



**PUTUSAN**

**Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Tual yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ABDOLLAH TAMNGE**, bertempat tinggal di Dusun Dumar, Kecamatan Pulau Dullah Selatan, Kota Tual, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Friben Herwawan, S.H. dan Johanis Letsoin, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Law Office Friben Herwawan, S.H. & Partners, yang berkantor di Jalan Gajahmada Un, Kelurahan Lodar El, Kecamatan Pulau Dullah Selatan Kota Tual, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.185/FH&P/SK-Pdt.G/XII/2022/Tul tanggal 9 Desember 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual pada tanggal 3 Januari 2023 dibawah register Nomor 1/HK.KK/2023/PN Tul, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;  
lawan

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. MENTERI DALAM NEGERI RI CQ. GUBERNUR MALUKU CQ. WALIKOTA TUAL**, berkedudukan di Jalan Soekarno-Hatta Nomor 1, Kelurahan Lodar El, Kecamatan Pulau Dullah Selatan, Kota Tual, Provinsi Maluku, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rini Atbar, S.H., Abd Kadir Reniuryaan, S.H., Muhammad Syafri Asri, S.H., M.H., Jani A.Jamal Jamlean, S.H., Nur Ayni Jamlean, S.H., Nasya G.Alinsya Metanfanuan, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 180/55 tanggal 16 Januari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual pada tanggal 26 Januari 2023 dibawah register Nomor 3/HK.KK/2023/PN Tul selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

Memperhatikan Pemeriksaan Setempat;

*Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 12 Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual pada tanggal 4 Januari 2023 dengan Nomor Register 1/Pdt.G/2023/PN Tul telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun yang menjadi dasar dan alasan di ajukan gugatan ini seperti terurai berikut ini:

1. Bahwa pada awalnya Penggugat memiliki sebidang tanah adat seluas 10.000 M2 yang terletak di atas Petuanan Dusun Dumar yang secara administratif berada di wilayah Pemerintahan Dusun Mangon Desa Tual Kecamatan Dullah Selatan Kota Tual dengan batas – batas sebagai berikut :
  - Sebelah timur dengan tanah milik Tamnge Rahan Duan Dumar
  - Sebelah barat dengan tanah milik Tamnge Rahan Duan Dumar
  - Sebelah utara dengan tanah milik Tamnge Rahan Duan Dumar
  - Sebelah selatan dengan Jalan/Tanah Milik Tamnge Rahan Duan Dumar
2. Bahwa pada tahun 2010 Tergugat membutuhkan lahan untuk pembangunan Kantor KPUD Kota Tual, maka kemudian Tergugat menghubungi Penggugat untuk memintah kesediaan dari Penggugat untuk menyerahkan bidang tanah milik Penggugat kepada Tergugat dengan luas 10.000 M2 (100 x 100 M2);
3. Bahwa atas kesepakatan itu kemudian dibuatlah Surat Perjanjian Pelepasan Hak pada 13 Januari 2010 yang di tandatangi pada tanggal 6 September 2011 oleh Penggugat sebagai pihak I dan Tergugat sebagai Pihak II;
4. Bahwa atas dasar perjanjian pada poin 3 di atas maka kemudian Penggugat menyerahkan bidang tanah milik Penggugat kepada Tergugat sebagai prestasinya dan kemudian Tergugat mulai melaksanakan aktifitas pembangunan gedung KPUD Kota Tual yang telah di manfaatkan sampai sekarang;
5. Bahwa sebagai mana yang tertuang dalam isi perjanjian di maksud sudah sangat jelas tertuang nilai ganti rugi di atas bidang tanah yang menjadi objek dalam perjanjian sebesar Rp. 48.000,00- per meternya, sehingga total keseluruhan uang ganti rugi adalah sebesar Rp. 480.000.000,00- dengan dasar perhitungan  $Rp. 48.000 \times 10.000 = Rp. 480.000.000,00$ ;
6. Bahwa dari total Rp. 480.000.000,00- Tergugat telah membayar Rp. 66.315.789, dengan rincian pembayaran tahap pertama Rp. 26.315.789, melalui rekening AMIR TAMNGE) Kepla Dusun Mangon, sedangkan pembayaran tahap ke dua Rp. 40.000.000,00- melalui rekening Penggugat

*Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan yang tersisa adalah Rp. 413.684.211. yang akan di bayarkan oleh Tergugat sebagai tahap III kepada Penggugat;

