



**PUTUSAN**  
**Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Lini Damar**, beralamat di Jln. Raja Sam RT.002/RW.006, Kelurahan Galay Dubu, Kecamatan Pulau-pulau Aru, Kab. Kepulauan Aru, Maluku dalam hal ini memberikan kuasa kepada Agustinus Gusty Teluwun, S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum A. G. Teluwun & Rekan, yang beralamat di Jl. Cendrawasih (jalan Jaksa), RT.007/RW.005, Kelurahan Siwalima, Kecamatan Pulau-Pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, Provinsi Maluku berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dobo dengan Nomor: 7/HK.02/KK./2022/PN Dob tanggal 17 Mei 2022, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Arens F. Barends**, beralamat di Desa Durjela, Kelurahan Siwalima, Kecamatan Pulau-pulau Aru, Kab. Kepulauan Aru, Maluku, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Welmince Arloy, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Advokat Welmince Arloy, S.H. & Rekan, yang beralamat di Jl. Lukas Mairering, Kelurahan Siwalima, Kecamatan Pulau-Pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Juni 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dobo dengan Nomor: 10/HK.02/KK./2022/PN Dob tanggal 29 Juni 2022, 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 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dobo pada tanggal 18 Mei 2022 dalam Register Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 10 Desember 2019 PENGUGAT dan TERGUGAT telah mengadakan perjanjian jual-beli tanah selanjutnya telah menempatkan PENGUGAT sebagai pihak kedua (yang membeli) dan TERGUGAT sebagai pihak pertama (yang menjual).-(Bukti P-1);
2. Bahwa bentuk perjanjian secara tertulis tertanggal 10 Desember 2019;
3. Bahwa Penggugat membayar kepada Tergugat tanah yang dimaksud tahap pertama sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 11 Desember 2019. .-(Bukti P-2);
4. Bahwa Penggugat membayar kepada Tergugat tanah tersebut tahap kedua sebesar Rp.27.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tanggal 06 Juni 2020..-(Bukti P-3);
5. Bahwa didalam perjanjian jual beli Tergugat menjanjikan kepada Penggugat bahwa tanah tersebut mutlak menjadi milik Penggugat dan Tergugat menjanjikan lebih dari itu apabila dikemudian hari ada gangguan, keberatan maupun gugatan dari pihak lain atas tanah yang telah dialihkan atau yang sudah dijual kepada Penggugat maka Tergugat yang bertanggung jawab secara hukum, baik didalam maupun diluar badan peradilan;
6. Bahwa setelah Penggugat melakukan aktifitas pembangunan diatas tanah tersebut, ada pihak ketiga a.n Azwar Hamid Anakoda mengklaim dan menunjukan kepada Penggugat Surat Penjanjian Hak Tanah Nomor : 35/P.NEG.D/PLH/III/2006 tertanggal 9 Maret 2006. .-(Bukti P-4);
7. Bahwa Penggugat juga ditunjukan sebuah surat keterangan kepemilikan Nomor : 66/P.NEG.D/KET/III/2006 a.n Azwar Hamid Anakoda tertanggal 10 Maret 2006. .-(Bukti P-5);
8. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat 3 tahun yang lalu sejak ditandatangani akta jual beli tertanggal 10 Desember 2019 sampai pada bulan Mei 2022 dirinci sebagai berikut :
  - a. pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) .-(Bukti P-2);

Halaman 2 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. pembayaran tahap kedua sebesar Rp.27.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) .-(Bukti P-3);

c. ditambah bunga setiap bulan sebesar 3 % (persen) = Rp. 6.000.000,00 (enam juta rupiah) dikali 30 (tiga) tahun lalu sejak ditandatangani surat perjanjian jual-beli tertanggal 10 Desember 2019 sampai pada bulan Mei 2022 sebesar Rp 180.000.000,00 (seratus delapan puluh juta rupiah) total ke kerugian yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp.380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah);

9. Bahwa perbuatan Tergugat patut dikualifisir sebagai perbuatan Wanprestasi;

10. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukum telah membuat dan menyerahkan Somasi pertama kepada Tergugat pada tanggal 2 April 2022 dengan bukti tanda terima Somasi pertama oleh Krisna K Taldjaran ditandatangani, dan Somasi kedua dan terakhir kepada Tergugat dengan bukti tanda terima tertanggal 19 April 2022 diterima dan ditandatangani oleh Juneed Tupamahu;

11. Bahwa karena gugatan ini diajukan oleh Penggugat berdasarkan akta-akta otentik dan surat-surat bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (uit voerbaar bij voorraad).

