjar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui lagi besarnya pembayaran setelah panjar itu;
- Bahwa Saksi dengar timbul masalah karena Tergugat ingin mengambil kembali tanahnya dan ingin mengembalikan uang yang sudah diberikan Penggugat;
- Bahwa atas keinginan Tergugat itu, Saksi dengar Penggugat tidak mau karena merasa sudah membeli tanah itu;
- Bahwa Penggugat memang belum melunasi pembayaran karena masih ada kekurangan;
- Bahwa Penggugat ingin menyelesaikan kekurangan pembayaran itu, namun Tergugat sudah tidak mau menerima pelunasan;
- Bahwa masalah Penggugat dan Tergugat pernah dibicarakan di kantor Desa, namun Saksi tidak mengetahui hasilnya karena Saksi tidak ada saat itu karena masih di Makassar;
- Bahwa Saksi kenal dengan Alex Parimo, suami dari Lies;
- Bahwa Lies adalah ibunya Tergugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui, Penggugat tahu kalau tanah itu dijual setelah telponkan dengan ibunya Alma;
- Bahwa orang tua Tergugat yang datang ke Bayondo untuk mengembalikan uang kepada Penggugat, namun ditolak bapaknya Penggugat;
- Bahwa pada saat orang tua Tergugat datang, objek sengketa sudah ditanami sawit;
- Bahwa yang Saksi dengar, tanah itu tidak jadi dijual oleh Tergugat karena ingin dibangun rumah;
- Bahwa tanah itu memang berada di pinggir jalan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, dahulu Tergugat ingin menjual tanah itu untuk pesta perkawinan keponakan Tergugat di Jogja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perjanjian jual beli keduanya;
- Bahwa yang Saksi tahu, ada kwitansi panjar atas pembelian tanah itu;



- Bahwa Tergugat menerima pembayaran panjar di rumah E.W. Tuange;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui cara pembayaran selanjutnya setelah penyerahan panjar;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jangka waktu pelunasan tanah itu;
- Bahwa tidak ada cerita mengenai jual beli batal;
- Bahwa Penggugat terakhir kali ke Luwu Timur pada tahun lalu;
- Bahwa E.W. Tuange telah meninggal dunia;
- Bahwa Magdalena adalah adik kandung Penggugat;
- Bahwa Saksi lahir dan besar di Desa Bayondo;
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah yang dibeli dari surat pajaknya;
- Bahwa pada saat tanah itu dibeli oleh Penggugat, hanya ada 3 pohon kelapa biasa di atasnya dan juga pohon langsung;
- Bahwa pohon-pohon kelapa itu kemudian ditebang lalu ditanamilah sawit oleh Penggugat;
- Bahwa harga bibit sawit tidak unggul saat itu adalah Rp35.000,- (tiga puluh lima ribu rupiah) sedangkan harga bibit sawit unggul adalah Rp50.000,- (lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa pohon langsungnya masih ada hingga saat ini;
- Bahwa Saksi memang tidak pernah melihat kwitansi panjar pembelian tanah itu;
- Bahwa Saksi juga tidak mengetahui kapan terakhir kali Penggugat membayarkan cicilan pembelian tanah itu;
- Bahwa Tergugat pernah datang ke Bayondo pada tahun 2019 dan natal tahun 2022;
- Bahwa pada tahun 2008, Tergugat belum menikah;
- Bahwa begitupun tahun 2010, sepengetahuan Saksi Tergugat belum menikah;

2. Saksi Pandri Artikel;

- Bahwa Saksi dihadirkan di persidangan untuk menjadi Saksi masalah tanah yang pernah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat pada tahun 2008;
- Bahwa tanah itu berada di jalan poros di Desa Bayondo, Kecamatan Tomoni, Kabupaten Luwu Timur;
- Bahwa pada tahun 2008, di atas tanah itu ada pohon kelapa lokal, pohon langsung dan pohon mangga;



- Bahwa sekarang tanah itu sudah ditanami kelapa sawit;
- Bahwa pada tahun 2008, Saksi yang saat itu menjadi kepala dusun dimintai pertolongan oleh Tergugat untuk mencari pembeli tanahnya;
- Bahwa Tergugat datang dari Palu dan tinggal di Bayondo selama sekitar 2-3 bulan;
- Bahwa Tergugat dulu warga desa Bayondo;
- Bahwa Tergugat kembali ke Bayondo untuk jual tanah karena disuruh oleh ibunya;
- Bahwa Saksi tidak ketahui nama ibu Tergugat;
- Bahwa tanah yang hendak dijual itu luasnya sekitar 3.600 m², dan rencananya akan dijual dengan harga Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa yang Saksi ketahui, Tergugat juga menawarkan tanah itu kepada Bapaknya Penggugat;
- Bahwa pihak Penggugat meminta tanah itu diturunkan harganya menjadi Rp60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan akan dibayarkan dengan cara dicicil. Tawaran tersebut disetujui oleh Tergugat;
- Bahwa uang muka pembayaran tanah tersebut sejumlah Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui besarnya uang muka itu dari cerita Penggugat dan bapaknya Penggugat;
- Bahwa setelah membayar uang muka, maka sisa pembayaran selanjutnya dicicil, tanpa menentukan jangka waktu dan besarnya cicilan;
- Bahwa Saksi dengar mengenai cicilan itu dari cerita Penggugat dan bapaknya Penggugat;
- Bahwa sekitar tahun 2010, Saksi mendengar kalau Penggugat ingin melunasi tanah itu, namun Tergugat sudah tidak mau menerima pelunasan dengan alasan ada saudaranya yang tidak setuju tanah itu dijual;
- Bahwa pada tahun 2011, ada keluarga dari Tergugat yang diutus untuk mengganti uang yang sudah dibayarkan Penggugat, namun tidak diterima oleh Penggugat maupun bapaknya Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jumlah uang yang hendak dikembalikan oleh pihak Tergugat;
- Bahwa yang Saksi ketahui, Penggugat telah membayar harga tanah itu sejumlah Rp44.000.000,- (empat puluh empat juta rupiah),



sisanya adalah Rp16.000.000,- (enam belas juta rupiah), tapi pada saat hendak dibayar oleh Penggugat, Tergugat sudah tidak mau menerima pembayaran;