7. Bahwa sisa hutang Tergugat adalah sebesar Rp. 413.684.211 yang dalam perjanjian akan di bayarkan pada tahap ketiga namun sampai saat ini sejak tahun 2010 sampai tahun 2022 Tergugat tidak pernah menunjukkan adanya itiket baiknya untuk merealisasikan hutang tersebut sehingga Penggugat mencoba untuk melakukan pendekatan secara lisan dengan Tergugat terkait hutang Tergugat kepada Penggugat namun tidak pernah mendapat penjelasan yang baik kemudian pada tahun 2022 Penggugat melalui kuasa hukum mengajukan surat sebanyak dua kali untuk meminta Tergugat agar kiranya menyelesaikan hutangnya tetapi upaya di maksud sama sekali tidak Tergugat tidak menunjukkan adanya itikat baik sehubungan dengan kewajibannya sampai gugatan ini di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tual;
8. Bahwa perbuatan Tergugat yang tidak membayar sisa hutang kepada Penggugat sebesar Rp. 413.684.211 sebagaimana yang telah di perjanjikan sejak tahun 2010 dapat di redukasi sebagai perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat di dukung dengan alat-alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan tidak terbantahkan maka putusan ini kiranya dapat di laksanakan walupun ada upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali;
10. Untuk menjamin terlaksananya putusan perkara ini maka Tergugat di bebaskan untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,00- per hari apabila Tergugat lalai dalam menjalankan isi putusan perkara ini sesaat setelah berkekuatan hukum tetap;
11. Bahwa gugatan Penggugat di dasari oleh perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang di lakukan oleh Tergugat maka Tergugat di bebaskan untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan segala uraian dalil-dalil dalam posita gugatan Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Yth.Ketua Pengadilan Negeri Tual untuk memanggil Tergugat pada suatu persidangan yang di tentukan untuk itu guna memeriksa dan mengadili gugatan ini dan selanjutnya berkenan memeriksa dan memutuskan dengan amarnya sebagai berikut :

PRIMER:

*Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan isi perjanjian tanggal 13 Januari yang di tandatangi pada tanggal 6 September 2011 adalah perbuatan ingkar janji/wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sebagai mana yang tertuang dalam isi surat perjanjian tanggal 13 Januari yang di tandatangi pada tanggal 6 September 2011 sebesar Rp. 413. 684. 211 kepada Penggugat secara langsung/tunai seketika setelah putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,00- perharinya apabila Tergugat lalai dalam menjalankan isi putusan perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR :

Dan atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya dengan tetap bersandar pada prinsip-prinsip keadilan berdasarkan “ KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

Demikian Gugatan ini kami ajukan, atas perhatian dan terwujudnya prinsip keadilan dalam pemeriksaan Gugatan ini, kami sampaikan terima kasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara Para Pihak melalui mediasi di pengadilan sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dengan menunjuk Andy Narto Siltor, S.H., M.H. sebagai Mediator Hakim pada Pengadilan Negeri Tual;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 26 Januari 2023 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik. Terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa proses persidangan dilanjutkan dengan pembacaan gugatan oleh Penggugat pada persidangan hari Jum'at tanggal 3 Maret 2023 yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Halaman 4 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul

#### 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 jawabannya pada hari Senin tanggal 6 Maret 2023 secara elektronik sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat menolak dengan tegas segala dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara jelas diakui tertulis dalam perkara ini;
2. Bahwa dalam posita Penggugat harusnya peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan, dengan demikian jelas suatu gugatan menjadi lengkap dan jelas;
3. Bahwa antara posita dan petitum yang disampaikan Penggugat dalam perkara a quo masih tidak sinkron /tidak ada kesesuaian sehingga tidak akan mewujudkan keadilan dan kedudukan yang berimbang bagi para pihak dalam suatu perjanjian, oleh karena itu gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas, tidak lengkap dan kabur (*obscuurlibel*);
4. Bahwa dalam perkara perdata dikenal asas-asas hukum diantaranya asas *nebis in idem*. Asas ini dapat dijelaskan sesuai ketentuan Pasal 1917 KUHPerdata. Adapun bunyi Pasal 1917 KUHPerdata adalah sebagai berikut : Kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas dasar yang sama; lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula. Secara sederhana *Nebis in Idem* dapat diartikan sebagai asas hukum yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perkara tidak dapat diperiksa dan diadili dua kali apabila telah diputuskan melalui suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;
5. Bahwa dalam perkara ini sudah ada putusan sebelumnya (*Yurisprudensi*) yaitu perkara Nomor 13/Pdt.G/2022/PNTul yang dalam amar putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, serta memiliki objek, subjek dan materi pokok yang sama;
6. Berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata terdapat beberapa hal yang menjadi syarat agar asas hukum *Nebis in Idem* tersebut bisa diterapkan antara lain: adanya kesamaan obyek, adanya kesamaan