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberi putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat patut dikualifisir telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian sebesar Rp.380.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) kepada Penggugat terhitung sejak putusan berkekuatan ini hukum tetap;

Halaman 3 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar 500.000 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari sejak putusan berkekuatan tetap;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat perkara ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad);

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir menghadap kuasanya tersebut, sedangkan Tergugat hadir menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan Pasal 154 RBg dengan menunjuk Herdian Eka Putravianito, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Dobo, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa setelah proses mediasi dinyatakan tidak berhasil, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat masing-masing hadir menghadap kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Perma Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara Elektronik menyebutkan bahwa persidangan secara elektronik dilaksanakan atas persetujuan Penggugat dan Tergugat setelah proses mediasi dinyatakan tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Penggugat telah memberikan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik pada saat pendaftaran perkara secara elektronik Tergugat telah memberikan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik pada saat sidang pembacaan gugatan setelah mediasi dinyatakan tidak berhasil;

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

Halaman 4 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa benar pada tanggal 10 Desember 2019 Penggugat dan Tergugat telah mengadakan perjanjian jual beli tanah secara tertulis adalah sebagai bukti bahwa kedua belah pihak yakni pemilik tanah (Tergugat) dan Penggugat sudah mencapai kesepakatan mufakat;
2. Bahwa adanya perjanjian jual-beli tanah membuktikan bahwa pemilik tanah bersedia melepas haknya sesuai hukum yang berlaku, sekaligus memperjelas status dan juga legalitas tanahnya;
3. Bahwa benar Tergugat telah menerima uang sejumlah Rp. 150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat pada hari dan tanggal yang disebutkan dalam perjanjian jual beli tanah yang terletak di jalan baru menuju TPU, Kecamatan Pulau-Pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, dengan luas 40 m x 100 m = 4000 M2 (Meter Persegi);
4. Bahwa benar Tergugat telah menerima uang sejumlah Rp. 27.000.000,00 (Dua Puluh Tujuh Juta Rupiah) dari Penggugat pada tanggal 06 Juni 2020;
5. Bahwa Tergugat tidak merasa melakukan wanprestasi sebagaimana diajukan oleh Penggugat dan kerugian yang dimaksud Penggugat tidak beralasan;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, maka Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat tidak wanprestasi;
3. Membatalkan gugatan Penggugat karena tidak mempunyai dasar yang benar;
4. Memberi hukuman kepada Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berberpendapat lain, Tergugat memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah memberikan replik secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Halaman 5 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan duplik secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan;

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**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan wanprestasi sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal yaitu meliputi:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengadakan perjanjian jual beli tanah secara tertulis pada tanggal 10 Desember 2019 mengenai jual beli sebidang tanah dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa Tergugat telah menerima uang sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dari Penggugat untuk jual beli sebidang tanah tersebut;
3. Bahwa Tergugat telah menerima uang sejumlah Rp27.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dari Penggugat pada tanggal 06 Juni 2020;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai bahwa dalam perjanjian jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut terdapat klausul apabila dikemudian hari ada gangguan, keberatan maupun gugatan dari pihak lain atas tanah yang telah dialihkan hanya dijual kepada Penggugat tersebut, maka Tergugat yang bertanggung jawab secara hukum baik didalam maupun diluar badan peradilan, dan setelah Penggugat melakukan aktifitas pembangunan diatas tanah tersebut, ada pihak ketiga a.n Azwar Hamid Anakoda yang mengklaim sebidang tanah tersebut dan menunjukkan kepada Penggugat Surat Penjanjian Hak Tanah Nomor: 35/P.NEG.D/PLH/III/2006 tertanggal 9 Maret 2006 dan surat keterangan kepemilikan Nomor: 66/P.NEG.D/KET/III/2006 a.n Azwar Hamid Anakoda tertanggal 10 Maret 2006 sehingga Penggugat tidak bisa memiliki dan melanjutkan aktifitasnya diatas sebidang tanah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg baik Penggugat maupun Tergugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-6 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi Azwar Anakoda, 2. Saksi Timotius Patikaloba;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-6 tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat **P-1** tentang Fotokopi Surat Perjanjian Jual-Beli Tanah antara Arens F. Barends dengan Lini Damar tertanggal 10 Desember 2019, **P-2** tentang Fotokopi Kwitansi pembelian tanah milik Bpk. Arens Barends yang berlokasi di jalan baru menuju TPU, desa Durjela dengan luas tanah 40 X 100 meter sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 11 Desember 2019, **P-3** tentang Fotokopi Kwitansi pembelian sebidang tanah milik Bpk. Arens Barends yang berlokasi di jalan baru menuju TPU, desa Durjela seluas 25 X 40 meter dibelakang tanah yang pertama sebesar Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) tertanggal 06 Juni 2020, **P-4** tentang Fotokopi Surat Keterangan Pengusaan Tanah Nomor: 40/PND/SKPT/VIII/2012 tertanggal 27 Oktober 2012, **P-5** tentang Fotokopi Surat Perjanjian Pelepasan Hak Nomor: 35/P.NEG.D//PLH/III/2006 tertanggal 9 Maret 2006 dan **P-6** tentang Surat Keterangan Nomor: 66/P.NEG.D/KET/III/2006 tertanggal 10 Maret 2006 serta **Saksi Azwar Anakoda** yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi mengetahui ada permasalahan jual beli tanah saat Penggugat sedang memasang pagar di tanah milik Saksi yang berlokasi di perempatan kilo 6 (enam) arah menuju ke TPU (tempat pemakaman umum). Bahwa Saksi awalnya mengetahui dari teman Saksi yang mengatakan bahwa ada orang yang membuat pagar diatas tanah Saksi, sehingga kemudian Saksi bertemu dengan Penggugat saat sedang membuat pagar tersebut dan saat itu Penggugat menjelaskan bahwa tanah tersebut telah Penggugat beli dari Tergugat tahun 2019. Saksi sendiri tidak tinggal di tanah tersebut melainkan tinggal di radio patah, dan Saksi memanfaatkan tanah tersebut untuk berkebun. Tanah tersebut Saksi dapatkan dengan cara membeli dari Haji Jumain pada tahun 2006 dan Saksi memiliki dokumen terkait tanah tersebut berupa surat keterangan yang ditandatangani oleh Hendrik Wattimury yang merupakan Kepala Desa Wangel saat itu dan Camat Pulau-Pulau Aru sebagai yang mengetahui. Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat

Halaman 7 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan Penggugat juga pernah menunjukkan surat pelepasan kepada Saksi. Bahwa Tanah tersebut sampai dengan sekarang masih milik Saksi dan tidak ada bangunan diatas tanah tersebut. Bahwa batas-batas tanah milik Saksi tersebut yaitu sebelah utara berbatasan dengan Haji Jumain, sebelah selatan berbatasan dengan tanah adat Durjela, sebelah timur berbatasan dengan Mo Jumpa dan sebelah barat berbatasan dengan Alkatiri. Bahwa tanah yang dimiliki oleh Saksi tersebut luasnya yaitu 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi), sedangkan tanah yang dipagari oleh Penggugat hanya seluas 40 m (empat puluh meter) x 100 m (seratus meter) dengan batas-batas yaitu sebelah utara berbatasan dengan jalan, sebelah selatan berbatasan dengan Yopi Ubjaan, sebelah timur berbatasan dengan tanah Saksi, dan sebelah barat berbatasan dengan tanah Saksi, dengan luas tanah yang diklaim oleh Penggugat yaitu seluas 40 m (empat puluh meter) x 100 m (seratus meter). Bahwa Saksi kenal dengan Luis Barends yang merupakan orang yang juga tanda tangan di surat pelepasan tanah Saksi dan Luis Barends saat itu merupakan perangkat Desa. Bahwa tanah milik Saksi tersebut tidak berbatasan langsung dengan tempat pemakaman umum dan setahu Saksi tidak ada nama jalan namun orang-orang sering menyebutnya dengan nama kilo 6 (enam). Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat. Bahwa tanah Saksi beralamat kilo 6 (enam) yang masuk dalam wilayah petuanan Wangel yang termasuk dalam wilayah Desa Durjela, Kecamatan Pulau-Pulau Aru Kabupaten Kepulauan Aru. Bahwa tanah Saksi tersebut sebelumnya tidak pernah bermasalah, Saksi juga menerangkan tidak pernah mendapatkan imbalan uang dari penjualan tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat. Dan Saksi pernah membuat laporan di kepolisian terkait penyerobotan tanah tersebut pada tahun 2019 dan yang Saksi laporkan saat itu yaitu Penggugat dan saat itu hasil dari laporan tersebut bahwa Saksi akan diberikan ganti rugi namun sampai sekarang Saksi tidak juga mendapatkan ganti rugi tersebut. Bahwa setahu Saksi Penggugat dan Tergugat masih berada di Dobo. Bahwa dasar kepemilikan Saksi atas tanah tersebut ialah surat pelepasan yang ditandatangani oleh Hendrik Wattimury sebagai Pj. Kepala Desa dan Luis Barends serta Derek Kobrua sebagai saksi dalam surat pelepasan tersebut serta Camat Pulau-Pulau Aru sebagai pihak yang mengetahui. Bahwa Penggugat membuat pagar di tanah tersebut karena menurut Penggugat bahwa ia telah membeli tanah tersebut dari Tergugat. Setahu Saksi tanah tersebut dulunya tanah adat namun sudah dibuatkan surat pelepasan, yang mana tanah tersebut berada tepat di dalam tanah milik Saksi. Bahwa saat di kepolisian orang yang berjanji akan memberikan ganti rugi yaitu