- Bahwa utusan yang dikirimkan oleh keluarga Tergugat untuk mengembalikan uang adalah seorang perempuan bernama Rika;
- Bahwa meskipun Penggugat yang menguasai lahan itu sekarang, Penggugat mengajukan gugatan karena ingin kepastian kepemilikan tanah itu;
- Bahwa pada tahun 2014, keluarga Tergugat datang mengamuk ke keluarga Penggugat dengan mengatakan "*sampai nenek moyang pun, tidak akan dikasi itu tanah*";
- Bahwa pada tahun 2019, dilakukan pertemuan di kantor desa yang dihadiri Penggugat dan Tergugat, termasuk suami Tergugat ikut hadir juga;
- Bahwa pada pertemuan itu, kesepakatannya adalah tanah untuk sementara dikelola oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat ingin tanah itu punya kekuatan hukum karena merasa sudah membeli;
- Bahwa pada tahun 2010, Tergugat sudah tidak mau menerima pembayaran dari Penggugat;
- Bahwa Penggugat mau membayar, tapi Tergugat menolak pembayaran;
- Bahwa Penggugat menelpon adiknya yang bernama Magdalena untuk melakukan pelunasan dan mengirimkan uang, tetapi Tergugat sudah tidak mau terima;
- Bahwa pada tahun 2010, Penggugat menelpon ibunya Tergugat, namun Saksi tidak mengetahui respon ibu Tergugat;
- Bahwa pada saat Penggugat membeli, tanah itu belum ada suratnya sama sekali, termasuk Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan;
- Bahwa karena adanya masalah pelunasan tanah, Penggugat tidak merawat sawitnya sejak tahun 2011, nanti pada tahun 2019 sawit itu dirawat kembali;
- Bahwa pada tahun 2009, pajak tanah itu sudah atas nama Penggugat;
- Bahwa yang mengurus penerbitan SPPT PBB tanah itu adalah Robert Maleta, kepala Desa Balele pada saat itu;

Halaman 20 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN MII



- Bahwa Robert Maleta telah meninggal pada tahun 2010;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai ada tidaknya rekaman pembicaraan antara Penggugat dengan orang di Palu;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Penggugat pernah membuat laporan ke Polres Luwu Timur;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah Penggugat pernah mencoba membuat sertifikat untuk tanah itu;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa foto copy surat, yang selengkapnya sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Pernyataan atas nama Lies Parimo Karape Tertanggal 11 Nopember 2023, diberi tanda bukti T - 1;
2. Fotocopy KTP No.7324084201650003 atas nama Ratna tanggal 20 Maret 2012 dan KTP No.7324085004540001 atas nama Hartati Sindara tanggal 20 Maret 2012, diberi tanda bukti T - 2;
3. Fotocopy KTP No.7271034105380001 atas nama Lies Parimo Karape tanggal 8 Mei 2012 diberi tanda bukti T - 3;
4. Fotocopy Bukti Panjar Pembayaran Sebidang Tanah tanggal 22 Mei 2008 sebesar Rp. 15.000.000 (Lima belas juta rupiah), diberi tanda bukti T-4;

Menimbang, bahwa fotokopi surat tertanda T-1 di atas telah diberi meterai cukup, telah dinatzegel di kantor pos dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya. Sedangkan alat bukti surat T-2, T-3, T-4 adalah foto kopi dan foto kopi yang tidak diperlihatkan aslinya namun telah dimateraikan dan dinatzegel di kantor pos;

Menimbang, bahwa di depan persidangan Majelis Hakim telah memberitahukan kepada Tergugat akan haknya untuk mengajukan saksi ataupun bukti lainnya, namun Tergugat menyatakan tidak mengajukan seorang saksi pun;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi yang telah diajukan sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan Kesimpulan dan menyangkut isi Kesimpulan dimaksud dimuat pada Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian dari Putusan ini;



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya, Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan Tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat mengenai perjanjian akan jual-beli objek sengketa sehingga Penggugat tidak memiliki legal standing atau kedudukan hukum yang benar dan sah untuk mengajukan gugatan a qua. Tergugat pernah melakukan hubungan hukum berupa "**perjanjian akan jual-beli**" atas objek sengketa dengan Alm. E.W. Tuange bukan dengan Penggugat. Kwitansi jual beli objek sengketa hanya mencantumkan nama penjual Alma Nelawati Parimo dan pembeli E.W. Tuange. Jika Penggugat berkehendak mengajukan gugatan terhadap Tergugat atas objek sengketa seharusnya menurut hukum, Penggugat harus berkedudukan sebagai salah seorang ahli waris dari Alm. E.W. Tuange bukan sebagai pribadi sendiri karena Tergugat tidak pernah melakukan perjanjian akan jual-beli secara lisan atas objek sengketa;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan Tergugat, Penggugat telah menanggapi di dalam repliknya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat dengan Tegas menolak seluruh dalil Jawaban dan Eksepsi Tergugat;