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



subyek dan adanya kesamaan dalil / alasan yang sama. Terdapat beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang dapat dijadikan landasan menyatakan gugatan adalah Nebis in Idem. Untuk melihat apakah suatu perkara terkualifikasi Nebis in Idem maka harus dilihat objek dan subjek dalam perkara tersebut, jika terdapat persamaan maka dapat dipastikan terpenuhi asas Nebis in Idem, selanjutnya perkara akan dinyatakan tidak dapat diterima oleh majelis hakim. Dibawah ini beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang memutus perkara sebagai ne bis in idem karena ada persamaan objek dan subjeknya.

- o Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan “Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama.”;
- o Putusan Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan “karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima.”;
- o Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan “Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama.”;
- o Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan “Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya.”

Asas ne bis in idem, merupakan salah satu asas dalam sistem hukum Indonesia, yaitu asas yang menentukan bahwa suatu perkara yang sama tidak boleh diadili untuk kedua kalinya. Hal ini berkaitan dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap tidak boleh dirubah atau diganggu gugat.

Menurut Pasal 1917 ayat (2) KUHPperdata, tuntutan yang sama harus memenuhi tiga hal, yaitu: a) tuntutan tersebut didasarkan atas alasan



yang sama; b) diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama; dan c) di dalam hubungan yang sama.

Asas *ne bis in idem* ini, berkaitan dengan asas *res judicata pro veritate habetur*, yaitu asas yang menentukan bahwa apa yang diputuskan oleh hakim harus dianggap benar kecuali ada putusan hakim yang lebih tinggi yang membatalkan putusan itu. Asas *res judicata pro veritate habetur* berarti bahwa apa yang diputuskan oleh hakim harus dianggap benar, diasumsikan bahwa putusan yang dijatuhkan hakim setelah melalui pembuktian di persidangan sudah merupakan suatu peristiwa yang benar-benar terjadi menurut hukum (Butarbutar, 2016: 97).

Membuktikan berarti meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu sengketa, oleh karena itu, pembuktian hanya diberikan apabila timbul suatu perselisihan (Subekti, 2007: 34). Sesuai dengan tujuan pembuktian adalah untuk menemukan kebenaran, atau kepastian tentang terjadinya suatu peristiwa yang diajukan, untuk kemudian terhadap peristiwa yang dianggap benar-benar terjadi tersebut akan diterapkan oleh hakim hukumnya sebagai suatu putusan yang harus diterima dan kekuatannya sama seperti undang-undang bagi para pihak sebagai suatu kebenaran.

Dalam ranah hukum perdata, asas *ne bis in idem* ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata").

7. Bahwa sebagaimana asas *ne bis in idem*, gugatan Penggugat masih sama dengan objek, subjek dan materi pokok dalam perkara Nomor 13/Pdt.G/2022/PNTul yang dalam amar putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
8. Bahwa atas alasan tersebut diatas dan untuk mewujudkan peradilan yang cepat, murah dan sederhana Kami sebagai Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia melakukan Putusan Sela dan perkara a quo tidak dapat dilanjutkan pada pemeriksaan pokok perkara;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mengawali pembahasan dalam pokok perkara, maka semua uraian hukum yang dikemukakan tergugat dalam eksepsi diatas, masih berkolerasi dan saling mendukung dengan pokok perkara merupakan bagian yang tidak dipisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali hal-hal yang diakui tertulis dalam perkara ini;