Halaman 8 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luis Barends yang berjanji bahwa dalam waktu tiga hari akan dilakukan ganti rugi, namun sampai sekarang janji tersebut tidak ditepati. Dan yang hadir saat di kepolisian saat itu ialah Saksi, Luis Barends, Derek Kobrua, Naldo Barends dan Penggugat dan **Saksi Timotius Patikaloba** yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi mengetahui mengenai surat jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat saat Saksi sedang berada di kantor untuk membuat laporan pajak tahunan Penggugat, kemudian ada orang yang datang membawa surat kepada Penggugat dan Saksi sempat melihat surat tersebut yang ditaruh oleh Penggugat di atas meja, dan Saksi sempat membaca surat tersebut secara sekilas, namun Saksi tidak mengenal orang yang membawa surat tersebut karena pada saat itu Saksi sedang berada di dalam ruangan. Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang yang namanya tertera dalam surat jual beli tersebut. Bahwa Saksi kenal dengan Naldo Barends karena Saksi pernah membeli tanah darinya, dan benar nama Naldo Barends juga tertuang dalam surat perjanjian jual beli tanah tersebut. Bahwa setahu Saksi, Penggugat bekerja sebagai pengusaha dan Saksi diminta Penggugat untuk membantu dirinya melaporkan pajak tahunan. Bahwa Penggugat tidak pernah bercerita kepada Saksi tentang jual beli tanah yang dilakukan dengan Arens Barends. Bahwa Saksi melihat surat jual beli tersebut pada akhir tahun 2019 dan surat tersebut sudah ditandatangani atas nama Lini Damar dan Arens Barends, dengan jumlah nilai pembelian tanah yang Saksi lihat dalam surat jual beli sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang berlokasi di kilo, menuju ke TPU (tempat pemakaman umum). Bahwa Saksi pernah melihat lokasi tanah tersebut pada saat Saksi melewati tanah tersebut dan tanah tersebut telah dipagari namun hanya sebagian saja yang dipasang pagar, dan setahu Saksi yang memasang pagar tersebut ialah Penggugat. Bahwa yang Saksi laporkan hanya mengenai pajak tentang uang dan emas milik Penggugat, tidak termasuk untuk tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat. Bahwa Saksi belum membuat laporan pajak tentang tanah milik Penggugat. Bahwa Saksi tidak mengetahui nama dari suami Penggugat namun biasanya dipanggil koko Tori. Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah tersebut. Bahwa Saksi tidak tahu apakah jual beli tanah tersebut telah dibayar lunas atau belum. Bahwa Saksi bekerja pada Penggugat sejak akhir tahun 2019;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-2 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi Luis Barends, 2. Saksi Christian Naldo Barends;

Halaman 9 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti surat T-1 sampai dengan T-2 tersebut telah bermeterai cukup dan tanpa dapat ditunjukkan aslinya melainkan hanya berbentuk fotokopi, namun oleh karena setelah Majelis Hakim mencermati bahwa bukti surat T-1 tersebut sama dengan bukti surat P-4 yang telah dicocokkan dengan aslinya, dan bukti surat T-2 tersebut sama dengan bukti surat P-1 yang juga telah dicocokkan dengan aslinya, maka terhadap bukti surat T-1 dan T-2 tersebut tetap dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat **T-1** tentang Fotokopi Surat Keterangan Penguasaan Tanah Nomor: 40/PND/SKPT/VIII/2012 tertanggal 27 Oktober 2012 dan **T-2** tentang fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Arens F. Barends dengan Lini Damar tertanggal 10 Desember 2019 serta **Saksi Luis Barends** yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat ialah tanah milik Tergugat karena tanah tersebut ialah tanah marga Barends dan Tergugat mendapatkan tanah tersebut dari orang tuanya yang diberikan kepada Tergugat. Bahwa luas tanah tersebut ialah 100 m (seratus meter) x 100 m (seratus meter). Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat. Bahwa Saksi membuat surat keterangan kepemilikan tanah tersebut tahun 2010, atas permintaan Tergugat karena tanah tersebut milik orang tua Tergugat. Bahwa Saksi kenal dengan Azwar Anakoda dan setahu Saksi tanah tersebut hanya diberikan ijin untuk berkebun kepada Azwar Anakoda dan bukan milik Azwar Anakoda. Bahwa lokasi tanah tersebut yaitu di kilo 6 (enam). Bahwa Saksi menjabat sebagai Kades Durjela sejak tahun 2008-2014 dan benar tanda tangan pada bukti P-4 tersebut ialah tanda tangan Saksi, sedangkan Saksi membantah dan menerangkan bahwa tanda tangan atas nama Luis Barends pada bukti P-5 bukanlah tanda tangan Saksi dan hal tersebut pernah Saksi permasalahan juga ke Kepolisian. Pada tahun 2006 saat itu Saksi menjabat sebagai kaur Desa Durjela. Bahwa Saksi mengenal Hendrik Wattimury yang pada saat tahun 2006 menjabat sebagai pj. Kepala Desa Durjela namun Saksi sudah lupa sejak kapan Hendrik Wattimury menjabat sebagai pj. Kepala Desa Durjela. Bahwa Saksi mengetahui mengenai laporan dari Azwar Anakoda mengenai tanah miliknya yang dijual namun Saksi tidak mengetahui dasar kepemilikan atas tanah yang diklaim oleh Azwar Anakoda tersebut. Bahwa sekarang ini Saksi sudah tidak menjabat sebagai Kepala Desa Durjela dan saat sekarang yang menjabat sebagai Kepala Desa Durjela ialah Markus Kobra. Bahwa Saksi kenal dengan Derek Kobra yang merupakan keponakan dari Hendrik