Menimbang, bahwa di dalam dupliknya Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil dalam Replik Penggugat. Tergugat berketetapan pada dalil dalam jawabannya bahwa Penggugat tidak terlibat dalam perjanjian **akan jual beli** Objek Sengketa dan surat-surat juga bukan ditandatangani oleh Penggugat maka menurut hukum, Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat dalam perkara a quo sehingga Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan a quo;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai ekspesi yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim akan



menjelaskan terlebih dahulu mengenai eksepsi (tangkisan), menurut Majelis Hakim yang berpedoman pada Pasal 142, 149 ayat (2), 159, 160, 161, 162 RBg serta doktrin yang telah dikemukakan oleh Yahya Harahap dalam bukunya ("Hukum Acara Perdata", tahun 2005:hal. 418) yang pada pokoknya menjelaskan bahwa eksepsi merupakan tangkisan atau bantahan yang diajukan menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan tanpa menyinggung tentang pokok perkara;

Menimbang, bahwa merujuk pada pengertian eksepsi tersebut di atas dan jika dicermati secara seksama eksepsi yang diajukan oleh Tergugat yang yang mempertanyakan legal standing Penggugat, maka menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut sudah menyangkut dan menyentuh pokok perkara. Untuk membuktikan *legal standing* Penggugat, dan untuk mengetahui hubungan antara Penggugat dan Tergugat maka Majelis Hakim haruslah mempertimbangkan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka menurut Majelis Hakim eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut telah menyentuh pokok perkara atau sampai ke tahap pembuktian sesuai Pasal 159 dan Pasal 160 RBg dan menurut Majelis Hakim akan dipertimbangkan dan dinilai bersama-sama dengan pokok perkaranya untuk keputusan akhir, karenanya cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak eksepsi tersebut;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah pada tahun 2008 ada kesepakatan jual beli objek tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang berdasarkan PBB seluas $\pm 3.672 \text{ m}^2$ yang beralamat di Dusun Balele, Desa Bayondo Kec. Tomoni Kab. Luwu Timur Prov. Sulawesi Selatan. Awalnya Tergugat mendatangi adik Penggugat (Magdalena) lalu menawarkan dan atau minta dicarikan pembeli dengan harga awal Rp 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah), akan tetapi oleh adik penggugat merasa harga tersebut terlalu tinggi atau terlalu mahal lalu menawarkan kepada Penggugat. Penggugat mengatakan jika Tergugat berkenan dengan harga Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) maka Penggugat bersedia membelinya dengan catatan pembelian tersebut tidak dengan cara dibayarkan sekaligus akan tetapi dengan cara dicicil sampai lunas. Tawaran Penggugat disetujui oleh Tergugat sehingga pada tanggal 22 Mei 2008 Penggugat memberikan pembayaran awal sejumlah Rp 15.000.000 (lima belas



juta rupiah) kepada Tergugat. Penggugat mengelola objek tanah tersebut dengan menanam sawit sekaligus mengurus PBB nya sehingga pada tahun 2009 terbit PBB atas nama Penggugat. Semenjak kesepakatan tersebut terjadi, maka penggugat mulai membayar cicilan harga tanah yang disepakati oleh kedua belah pihak kepada tergugat via transfer sehingga total yang telah dibayarkan penggugat kepada tergugat sejumlah total Rp 44.000.000 (empat puluh empat juta rupiah), yang mana sudah lebih dari 50% dari harga yang disepakati. Namun, setelah pembayaran tertanggal 22 Juni 2010 Penggugat menghubungi Tergugat dengan maksud untuk menyelesaikan sisa harga tanah tersebut dan sekaligus mengajak Tergugat datang ke kantor desa untuk mengurus dokumen peralihan guna kelengkapan pengurusan penerbitan SHM (sertifikat hak milik) tanah bersama dengan Penggugat sesuai kesepakatan. Akan tetapi pada saat itu justru Tergugat menolak dengan alasan tanah tersebut tidak jadi dijual dan Tergugat justru menolak niat pelunasan tersebut. Bahkan pada tahun 2011 datanglah orang tua kerabat Tergugat memaksa adik penggugat untuk menerima pengembalian uang sebesar Rp 20.000.000 (dua puluh juta rupiah) tetapi adik penggugat menolaknya sehingga Penggugat menganggap perbuatan Tergugat merupakan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 s/d P-14 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Saksi Christian L. dan Saksi Pandri Artikel. Para saksi tersebut memberikan keterangan di bawah janji;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat menyatakan dalam jawabannya bahwa antara Penggugat dengan tergugat sama sekali tidak pernah melakukan jual-beli tanah. Tergugat memang pernah melakukan **Perjanjian akan jual-beli secara lisan** atas tanah tersebut pada tanggal 22 Mei 2008 dengan perjanjian Tergugat akan menjual kepada Alm. E.W. Tuange dan Alm. E.W. Tuange akan membeli dengan ketentuan harga Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) dan uang muka Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sisanya akan dilunasi secara mencicil dan setelah lunas akan dibuatkan surat-suratnya. Tergugat telah menerima uang panjar sebagai tanda jadi akan jual-beli tanah tersebut sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan sisanya akan dibayarkan oleh Alm. E.W. Tuange dengan cara mencicil, namun faktanya Alm. E.W. Tuange **tidak melaksanakan kewajibannya** melunasi atau prestasinya dalam jangka waktu lebih dari 2 (dua) tahun atau 25 (dua puluh lima) bulan. Dengan tidak dilunasi