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



3. Bahwa terhadap posita gugatan poin 1 sampai dengan poin 11, sebagai Tergugat akan menjawab dan menanggapi hal-hal yang dianggap relevan sesuai substansi gugatan;
4. Bahwa pada Tanggal 13 Januari Tahun 2010, Pemerintah Kota Tual melakukan pengadaan tanah/pembelian tanah milik Tamnge Rahan Duan Dumar yang dikuasakan kepada Abdollah Tamnge seluas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi) terletak di dusun Mangon Kecamatan Pulau Dullah Selatan Kota Tual, untuk pembangunan Gedung Komisi Pemilihan Umum Daerah (KPUD) Kota Tual dengan harga per meter persegi senilai Rp. 48.000,- (empat puluh delapan ribu rupiah) dengan harga lahan tersebut sebesar Rp 480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dan telah dilakukan pembayaran panjar dua kali dengan nilai total Rp. 66.315.789,- (enam puluh enam juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan rupiah) sehingga masih tersisa hutang Pemerintah Daerah sebesar Rp 413.684.211,- (empat ratus tiga belas juta enam ratus delapan puluh empat ribu dua ratus sebelas rupiah) dan sesuai uji petik BPK pada tahun 2019 pada lokasi lahan tersebut ternyata hanya seluas 3.750 m<sup>2</sup>, maka tim pengadaan tanah bersama pemilik lahan melakukan pengembalian batas dengan melakukan pengukuran maka diperoleh lahan tersebut dengan luas 8.964 m<sup>2</sup> ( 108 x 83 ) , dengan harga satuan Rp 48.000,- (empat puluh delapan ribu rupiah) dengan harga total sebesar Rp 430.272.000,- (empat ratus tiga puluh juta dua ratus tujuh puluh dua ribu rupiah) dan telah dilakukan panjar harga total sebesar Rp 66.315.789,- (enam puluh enam juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus delapan puluh Sembilan rupiah) sehingga hutang Pemerintah daerah terhadap hutang tersebut telah dilakukan kesepakatan antara Tim pengadaan tanah ahli waris Tamnge Rahan Duan Dumar yang dikuasakan kepada saudara Abdollah Tamnge yaitu, bahwa jumlah hutang tersebut pemerintah Kota Tual tidak membayar secara tunai kepada pemilik lahan namun akan digunakan untuk pembayaran panjar terhadap hutang saudaranya Amir Tamnge sebagai pemilik lahan seluas 3 ha yang telah dijual kepada pemerintah Kota Tual untuk lokasi rencana pembangunan gedung baru RSUD kota Tual yang telah dibatalkan;
5. Bahwa proses pengadaan tanah dari tahun 2010 sampai tahun 2022 bukan waktu yang singkat, sehingga hal-hal yang terkait dengan tanah a



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

quo, seharusnya Penggugat sejak dari awal sudah harus mempermasalahkannya;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka Tergugat memohon agar Majelis Hakim yang Mulia memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa pada persidangan secara elektronik, Penggugat mengajukan Replik pada hari Rabu tanggal 8 Maret 2023, dan Tergugat mengajukan Duplik pada hari Jum'at tanggal 10 Maret 2023;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dan membuktikan dalil-dalil dalam gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Fotokopi, Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 5 September 2011, yang diberi tanda (P-1);
2. Fotokopi dari *Print Out*, Buku Tabungan Simpeda Bank Maluku dengan No. Rekening: 0102071238 atas nama Abdolah Tamnge, yang diberi tanda (P-2);
3. Fotokopi dari Asli, Surat Nomor:32/SB/SKK/FP&P/IV/2022/Tul Perihal: Permohonan Realisasi Pembayaran Uang Ganti Rugi (II) tertanggal 25 April 2022, yang diberi tanda (P-3);
4. Fotokopi dari Fotokopi, Peta Petuanan Dumar, yang diberi tanda (P-4);
5. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Pemerintah Kota Tual tanggal 9 Desember 2010 perihal Perintah Pencairan Dana yang diberi tanda (P-5);
6. Fotokopi dari Asli, Surat tanggal 31 Maret 2022 yang ditujukan kepada Walikota Tual perihal Permohonan Realisasi Pembayaran Uang Ganti Rugi, yang diberi tanda (P-6);
7. Fotokopi dari Asli, Putusan Nomor 13/PDt.G/2022/PN Tul, yang diberi tanda bukti (P-7);

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, telah disahkan di Kepaniteraan Hukum, seluruh bukti surat berupa fotokopi dari fotokopi tanpa

*Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



diperlihatkan aslinya, kecuali bukti P-3, P-6, dan P-7, selanjutnya fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberi keterangan di bawah sumpah/janji sesuai agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