Halaman 10 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wattimury. Saksi juga kenal dengan Haji Jumain yang merupakan orang yang diberi tanah oleh Estefanus Barends untuk berkebun. Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah milik Haji Jumain namun setuju Saksi bahwa Haji Jumain memiliki banyak tanah di petuanan Durjela. Bahwa setuju Saksi tanah yang sengketa tersebut masih dikuasai oleh Tergugat. Bahwa Saksi mengetahui di tanah tersebut terdapat pagar. Bahwa Saksi pernah membuat surat pelepasan tanah untuk Wempi Darmapan dan Naldo Barends, saat itu Saksi buat surat pelepasan untuk Wempi Darmapan karena yang bersangkutan membeli tanah. Bahwa masalah yang di laporkan ke Kepolisian ialah masalah tanda tangan. Bahwa Hendrik Wattimury pernah membuat surat pelepasan untuk Azwar Anakoda. Bahwa jika Hendrik Wattimury membuat surat pelepasan tanah, harus memberi tahu Saksi, karena tanah tersebut adalah tanah marga. Bahwa di desa Durjela terdiri dari 3 (tiga) tanah marga yaitu tanah marga barends, tanah marga Kobrua, dan tanah marga Gabriel Barends, dan selain ketiga marga tersebut tidak ada marga lain yang dapat membuat surat pelepasan. Bahwa Saksi kenal dengan M.H. Madubun yang merupakan Camat Pulau-Pulau Aru, dan Camat tidak mengeluarkan surat pelepasan cuma hanya sebagai pejabat yang mengetahui saja. Bahwa Saksi tidak mengetahui Tergugat pernah menjual tanah dan sepengetahuan Saksi sampai sekarang tanah tersebut adalah milik Tergugat, dengan dasar yaitu surat pelepasan yang Saksi buat dan tanah tersebut belum memiliki sertifikat. Bahwa Saksi pernah pergi ke lokasi tanah tersebut pada tahun 2021 yang berlokasi di kilo 6 (enam) jalan menuju ke TPU, dan Saksi tidak tahu RT berapa, namun kelurahan siwalima, Kec Pulau-Pulau Aru, Kab Kepulauan Aru. Bahwa Saksi tahu batas-batas dari tanah tersebut ialah sebelah Utara berbatasan dengan tanah adat Durjela, sebelah Selatan berbatasan dengan tanah adat Durjela, sebelah Timur berbatasan dengan jalan, dan sebelah Barat berbatasan dengan tanah adat Durjela. Bahwa Saksi tidak pernah menjanjikan tanah pengganti kepada Azwar Anakoda ketika pertemuan di Polres Aru. dan **Saksi Christian Naldo Barends** yang pada pokoknya menerangkan bahwa Saksi membantu transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan pada tanggal 10 Desember 2019, dan saat Saksi membantu melakukan transaksi tersebut dengan suami dari Penggugat. Bahwa tanah yang dijual tersebut ialah milik Tergugat, karena Saksi diminta oleh Tergugat untuk mencari orang yang mau membeli tanah miliknya tersebut, setelah Saksi mencari kemudian Saksi diminta juga oleh Tergugat untuk melakukan transaksi jual beli tanah tersebut karena pada saat itu Tergugat sedang sibuk. Bahwa tanah tersebut berlokasi di