harga tanah dalam jangka waktu lebih dari 25 (dua puluh lima) bulan maka menurut hukum perikatan akan jual-beli secara lisan seharusnya batal demi hukum. Tergugat **tidak dapat dikategorikan wanprestasi** atas perjanjian akan jual-beli secara lisan antara Tergugat dengan E.W. Tuange, karena tergugat telah melaksanakan kewajibannya atau prestasinya dengan menyerahkan tanah tersebut;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat T-1 s/d T-4 tanpa mengajukan seorang saksi pun meskipun telah diberikan haknya untuk mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Tergugat sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerduta dan Pasal 283 Rbg yang menyatakan: *"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, maka berdasarkan hal tersebut, kewajiban pertama Penggugatlah untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalilnya tersebut, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya. Hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Penggugat sebagaimana terurai di atas telah dibantah (disangkal) oleh Tergugat, sehingga keberadaan dalil-dalil tersebut belum menjadi tetap adanya, sehingga mencermati proses jawab-jawab dan proses pembuktian yang terjadi di persidangan, maka pokok permasalahan yang harus dipertimbangkan dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- **Apakah benar telah terjadi perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat?**
- **Apakah benar dalam perjanjian jual beli tanah itu telah terjadi wanprestasi?**

Menimbang, bahwa merujuk pada pokok permasalahan sebagaimana dimaksud di atas dan jika dihubungkan dengan proses jawab-jawab, tanah yang dimaksud di dalam gugatan diakui pula oleh Tergugat di dalam jawabannya yaitu tanah yang terletak di Dusun Balele, Desa Bayondo, Kecamatan Tomoni, Kabupaten Luwu Timur, Provinsi Sulawesi Selatan dengan luas tanah 3.672 M² dengan batas-batas sebagai berikut :



- Sebelah selatan : Kebun milik Ibu Nar
- Sebelah Timur : Kebun milik Pak Jeje
- Sebelah Barat : Jalan poros
- Sebelah Utara : Rumah Ibu Irma

Menimbang, bahwa untuk menyelesaikan permasalahan dalam perkara ini, maka pertama-tama Majelis Hakim akan mempertimbangkan ada atau tidaknya perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa di dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, dikatakan bahwa *“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”*;

Menimbang, bahwa menurut keterangan Saksi Christian L, Tergugat adalah orang Bayondo yang kemudian tinggal di Palu. Pada tahun 2008, Tergugat yang sudah tinggal di Palu tiba-tiba mendatangi rumah Saksi Christian L di Bayondo. Saksi bertanya *“datang bikin apa di sini?”*, kemudian Tergugat mengatakan *“saya mau jual tanah, kalau bisa Om yang beli”*. Atas tawaran Tergugat, Saksi Christian L kemudian mengatakan *“saya tidak ada uang karena mau kuliahkan anak”*. Saksi juga mengatakan *“tanah itu susah dijual karena tidak ada Surat Keterangan Tanah (SKT)”*. Selama kurang lebih 6 bulan Tergugat berada di Bayondo dan sering mendatangi rumah saksi Christian L untuk minta dicarikan pembeli tanahnya namun Saksi Christian L menyuruh Tergugat untuk mencari pembeli sendiri. Tidak berapa lama setelah Saksi menolak mencarikan pembeli, bapak Penggugat yang bernama E.W. Tuange datang ke rumah Saksi dan cerita kalau tanah yang hendak dijual oleh Tergugat sudah dibeli oleh anaknya yaitu Ester Sarda Tuange (Penggugat). E.W. Tuange cerita kalau Penggugat telah mengirimkan uang dari London sejumlah Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) untuk panjar pembelian tanah;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Christian L tersebut ternyata tidak berdiri sendiri. Keterangan tersebut didukung dan berkesesuaian pula oleh keterangan dari Saksi Pandri Artikel yang menyatakan bahwa pada tahun 2008, Saksi yang saat itu menjadi kepala dusun dimintai pertolongan oleh Tergugat untuk mencari pembeli tanahnya yang luasnya 3.600 m² (tiga ribu enam ratus meter persegi) dan rencananya akan dijual dengan harga Rp80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah). Tergugat juga menawarkan tanah itu kepada Bapaknya Penggugat, namun pihak Penggugat meminta tanah itu diturunkan harganya menjadi Rp60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dan akan dibayarkan dengan cara dicicil. Tawaran tersebut disetujui oleh Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun uang muka pembayaran tanah tersebut sejumlah Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah). Setelah membayar uang muka, maka sisa pembayaran selanjutnya dicicil, tanpa menentukan jangka waktu dan besarnya cicilan;

Menimbang, bahwa keterangan Para Saksi bahwa pihak Penggugat telah membayarkan uang panjar sejumlah Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kepada Tergugat telah terbukti pula dengan adanya **bukti P-3** berupa kwitansi panjar pembayaran tertanggal 22 Mei 2008. Selanjutnya pihak Penggugat kemudian melakukan pembayaran cicilan tanah itu dan dibuktikan pula dengan **bukti P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 dan P-14** berupa formulir pengiriman uang dari keluarga Penggugat kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Saksi-Saksi dan bukti surat yang diajukan Para Pihak, telah ditemukan persesuaian bahwa pihak Penggugat telah membayarkan panjar dan cicilan dengan total sejumlah Rp44.000.000,- (empat puluh empat juta rupiah), sisanya adalah Rp16.000.000,- (enam belas juta rupiah) yang mana berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 475/K/Sip/1970, "*jual beli menurut hukum adat sudah terjadi sejak perjanjian tersebut diikuti dengan pencicilan*";