## 1. Saksi **MUBARAK TAMNGE:**

- Bahwa Saksi hadir sehubungan dengan gugatan lahan tempat didirikannya gedung KPUD Kota Tual antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa pada tahun 2010, Pemerintah Kota Tual yang diwakili oleh Tergugat menghubungi keluarga besar Tamnge Rahan Duan Dumar untuk keperluan lahan mendirikan gedung KPUD Kota Tual. Setelah itu keluarga besar Tamnge bermusyawarah dan sepakat untuk menyediakan lahan tersebut dari tanah milik keluarga besar Tamnge. Kepala marga saat itu Bapak Muhamad Rais Tamnge dan keluarga besar juga sepakat menunjuk Penggugat mewakili keluarga sebagai pihak yang melepaskan tanah kepada Penggugat;
- Bahwa sebidang tanah yang disepakati tersebut seluas 100mx100m yang berlokasi di petuanan Dusun Dumar Kota Tual;
- Bahwa sebidang tanah tersebut seluruhnya berbatasan dengan tanah keluarga Tamnge Rahan Duan Dumar;
- Bahwa pengukuran tanah dilakukan oleh keluarga bersama Tergugat dan timnya. Saksi hadir saat pengukuran bersama dengan Penggugat dan Saudara Mohamad Arsat Tamnge (Kepala Dusun Dumar);
- Bahwa pelepasan dibuat dalam surat pelepasan antara Penggugat dan Tergugat, Saksi tidak terlibat dalam surat pelepasan tersebut. Saksi baru melihat suratnya pada tahun 2022;
- Bahwa harga per meter dari tanah tidak pernah dibicarakan antara Tergugat dengan keluarga besar Tamnge, Saksi juga tidak tahu tentang kapan harus Tergugat membayar ganti rugi, juga kepada siapa pembayaran tersebut dilakukan;
- Bahwa pada tahun 2012 baru Saksi mengetahui harga per meter tanah tersebut adalah sejumlah Rp48.000,- (empat puluh delapan ribu) per meter;
- Bahwa Penggugat menceritakan bahwa Tergugat sudah pernah membayar kepada Penggugat sejumlah Rp40.000.000,- (empat puluh

Halaman 10 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



juta rupiah) dari nilai kesepakatan sekitar Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah);

- Bahwa Saksi tidak tahu kapan uang tersebut dibayarkan, namun pernah melihat tanda terima pembayaran karena diperlihatkan oleh Penggugat. Saksi tidak tahu dimana dan untuk apa uang tersebut setelahnya;
- Bahwa pernah Penggugat menggunakan uang tersebut untuk acara adat di kampung;
- Bahwa berdasarkan informasi dari Penggugat, dari uang yang diterimanya juga ada pemotongan untuk hutang Saudara Amir Tamnge kepada Tergugat;
- Bahwa belum pernah ada lagi pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat sampai gugatan ini diajukan. Pada sekitar tahun 2020 Saksi bersama keluarga besar Tamnge sudah pernah menanyakan dan meminta kepada Tergugat namun tidak ada jawaban yang memuaskan;
- Bahwa Saudara Amir Tamnge adalah Kepala Dusun Mangon, dia bagian dari keluarga Tamnge karena ibunya berasal dari keluarga Tamnge Rahan Duan Dumar. Saat dibuat surat pelepasan, dia bertindak sebagai saksi. Dia tidak punya hak untuk melakukan pelepasan tanah tersebut karena tidak mendapat izin dari keluarga besar Tamnge Rahan Duan Dumar;
- Bahwa Saudara Sidik Tamnge menjadi pihak yang melepas tanah kepada Tergugat untuk kepentingan pembangunan Rumah Sakit Umum Kota Tual. Saudara Sidik Tamnge adalah paman Saksi, adik kandung dari ayah Saksi yang bernama Muhamad Rais Tamnge;
- Bahwa Saksi tidak tahu alasan Tergugat belum menyelesaikan pembayaran kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah lagi mengukur tanah tersebut selain pengukuran awal;
- Bahwa sebidang tanah tersebut saat diperjualbelikan belum ada sertifikat tanah;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

## 2. Saksi **MOHAMAD ARSAT TAMNGE**:

- Bahwa Saksi hadir sehubungan dengan gugatan lahan tempat didirikannya gedung KPUD Kota Tual antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa tanah yang dilepaskan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah milik keluarga besar Tamnge Rahan Duan Dumar. Pelepasan sekitar