Halaman 11 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kilo 6 (enam). Bahwa harga jual beli tanah tersebut yaitu sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang dibayarkan secara tunai dan dibayar lunas pada saat itu juga. Bahwa awal mula Saksi dapat melakukan jual beli tanah tersebut dengan Penggugat yaitu awalnya Saksi sedang pergi ke toko milik Penggugat dan bertemu dengan suami Penggugat yaitu Koko Tori yang menyampaikan kepada Saksi keinginannya untuk membeli tanah dan kemudian Saksi menawarkan tanah tersebut. Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan di toko milik Penggugat. Bahwa pembayaran atas transaksi jual beli tersebut ada yang dilakukan secara langsung dan ada juga yang ditransfer ke rekening Tergugat, namun Saksi sudah lupa jumlah yang ditransfer ke rekening Tergugat tersebut. namun 2 (dua) kali transfer dengan total keseluruhan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Bahwa Saksi juga menerima uang pembelian tanah tersebut dari suami Penggugat yaitu Koko Tori untuk pembelian tanah yang kedua sebesar Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah). Bahwa Saksi juga ikut menandatangani dalam perjanjian jual beli tanah tersebut sebagai saksi dan Saksi membenarkan tandatangannya pada surat perjanjian jual beli tanah dan kwitansi jual beli tanah tersebut. Bahwa Saksi sering bolak balik melewati lokasi tanah tersebut dan Saksi mengetahui tanah tersebut telah dipasang pagar oleh suami dari Penggugat dan setahu Saksi sekarang ini tanah tersebut milik Penggugat. Bahwa Saksi juga mengetahui masalah laporan ke kepolisian, namun Saksi hanya mengantar mantan Kepala Desa Durjela yaitu Saksi Luis Barends. Bahwa Saksi juga pernah menjanjikan untuk mencarikan lahan lain namun ditolak oleh Penggugat dan suami Penggugat. Bahwa ukuran tanah yang Saksi bantu jual kepada Penggugat yaitu 40 m (empat puluh meter) x 100 m (seratus meter), dengan batas-batas yaitu sebelah utara berbatasan dengan tanah adat Durjela, sebelah selatan berbatasan dengan tanah adat Durjela, sebelah timur berbatasan dengan jalan, sebelah barat berbatasan dengan tanah adat Durjela, dengan harga sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan uangnya Saksi serahkan kepada Tergugat dan kwitansi Tergugat serahkan kembali kepada suami Penggugat setelah ditanda tangani oleh Tergugat. Bahwa lahan yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat ada 2 (dua) lahan di lokasi tempat yang sama, namun Saksi lupa berapa ukuran tanah/lahan yang kedua tersebut. Bahwa lokasi tanah kedua berada tepat di belakang tanah pertama. Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan Tergugat menguasai tanah tersebut. Bahwa Saksi juga pernah juga menjual tanah kepada Saksi Timotius Patikaloba dan tanah yang Saksi jual kepada Saksi

Halaman 12 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob

#### 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)

Halaman 12



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timotius Patikaloba tersebut ialah tanah milik Saksi pemberian orang tua Saksi. Bahwa nama ayah dari Saksi yaitu Stev Barends. Bahwa Saksi mengetahui dan pernah melihat surat kepemilikan tanah milik Tergugat, dan dalam surat kepemilikan tanah tahun 2012 tersebut atas nama Tergugat. Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa sehingga harus diganti tanah yang telah di jual kepada Penggugat tersebut. Bahwa Saksi mendapat komisi atas penjualan tanah pertama dengan jumlah yang sudah Saksi lupa dan untuk penjualan tanah kedua komisi yang Saksi dapatkan yaitu sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah);

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

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi atau perbuatan cidera atau ingkar janji (*breach of contract*) berasal dari bahasa Belanda yaitu *wanprestatie*, yang dapat diartikan yaitu prestasi yang buruk dari salah satu pihak atau debitur dalam melaksanakan suatu perjanjian/persetujuan atau tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian/persetujuan;

Menimbang, bahwa wanprestasi didasarkan pada suatu perjanjian atau persetujuan yang berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata diatur bahwa “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang 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 selain prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian/persetujuan, berdasarkan ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata diatur bahwa “Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang”;

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikategorikan telah melakukan Wanprestasi apabila:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;

Halaman 13 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob

#### 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)



4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa adapun akibat hukum ataupun sanksi bagi seseorang (debitor) yang melakukan wanprestasi tersebut adalah membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko atau membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan wanprestasi tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata menentukan bahwa "Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan", sehingga berdasarkan ketentuan tersebut maka secara hukum dapat disimpulkan bahwa dalam hal gugatan wanprestasi, hukum mensyaratkan untuk adanya pernyataan lalai atau somasi terlebih dahulu dari salah satu pihak atau pihak kreditur kepada pihak yang lalai atau pihak debitur. Jika pihak yang lalai atau pihak debitur tersebut belum dinyatakan lalai, debitur tersebut belum dapat digugat di pengadilan atas dasar wanprestasi, kecuali berdasarkan kekuatan dari perikatan itu sendiri. Pernyataan lalai atau somasi tersebut secara hukum harus disampaikan secara tertulis, baik itu dalam bentuk surat teguran ataupun surat/akta sejenis dan apabila dinyatakan secara lisan, maka pernyataan lalai tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai suatu somasi sehingga tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa keharusan adanya somasi sebelum gugatan wanprestasi diajukan ke pengadilan telah ditegaskan di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959 yang dalam kaidah hukumnya menyatakan: "Apabila dalam perjanjian telah ditentukan dengan tegas kapan pihak yang bersangkutan harus melaksanakan sesuatu dan setelah lampau waktu yang ditentukan ia belum juga melaksanakannya, ia menurut hukum belum dikatakan alpa memenuhi kewajiban perjanjian selama hal tersebut belum dinyatakan kepadanya oleh pihak lawan";