Menimbang, bahwa setelah membayar panjar dan membayar cicilan pembayaran tanah itu, pihak Penggugat telah mengurus SPPT PBB atas tanah itu sehingga pada tahun 2009, telah terbit SPPT atas nama Sarda Tuangke sebagaimana **bukti P-1**. Penggugat juga telah menanam lahan tersebut dengan kelapa sawit;

Menimbang, bahwa ternyata meskipun Penggugat sudah melakukan pembayaran panjar dan menyicil pembayaran tanahnya, di tengah perjalanan timbul konflik karena Tergugat tidak jadi menjual tanah itu. Menurut Saksi Christian L, Tergugat tidak jadi menjual tanah karena ingin dibangun rumah di atas tanah itu. Sedangkan menurut Saksi Pandri Artikel, tanah itu tidak jadi dijual karena ada keluarga Tergugat yang tidak setuju tanah itu dijual;

Menimbang, bahwa menurut Para Saksi, ketika pihak Penggugat hendak melunasi pembayaran tanah itu, Pihak Tergugat sudah tidak mau menerima pembayaran dan membatalkan perjanjian itu. Keluarga Tergugat juga datang dari Palu untuk mengembalikan uang panjar dan cicilan yang sudah dibayarkan oleh Pihak Penggugat sejumlah Rp20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan akan menyicil sisanya, namun Pihak Penggugat dan keluarganya menolak pengembalian uang tersebut karena merasa tanah itu sudah dibeli;

Halaman 27 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN MII



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ternyata pada tanggal 11 Maret 2019, masalah itu pernah dibicarakan oleh para pihak di kantor desa Bayondo, namun tidak menemukan jalan keluar;

Menimbang, bahwa meskipun saat ini Penggugatlah yang menguasai tanah itu, Penggugat tetap mengajukan gugatan karena ingin memperoleh kepastian hukum atas tanah yang menurutnya telah dibelinya itu;

Menimbang, bahwa hampir seluruh dalil yang diajukan oleh Penggugat diakui pula oleh Tergugat di dalam jawabannya. Tergugat mengakui bahwa:

- Harga tanah Rp. 60.000.000,- (Enam puluh juta rupiah) dan uang muka Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sisanya akan dilunasi secara mencicil dan setelah lunas akan dibuatkan surat-suratnya;
- Tergugat telah menerima uang panjar sebagai tanda jadi akan jual-beli objek sengketa sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan sisanya akan dibayarkan oleh Alm. E.W. Tuange dengan cara mencicil;
- Dari bulan Mei 2008 sampai dengan bulan juni 2010 Alm E.W. Tuange hanya mampu membayar sebesar Rp. 29.000.000,- (dua puluh sembilan juta rupiah) dengan sebanyak 12 (dua belas) kali cicilan, dan sisa yang harus dilunasi sebesar Rp. 16.000.000,- (enam belas juta rupiah) tidak ada kejelasannya sama sekali ;
- Tanggal 4 Mei 2012 orang tua dari Tergugat yaitu Bapak Alm. Aleks Parimo dan Ibu Almh Lies Karape datang menemui Alm E.W. Tuange untuk berbicara secara kekeluargaan guna mengembalikan uang pembelian objek sengketa sekaligus membatalkan perjanjian jual beli objek sengketa, tetapi Alm E.W. Tuange menolak. Uang tunai yang akan dikembalikan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan sisanya diangsur seperti cara Alm. E.W. Tuange membayar harga objek sengketa ;
- Tergugat telah menyerahkan objek sengketa kepada Alm. E.W. Tuange sebagai kewajiban atau prestasi walaupun menurut hukumnya objek sengketa akan diserahkan setelah adanya pelunasan;

Menimbang, bahwa dalil tersebut menurut Majelis Hakim merupakan suatu pengakuan yang **hampir murni**. Pengakuan murni yaitu pengakuan yang membenarkan secara tegas dalil gugat. Dalam pengakuan murni tidak terselip pengingkaran yang sekecil-kecilnya. Dasar hukum pengakuan murni dalam hukum acara adalah Pasal 174 HIR, Pasal 311 RBg sampai 313 Rbg, Pasal 1925 KUH Perdata. Pengakuan murni di depan persidangan merupakan alat

Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN MII

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)



bukti yang sempurna terhadap yang melakukannya dan bersifat menentukan karena tidak memungkinkan pembuktian lawan. **Pengakuan yang hampir murni dari Tergugat telah meyakinkan Majelis Hakim bahwa benar terdapat perjanjian jual beli atas tanah di Dusun Balele antara pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat;**