*Halaman 11 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



tahun 2010, luas tanah yang dilepas sekitar 1 hektar berlokasi di antara Dusun Mangon Petuanan Dumar. Saat pelepasan, Saksi selaku Kepala Dusun Dumar bersama Saudara Mohamad Amir Tamnge selaku Kepala Dusun Mangon bertindak sebagai saksi pelepasan dan menandatangani surat pelepasan;

- Bahwa Pihak Pertama dalam surat pelepasan adalah Penggugat, dan Pihak Kedua adalah Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi dalam surat pelepasan tidak ditentukan harga tanah atau bentuk kompensasi yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, karena keluarga Tamnge tidak pernah diundang untuk menentukan harga tanah oleh Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi, Tergugat berjanji akan membayar nilai tanah tersebut tapi tidak disebutkan nilainya;
- Bahwa pada sekitar tahun 2019, Saksi dipanggil oleh Walikota Tual yaitu Saudara Usman Tamnge bersama juga dengan Saudara Mohamad Amir Tamnge dan Kepala Bagian Hukum Kota Tual Ibu Rini Atbar. Saat itu disampaikan oleh pemerintah Kota Tual bahwa ada temuan BPK terkait ukuran tanah yang dilepas Penggugat, lalu Saksi dan mereka semua itu mengukur ulang lahan dan ternyata ukuran masih sama seperti semula sebagaimana saat pelepasan tahun 2010. Saksi sempat bertanya kenapa tidak mengundang Penggugat lalu dijawab oleh pemerintah saat itu waktunya mendesak untuk memberikan klarifikasi kepada BPK;
- Bahwa benar pada bukti P-1 itu adalah tanda tangan Saksi, tapi Saksi menandatangani bukan pada tanggal 5 September 2011, tapi pada malam hari tahun 2019 saat mengukur ulang tanah;
- Bahwa Saksi tidak sempat membaca lebih rinci isi bukti P-1 saat itu, tapi memang melihat ada nominal harga Rp48.000.000,- (empat puluh delapan ribu rupiah);
- Bahwa Penggugat pernah menerima pembayaran atas pelepasan tanah tersebut. Saksi yang menemani Penggugat saat datang ke kantor Tergugat. Pada tahun 2013 pembayaran yang diterima Penggugat sejumlah Rp26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah), tapi Penggugat tidak menerima uangnya karena Tergugat melakukan pemotongan. Berdasarkan keterangan dari bagian keuangan pemerintah Kota Tual, pemotongan dilakukan karena untuk pengambilan uang oleh Saudara Mohamad Amir Tamnge dan uangnya sudah diserahkan kepada yang

*Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



bersangkutan. Saat itu Penggugat dan Saksi menandatangani kwitansi pembayaran uang tersebut;

- Bahwa atas kejadian tersebut, Penggugat dan Saksi bertanya-tanya karena tidak dijelaskan maksud pemotongan tersebut;
- Bahwa Penggugat menerima pembayaran yang kedua, yaitu sejumlah Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dari Tergugat. Sama seperti pembayaran pertama, Saksi menemani dan ternyata uangnya tidak diserahkan dan dinyatakan sudah diserahkan kepada Saudara Mohamad Amir Tamnge. Karena kejadian itu, keluarga Tamnge mengajukan gugatan kepada Tergugat;
- Bahwa sampai saat ini tidak ada pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa pada saat datang ke kantor Tergugat, Saksi tidak diberitahukan berapa nilai kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan mengenai pembayaran kepada Saudara Mohamad Amir Tamnge;
- Bahwa keluarga Tamnge dan Tergugat belum pernah membahas bersama permasalahan tersebut;
- Bahwa keluarga Tamnge melalui advokat pernah menyampaikan surat permohonan realisasi pembayaran sebagaimana bukti P-3 dan P-4;
- Bahwa pada tahun 2010, ada juga pelepasan tanah milik keluarga besar Tamnge Rahan Duan Dumar kepada Tergugat, yang diwakili oleh Saudara Sidik Tamnge. Tanah tersebut direncanakan untuk dibangun Rumah Sakit Umum Kota Tual oleh Tergugat. Lahan yang dilepas berdekatan dengan lokasi pelepasan Penggugat;
- Bahwa pada tanah yang dilepas oleh Saudara Sidik Tamnge saat ini hanya ada rumah warga, tidak ada bangunan Rumah Sakit Umum Kota Tual;
- Bahwa secara berurutan, kakek dari Penggugat adalah yang tertua dari keluarga Tamnge Rahan Duan Dumar, selanjutnya adalah kakek dari Saksi, dan selanjutnya adalah ibu kandung dari Saudara Amir Tamnge;
- Bahwa Saudara Mohamad Amir Tamnge adalah keponakan dari Saudara Sidik Tamnge;
- Bahwa setahu Saksi, Penggugat tidak pernah memberikan kuasa kepada siapa pun untuk menerima pembayaran dari Tergugat, jadi setiap pembayaran harus diterima langsung oleh Penggugat yang namanya tertulis dalam surat pelepasan;

*Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi, Saudara Sidik Tamnge yang berhak menerima pembayaran dari Tergugat atas pelepasan tanah untuk pengadaan Rumah Sakit Umum Kota Tual;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

### 3. Saksi **YOHANIS R TAMNGE**:

- Bahwa Saksi hadir sehubungan dengan permasalahan pembayaran tanah untuk pendirian gedung KPUD Kota Tual antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa lokasi tanah tersebut berada di Dusun Mangon Petuanan Dumar yang merupakan milik keluarga besar Tamnge Rahan Duan Dumar. Pada tanah tersebut saat ini sudah ada kantor KPUD Kota Tual, jalan raya, dan bangunan yang belum jadi. Luasnya sekitar 1 (satu) hektar dengan rincian 100mx100m (seratus meter kali seratus meter);
- Bahwa Saksi tahu pelepasan tersebut karena hadir saat pengukuran tanah sebelum dilakukan pelepasan sekitar tahun 2010;
- Bahwa tanah tersebut disepakati oleh keluarga besar untuk dilepas, hasil dari pertemuan yang dibuat oleh Kepala Marga Tamnge Rahan Duan Dumar yaitu Saudara Muhamad Rais Tamnge dan Saudara Sabtu Maximus Tamnge (ayah dari Saksi) bersama keluarga besar seluruhnya di Balai Pertemuan Dusun Dumar sekitar tahun 2010
- Bahwa pada saat pertemuan tersebut, hadir juga Saudara Mubarak Tamnge dan Saudara Arsat Tamnge, Saksi tidak melihat ada Saudara Mohamad Amir Tamnge;
- Bahwa dalam pertemuan juga disepakati bahwa harga tanah yang akan dilepas adalah Rp100.000,- (seratus ribu rupiah) per meter, dan menyepakati Penggugat mewakili keluarga untuk melakukan pelepasan karena kedudukan kakek dari Penggugat adalah yang tertua dalam keluarga;
- Bahwa setelah adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat, Penggugat menerima pembayaran sejumlah Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), Saksi tahu dari ayah Saksi sekitar tahun 2010 atau 2011;
- Bahwa setahu Saksi, uang tersebut sempat digunakan untuk kegiatan di kampung, keluarga besar belum mendapatkan pembagian dari uang tersebut;