Menimbang, bahwa sejalan dengan hal tersebut diatas, berdasarkan ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata menentukan bahwa "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";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa unsur dari wanprestasi pada pokoknya ialah adanya perjanjian oleh para pihak, adanya pihak yang melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati tersebut, dan sudah dinyatakan lalai namun tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan sebagaimana tersebut diatas dengan menghubungkan dalil-dalil yang diajukan Penggugat dan Tergugat serta pembuktian di persidangan sebagaimana telah diuraikan di atas, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 yang sama dengan bukti surat T-2 mengenai Fotokopi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Arens F. Barends dengan Lini Damar tertanggal 10 Desember 2019 yang bersesuaian dengan keterangan Saksi Timotius Patikaloba dan Saksi Christian Naldo Barends, telah menunjukkan bahwa antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat selaku penjual pada tanggal 10 Desember 2019 telah sepakat dan saling mengikatkan dirinya guna jual-beli sebidang tanah yang berlokasi di Petuanan Desa Durjela, jalan baru menuju TPU, Kecamatan Pulau-Pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, dengan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), luas tanah yaitu 40 m (empat puluh meter) x 100 m (seratus meter) = 4000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Raya Tempat Pemakaman Umum;

Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Adat Desa Durjela;

Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Adat Desa Durjela;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Adat Desa Durjela;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-2 mengenai Fotokopi Kwitansi pembelian tanah milik Bpk. Arens Barends yang berlokasi di jalan baru menuju TPU, desa Durjela dengan luas tanah 40 X 100 meter sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 11 Desember 2019 dan keterangan Saksi Christian Naldo Barends yang saling bersesuaian, bahwa terhadap jual beli sebidang tanah tersebut Penggugat telah membayar lunas kepada Tergugat seharga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 11 Desember 2019;

Menimbang, bahwa selain jual beli sebidang tanah tersebut diatas, selanjutnya berdasarkan bukti surat P-3 mengenai Fotokopi Kwitansi pembelian sebidang tanah milik Bpk. Arens Barends yang berlokasi di jalan baru menuju TPU, desa Durjela seluas 25 X 40 meter dibelakang tanah yang pertama

Halaman 15 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob

#### 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)

Halaman 15



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah) tertanggal 06 Juni 2020 dan keterangan Saksi Christian Naldo Barends yang saling bersesuaian, bahwa Penggugat juga telah membeli sebidang tanah lainnya dengan ukuran yaitu 25 m (dua puluh lima meter) x 40 m (empat puluh meter) dengan harga sebesar Rp27.000.000,00 (dua puluh tujuh juta rupiah), yang telah juga dibayar lunas oleh Penggugat kepada Tergugat pada tanggal 06 Juni 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4 yang sama dengan bukti surat T-1 mengenai Fotokopi Surat Keterangan Pengusaan Tanah Nomor: 40/PND/SKPT/VIII/2012 tertanggal 27 Oktober 2012, yang pada pokoknya menerangkan bahwa Tergugat menguasai sebidang tanah seluas 40 m (empat puluh meter) x 100 m (seratus meter) = 4000 m<sup>2</sup> (empat ribu meter persegi) yang terletak di Tanah Adat Desa Durjela Kilometer 7 Jalan Tempat Pemakaman Umum dengan status tanah hak adat dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Timur berbatasan dengan : Jalan Raya Tempat Pemakaman Umum;

Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Adat Desa Durjela;

Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Adat Desa Durjela;

Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Adat Desa Durjela;

yang dibuat dan ditandatangani di Durjela pada tanggal 27 Oktober 2012 oleh Luis Barends selaku Kepala Desa Durjela, yang mana surat keterangan tersebut digunakan sebagai dasar oleh Tergugat selaku penjual untuk melakukan jual-beli sebidang tanah dengan Penggugat selaku pembeli sebagaimana dalam bukti surat P-1 yang sama dengan bukti surat T-2;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk memastikan terhadap tanah yang menjadi objek jual beli dalam perkara ini telah juga dilakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 11 November 2022 dengan hasil pemeriksaan pada pokoknya sebagaimana tertuang dalam berita acara sidan pemeriksaan setempat tanggal 11 November 2022;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 6., bahwa setelah dilakukan jual beli sebidang tanah tersebut kemudian ketika Penggugat melakukan aktifitas pembangunan diatas tanah tersebut, ada pihak ketiga yaitu Azwar Hamid Anakoda mengklaim kepemilikan tanah tersebut dan menunjukan kepada Penggugat dokumen yang dijadikan dasar meliputi Surat Perjanjian Pelepasan Hak Nomor: 35/P.NEG.D//PLH/III/2006 tertanggal 9 Maret 2006 (vide bukti surat P-5) dan Surat Keterangan Nomor: 66/P.NEG.D/KET/III/2006 tertanggal 10 Maret 2006 (vide bukti surat P-6);