Menimbang, bahwa pengakuan Tergugat adalah pengakuan yang tidak murni seutuhnya karena **menurut Tergugat**, yang melakukan perjanjian itu adalah **ayah Penggugat yang bernama E.W. Tuange sebagai pembeli dan Tergugat sebagai penjual**. Tergugat tidak mengakui adanya hubungan hukum dengan Penggugat. Hal ini dituangkan Tergugat secara tegas dalam jawabannya, termasuk pula di dalam eksepsinya yang mempertanyakan *legal standing* Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan adanya bantahan Tergugat tersebut, selanjutnya Majelis Hakim harus mempertimbangkan mengenai siapa-siapa saja yang menjadi subjek dalam perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa di dalam bukti kwitansi sebagaimana bukti P-3 dan **bukti T-4**, di dalamnya tertulis bahwa Tergugat telah menerima panjar uang sejumlah Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dari E.W. Tuange (ayah Penggugat). Atas dasar tersebutlah, menurut Tergugat yang melakukan perjanjian bukan Penggugat, melainkan ayahnya. Namun demikian, Tergugat tidak dapat menunjukkan alat bukti lain yang menyebutkan bahwa perjanjian itu adalah antara E.W. Tuange dan Tergugat. **Bukti T-2** maupun **bukti T-3** yang diajukan oleh Tergugat ternyata hanyalah fotokopi dari fotokopi kartu tanda penduduk yang menurut Majelis Hakim tidak relevan untuk membuktikan bantahan Tergugat. Begitu pula dengan **bukti T-1** berupa Surat Pernyataan atas nama Lies Parimo Karape. Terhadap bukti tersebut, Majelis Hakim berpedoman pada Putusan Mahkamah Agung tanggal 29 Nopember 1988 Nomor 3901.K/Pdt/1985, yaitu: *"Surat bukti yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa dipersidangan. Tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)"*. Oleh karena itu, bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa meskipun di dalam kwitansi tertera nama E.W. Tuange (ayah Penggugat), namun hal itu tidak serta merta menunjukkan bahwa E.W. Tuange yang melakukan perjanjian dengan Tergugat. Para Saksi yang diajukan oleh Penggugat telah menerangkan bahwa yang melakukan perjanjian itu adalah Penggugat. Penggugatlah yang mengirimkan uang ke E.W. Tuange



karena Penggugat sedang berada di luar negeri, tepatnya di Kota London. Penggugat pula yang melakukan pembayaran cicilan dimana Penggugat mengirimkan uang ke keluarganya di kampung, kemudian keluarganya yang mengirimkan pembayaran cicilan kepada Tergugat melalui transfer sebagaimana bukti P-4 sampai dengan P-14. Majelis Hakim menilai, keberadaan nama E.W. Tuange di dalam kwitansi serta nama Antoni Simamora dan Magdalena Simamora di dalam transfer pembayaran cicilan kepada Tergugat hanyalah menunjukkan bahwa nama-nama tersebut adalah perpanjangan tangan dari Penggugat karena Penggugat bekerja di luar negeri;

Menimbang, bahwa ternyata berdasarkan **Bukti P-2** berupa surat keputusan yang ditandatangani di hadapan pemerintah desa Bayondo tertanggal 11 Maret 2019, tertera nama Alma Nelawati Parimo sebagai pihak penjual dan Ester Sarda Tuange sebagai pihak Pembeli;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim menarik kesimpulan bahwa **perjanjian jual beli tanah secara lisan itu dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim harus mempertimbangkan, apakah perjanjian jual beli secara lisan tersebut sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab (causa) yang halal;

Menimbang, bahwa dari ketentuan syarat sahnya perjanjian di atas, tidak disebutkan perjanjian harus berbentuk tertulis. Dengan kata lain perjanjian yang dibuat tidak tertulis (secara lisan) merupakan perjanjian yang sah sepanjang terpenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdata. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata perjanjian lisan tetap mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya, asas *pacta sunt servanda* (Pasal 1338 KUH Perdata);

Menimbang, bahwa meskipun tidak ada alat bukti surat mengenai adanya suatu perjanjian, Majelis Hakim harus tetap berpedoman pada Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 164 HIR dimana alat bukti dalam hukum perdata meliputi pula bukti dengan saksi, persangkaan, pengakuan, sumpah. Oleh



karena itu Majelis Hakim tidak boleh mengesampingkan alat bukti lainnya yang diajukan para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta pada uraian pertimbangan di atas, telah terbukti bahwa perjanjian lisan antara Penggugat dan Tergugat telah terjadi dimana Para Pihak cakap untuk membuat perjanjian atas tanah itu serta perjanjian itu didasarkan atas causa yang halal, maka perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sehingga haruslah dinyatakan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan dan fakta-fakta di atas, menurut Majelis Hakim **terjawab sudahlah pokok permasalahan pertama di atas mengenai adanya perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat secara lisan** dimana Penggugat mampu membuktikan dalil gugatannya bahwa tanah yang ada di Dusun Balele, Desa Bayondo, Kecamatan Tomoni telah dijual oleh Tergugat kepada Penggugat yang pelunasannya akan dilakukan secara dicicil. Majelis Hakim menilai bahwa perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dasar gugatan Penggugat terhadap Tergugat didasarkan kepada adanya wanprestasi, maka Majelis Hakim haruslah menilai apakah ada perbuatan Tergugat yang tergolong sebagai perbuatan wanprestasi;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, berbunyi *"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."*;

Menimbang, bahwa Pasal 1338 KUH Perdata memiliki keterkaitan erat dengan asas *pacta sunt servanda* yang merupakan salah satu norma dasar dalam hukum dan erat kaitannya dengan asas itikad baik untuk menghormati atau mentaati perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* berlaku secara internasional dan tidak hanya berlaku ruang lingkup nasional seperti yang diatur dalam KUHPerdata. Jika tidak ada asas *pacta sunt servanda*, maka dalam penyelesaian sengketa tentang perjanjian akan mengalami kesulitan bahkan sia-sia;

Menimbang, bahwa suatu perjanjian yang sah tentu saja memiliki kekuatan mengikat kepada pihak-pihak yang mengikatkan diri di dalamnya



sehingga apabila suatu perjanjian tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, maka tentu saja telah terjadi wanprestasi atau ingkar janji;

Menimbang, bahwa di dalam doktrin dan khasanah pengetahuan hukum di Indonesia, dikenal empat unsur dalam wanprestasi, antara lain:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan.
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta yang terungkap di persidangan, ternyata Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli tanah. Penggugat juga telah menyerahkan uang panjar sejumlah Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah). Penggugat juga telah melakukan pembayaran cicilan harga tanah tersebut sehingga total yang telah dibayarkan oleh Penggugat adalah Rp44.000.000,- (empat puluh empat juta rupiah). Penggugat pun telah mengelola tanah tersebut. Namun secara tidak terduga, ketika Penggugat bermaksud melunasi sisa pembayaran tanah tersebut, Tergugat menolak pembayaran dan membatalkan jual beli itu. Bahkan Tergugat mengirimkan utusan dari Palu pergi ke Bayondo untuk mengembalikan uang yang sudah dibayarkan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan, *“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”* Selanjutnya, pada Pasal 1464 KUH Perdata disebutkan pula bahwa *“Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.”*;

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat yang menolak pelunasan pembayaran Tergugat dan membatalkan jual beli tersebut secara sepihak tentu saja bertentangan dengan ketentuan dalam Pasal 1464 KUH Perdata. Majelis Hakim menilai, tindakan tergugat tersebut telah tergolong ke dalam salah satu unsur wanprestasi yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan sehingga **Tergugat haruslah dinyatakan telah melakukan wanprestasi**. Majelis Hakim menilai sudah seharusnya dan sudah



sepatutnya Tergugat melaksanakan perjanjian itu dengan menerima pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa **hal yang menarik** dalam perkara ini adalah Tergugat mendalilkan bahwa "*Alm. E.W. Tuange tidak melaksanakan kewajibannya melunasi atau prestasinya dalam jangka waktu lebih dari 2 (dua) tahun atau 25 (dua puluh lima) bulan*". Tergugat juga mendalilkan "*setelah dari 2 (dua) tahun tanpa kejelasan dari Alm E.W. Tuange untuk melunasi harga objek sengketa, maka pada tanggal 4 Mei 2012 orang tua dari Tergugat yaitu Bapak Alm. Aleks Parimo dan Ibu Almh Lies Karape datang menemui Alm E.W. Tuange untuk berbicara secara kekeluargaan guna mengembalikan uang pembelian objek sengketa sekaligus membatalkan perjanjian jual beli objek sengketa, tetapi Alm E.W. Tuange menolak. Uang tunai yang akan dikembalikan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah)*";

Menimbang, bahwa mengenai adanya jangka waktu pelunasan tersebut, ternyata tidak mampu dibuktikan oleh Tergugat dengan alat bukti apapun. Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada Tergugat mengajukan alat bukti lainnya, namun Tergugat tidak mengajukan seorang alat bukti lain, baik berupa surat maupun saksi;

Menimbang, bahwa di depan persidangan saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat tidak satu pun yang menyebutkan adanya jangka waktu pelunasan itu. Saksi-Saksi tersebut adalah saksi yang cakap menurut hukum yang keterangannya diambil di bawah janji sesuai dengan agamanya. Oleh karena itu, keterangan Saksi-Saksi Penggugat yang tidak diajukan buki lawan (*tegenbewijs*) harus diterima kebenarannya sedangkan dalil Tergugat mengenai adanya jangka waktu pelunasan tersebut diragukan kebenarannya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai, sekiranya jangka waktu tersebut memang ada, maka tentu saja sudah ada langkah-langkah yang dilakukan Tergugat untuk meminta pelunasan kepada Penggugat atau mengirimkan somasi atau mengambil langkah hukum lainnya. Namun faktanya Tergugat tidak melakukan tindakan apapun. Secara tiba-tiba Tergugat hendak membatalkan perjanjian dan ingin mengembalikan uang yang telah dibayarkan Penggugat. Hal itu menimbulkan keyakinan pada Majelis Hakim bahwa tidak selesainya pelunasan pembayaran tanah itu adalah karena Tergugat menolak pembayaran, padahal di sisi lain Penggugat bersungguh-sungguh menyelesaikan pembayarannya;

Menimbang, bahwa merujuk pada uraian tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat telah ada korelasi yang sinergis diantara bukti-bukti



tersebut yang secara hukum telah cukup memiliki kekuatan dan mendukung pembuktian Penggugat. Majelis Hakim menilai Penggugat mampu membuktikan mengenai adanya perjanjian jual beli tanah dengan Tergugat dan Penggugat telah membuktikan pula adanya wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat. Sebaliknya, Tergugat tidak mampu membuktikan dalil bahwa perjanjian itu adalah antara Tergugat dengan E.W. Tuange serta tidak mampu pula membuktikan bahwa pihak Penggugat telah wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahan kedua dalam perkara ini telah terjawab, maka terjawab sudahlah seluruh pokok permasalahan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 189 Rbg, maka Majelis Hakim berkewajiban mengadili semua bagian tuntutan ;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 1** supaya Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena petitum tersebut masih bergantung pada petitum lainnya maka oleh karena hal tersebut Majelis Hakim akan membuktikan terlebih dahulu petitum angka 2 sampai dengan petitum angka 6 dan apabila seluruh petitum telah dipertimbangkan maka dapatlah Hakim mempertimbangkan petitum angka 1 diatas;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 2** supaya Majelis Hakim Menyatakan sah dan mengikat demi hukum kesepakatan/perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat seluas $\pm 3.672 \text{ m}^2$ beralamat di dusun balele, desa bayondo kec.tomoni kab.luwu timur prov.sulawesi selatan