Halaman 16 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan surat perjanjian Jual-Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat tertanggal 10 Desember 2019 (vide bukti surat P-1 dan T-2), dalam surat perjanjian tersebut dalam angka 4. terdapat ketentuan yang pada pokoknya berbunyi apabila dikemudian hari ada gangguan, keberatan maupun gugatan dari pihak lain atas tanah yang telah dialihkan hanya dijual kepada Pihak Kedua tersebut maka Pihak Pertamalah yang bertanggungjawab secara hukum, baik didalam maupun diluar badan peradilan, dan ketentuan tersebutlah yang menjadi permasalahan dan mendasari Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi kepada Tergugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 10., bahwa Penggugat melalui kuasa hukum telah membuat dan menyerahkan Somasi pertama kepada Tergugat pada tanggal 2 April 2022 dengan bukti tanda terima Somasi pertama oleh Krisna K Taldjaran ditandatangani, dan Somasi kedua dan terakhir kepada Tergugat dengan bukti tanda terima tertanggal 19 April 2022 diterima dan ditandatangani oleh Juneed Tupamahu;

Menimbang, bahwa dalil mengenai somasi tersebut diatas, ternyata tidak dibuktikan di persidangan baik diajukan sebagai bukti surat ataupun diterangkan oleh saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan perkara ini, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa terkait dengan dalil mengenai Penggugat telah membuat dan menyerahkan Somasi tersebut kepada Tergugat ialah tidak terbukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, oleh karena somasi Penggugat kepada Tergugat tersebut belumlah terbukti, sehingga hal tersebut belum dapat dikatakan Penggugat telah melakukan upaya teguran atau peringatan atau somasi sebagaimana hal tersebut disyaratkan dalam ketentuan pasal 1238 KUH Perdata,

Menimbang, bahwa selain hal tersebut diatas, selanjutnya menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam Buku "Hukum Acara perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", gugatan wanprestasi yang diajukan sebelum adanya pernyataan lalai dari kreditur terhadap debitur merupakan gugatan yang prematur. Pengajuan gugatan yang prematur menjadikan gugatan tersebut mengandung cacat formil sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard) yang mana hal tersebut sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No 852/K/Sip/1972, yang pada intinya memiliki kaidah hukum sebagai

Halaman 17 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut: "Bahwa untuk menyatakan seseorang telah melakukan wanprestasi terlebih dahulu harus dilakukan penagihan resmi oleh juru sita (somasi). Oleh karena somasi dalam perkara ini belum dilakukan, maka pengadilan belum dapat menghukum para tergugat/pembanding telah melakukan wanprestasi, oleh sebab itu gugatan penggugat/terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima.";

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut maka oleh karena gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formil yaitu gugatan prematur karena Penggugat tidak terbukti telah membuat dan menyerahkan Somasi tersebut kepada Tergugat, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1238 KUH Perdata, Pasal 1243 KUH Perdata, Pasal 1338 KUH Perdata, Pasal 1339 KUH Perdata, Putusan Mahkamah Agung Nomor 186 K/Sip/1959 tanggal 1 Juli 1959, Putusan Mahkamah Agung Nomor 852/K/Sip/1972 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.660.000,00 (satu juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dobo, pada hari Kamis tanggal 8 Desember 2022, oleh kami, Jefry Roni Parulian Sitompul, S.H., sebagai Hakim Ketua, Lukmen Yogie Sinaga, S.H. dan Elton Mayo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari itu juga, dengan dihadiri oleh, Movita Manuputty, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Kamis, tanggal 8 Desember 2022.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Lukmen Yogie Sinaga, S.H.

Jefry Roni Parulian Sitompul, S.H.

Halaman 18 dari 19 Putusan Perdata Gugatan Nomor 6/Pdt.G/2022/PN Dob

### 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)



Elton Mayo, S.H.

Panitera Pengganti,

Movita Manuputty, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran/PNBP.....	:	Rp30.000,00;
2. Biaya Pemberkasan/ATK .....	:	Rp80.000,00;
3.....B	:	Rp400.000,00;
biaya Panggilan .....	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp400.000,00;
anggihan .....	:	
6.....P	:	Rp1.100.000,00;
emeriksaan Setempat .....	:	
7. Meterai.....	:	Rp10.000,00;
8. Redaksi.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp1.660.000,00;

(satu juta enam ratus enam puluh ribu)