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah selatan : Kebun Milik ibu Nar
- sebelah Timur : kebun milik pak Jeje
- sebelah Barat : jalan poros
- sebelah Utara : Rumah ibu Irma

Maka, sebagaimana uraian pertimbangan pokok perkara di atas, Majelis Hakim telah berpendapat bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat pada tahun 2008 tersebut adalah sah dan mengikat karena dapat dibuktikan oleh Penggugat dimana perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian



sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata sehingga dengan demikian **petitum angka 2** ini haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pokok perkara, ternyata Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melaksanakan prestasinya dan telah menghalangi Penggugat untuk melunasi pembayaran tanah yang sudah diperjanjikan sebelumnya, maka jelaslah bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian sehingga dengan demikian, **petitum angka 3** haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 4** supaya menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan atas gugatan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), Majelis Hakim berpendapat bahwa uang paksa (*dwangsom*) adalah sejumlah uang yang dibebankan kepada seseorang berdasarkan putusan hakim jika ia tidak memenuhi hukuman pokok yang dijatuhkan hakim tersebut. *Dwangsom* yang dijatuhkan dapat bekerja dengan efektif dan hukuman *dwangsom* itu akan sungguh-sungguh merupakan tekanan *Psychis* bagi si terhukum, sehingga ia akan dengan sukarela memenuhi hukuman pokok yang ditetapkan. Oleh karena dalam gugatannya tidak ada petitum bersifat penghukuman pokok kepada Tergugat untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, maka dengan demikian *dwangsom* tidaklah relevan untuk dikenakan kepada Tergugat. Oleh karena itu, maka **petitum angka 4** haruslah **ditolak**;

Menimbang, bahwa terhadap **petitum angka 5** supaya Majelis Hakim menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa karena tidak ada hal-hal yang bersifat eksepsional dan mendesak serta tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 191 ayat (1) Rbg dan SEMA No. 3 tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000 tentang putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) dan provisionil, maka terhadap petitum angka 5 gugatan Penggugat patut dan beralasan hukum haruslah **ditolak**;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat petitum gugatan ditolak, maka dengan demikian gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai **petitum angka 6** supaya menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, maka akan Majelis Hakim pertimbangkan pada bagian Konvensi dan Rekonvensi di bawah;

DALAM REKONVENS

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah dikabulkan, sedangkan setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi tidak lain adalah membantah gugatan Konvensi, maka Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan hukum dalam Gugatan pokok dalam Konvensi juga sebagai pertimbangan dalam Gugatan Penggugat Rekonvensi, Oleh karena itu gugatan Penggugat Rekonvensi haruslah ditolak;

DALAM KONVENS DAN REKONVENS

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dikabulkan sebagian, sedangkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak mampu membuktikan dalil gugatan rekonvensinya maka patut dan beralasan hukum menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah. Oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan nanti dan hal ini sekaligus menjawab **petitum angka 6** gugatan konvensi;

Memperhatikan Musyawarah Majelis Hakim ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan dalam KUH Perdata, *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBg), Yurisprudensi-Yurisprudensi Mahkamah Agung RI serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENS

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya

Halaman 36 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 58/Pdt.G/2023/PN MII



Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan sah dan mengikat demi hukum kesepakatan/perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat seluas ± 3.672 m² beralamat di Dusun Balele, Desa Bayondo Kec. Tomoni Kab. Luwu Timur Prov. Sulawesi Selatan

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- sebelah selatan : Kebun Milik ibu Nar
- sebelah Timur : kebun milik pak Jeje
- sebelah Barat : jalan poros
- sebelah Utara : Rumah ibu Irma

- Menetapkan bahwa Tergugat melakukan perbuatan cidera janji/wanprestasi dengan tidak dilaksanakan prestasi atas kewajibannya sesuai perjanjian;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSIS

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp434.000,00 (empat ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malili, pada hari Kamis tanggal 30 November 2023, oleh kami, La Rusman,S.H., sebagai Hakim Ketua, Ardy Dwi Cahyono,S.H. dan Satrio Pradana Devanto,S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Malili Nomor 58/Pdt.G/2023/PN MII tanggal 25 Juli 2023, putusan tersebut pada hari Jum'at tanggal 1 Desember 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara e-litigasi oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sitti Kalsum,S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Malili dan dihadiri oleh Para Pihak.



Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ardy Dwi Cahyono,S.H.

La Rusman,S.H.

Satrio Pradana Devanto,S.H.

Panitera Pengganti,

Sitti Kalsum,S.H.

Perincian biaya :

1. Pendaftaran gugatan	:	Rp30.000,00;
2. Materai	:	Rp10.000,00;
3. Redaksi	:	Rp10.000,00;
4.....P	:	Rp100.000,00;
emberkasan ATK	:	
5.....P	:	Rp10.000,00;
NBP Surat Kuasa	:	
6.....P	:	Rp164.000,00;
anggihan Para Tergugat	:	
7. Biaya Sumpah	:	Rp80.0000,00;
8.....P	:	Rp30.0000,00;
NBP Relas	:	
Jumlah	:	Rp434.000,00;
		(empat ratus tiga puluh empat ribu rupiah)