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi, Penggugat juga menerima pembayaran dari Tergugat sejumlah Rp26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah), dan sampai saat ini tidak ada lagi pembayaran yang diterima oleh Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak tahu nilai keseluruhan yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat, namun yang Saksi tahu jumlah hutang Tergugat masih tersisa sekitar Rp413.000.000,- (empat ratus tiga belas juta rupiah). Saksi mengetahui jumlah itu dari Kuasa Penggugat;
  - Bahwa Saksi tidak tahu apakah jumlah uang yang sudah diterima oleh Penggugat ada pemotongan dari Tergugat atau tidak;
  - Bahwa berdasarkan informasi dari Kuasa Penggugat sekitar 2 (dua) minggu lalu, Saudara Mohamad Amir Tamnge yang menerima pembayaran sejumlah Rp26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) pada tanggal 8 Desember 2010;
  - Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Saudara Mohamad Amir Tamnge menerima pembayaran sejumlah Rp26.000.000,- (dua puluh enam juta rupiah) tersebut;
  - Bahwa Saksi tidak bertanya kepada Saudara Mohamad Amir Tamnge terkait pembayaran;
  - Bahwa sampai saat ini belum ada upaya penyelesaian antara Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa sampai saat ini Penggugat tidak memegang uang dari hasil pelepasan kepada Tergugat;
  - Bahwa pada tahun 2010, ada juga pelepasan tanah milik keluarga besar Tamnge Rahan Duan Dumar kepada Tergugat, yang diwakili oleh Saudara Sidik Tamnge. Tanah tersebut direncanakan untuk dibangun Rumah Sakit Umum Kota Tual oleh Tergugat;
  - Bahwa Saudara Sidik Tamnge adalah paman Saksi, saat ini beliau sudah meninggal dunia;
  - Bahwa Saudara Mohamad Amir Tamnge tidak memiliki hak langsung atas tanah yang dilepas oleh Penggugat, dan dia tidak pernah meminta izin kepada keluarga besar untuk pengurusan tanah tersebut;
- Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung dan membuktikan dalil-dalil dalam jawabannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi dari Asli, Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 13 Januari 2010 yang ditandatangani tanggal 5 September 2011, yang diberi tanda (T-1);
2. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Pernyataan tanggal 13 Oktober 2011, yang diberi tanda (T-2);
3. Fotokopi dari Asli, Kwitansi Pembayaran Tahun 2011 senilai Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang diterima dan ditandatangani oleh Abdollah Tamnge, yang diberi tanda (T-3);
4. Fotokopi dari Asli, Surat Perintah Membayar Langsung tanggal 8 Desember 2010 sejumlah Rp26.315.789,- (dua puluh enam juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah), dan Surat Perintah Pencairan Dana (SPPD) tanggal 9 Desember 2010 sejumlah Rp26.315.789,- (dua puluh enam juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah), serta Surat Perintah Pencairan Dana (SPPD) tanggal 14 Desember 2011 sejumlah Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), yang diberi tanda (T-4);
5. Fotokopi dari Asli, Surat Permintaan Pembayaran Langsung Barang dan Jasa (SPP-LS Barang Dan Jasa) tanggal 14 Desember 2011 sejumlah Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), yang diberi tanda (T-5);
6. Fotokopi dari Asli, Surat Permintaan Pembayaran Langsung Barang dan Jasa (SPP-LS Barang Dan Jasa) tanggal 6 Desember 2010 sejumlah Rp26.315.789,- (dua puluh enam juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah), yang diberi tanda (T-6);
7. Fotokopi dari Asli, Ringkasan Kronologis Pembayaran Tanah KPUD tanggal 19 September 2022, yang diberi tanda (T-7);
8. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 9 Januari 2010, yang diberi tanda (T-8);
9. Fotokopi dari Asli, Kuitansi Pembayaran Tanah RSUD Kota Tual sejumlah Rp51.578.947,- bulan Desember 2010, yang diberi tanda (T-9);
10. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Perintah Pencairan Dana untuk Panjar Pengadaan Tanah RSU Tual di Desa Tual Kecamatan Pulau Dullah Selatan Pada Bagian Pemerintahan sejumlah Rp346.315.789,00- tanggal 9 Desember 2010, yang diberi tanda (T-10);
11. Fotokopi dari Fotokopi, Surat Perintah Pencairan Dana untuk Belanja Modal Pengadaan Tanah untuk RSU di Desa Tual Kecamatan Pulau

Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul

#### 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

Dullah Selatan Pada Bagian Pemerintahan sejumlah Rp51.578.947,00- tanggal 10 Desember 2010, yang diberi tanda (T-11);

12. Fotokopi dari Asli, Surat Pembatalan Transaksi tanggal 1 Mei 2019, yang diberi tanda (T-12);

13. Fotokopi dari Fotokopi, Jawaban/Klarifikasi Atas Temuan BPK Terhadap Pengadaan Beberapa Objek Tanah Oleh Pemerintah Daerah Kota Tual yang dibuat oleh Tim Tanah Pemerintah Kota Tual, yang diberi tanda (T-13);

14. Fotokopi dari Asli, Putusan Perdata Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Tul, yang diberi tanda (T-14);

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, telah disahkan di Kepaniteraan Hukum dan telah pula dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-8, T-10, T-11, dan T-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya fotokopi bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa Tergugat juga mengajukan 1 (satu) orang saksi yang memberi keterangan di bawah sumpah/janji sesuai agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **MUUTI MATDOAN**:

- Bahwa Saksi hadir sehubungan dengan gugatan pembayaran tanah untuk pendirian gedung KPUD Kota Tual antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Saksi tahu permasalahan ini karena berawal dari temuan Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) tahun 2019, saat itu Saksi menjabat sebagai Kepala Bappeda Kota Tual periode 2014-2019, sekaligus sebagai Pejabat Sekretaris Daerah Kota Tual periode 2017-2019;
- Bahwa tanah yang dilepaskan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah milik keluarga besar Tamnge Rahan Duan Dumar. Pelepasan sekitar tahun 2010, untuk luas tanah yang dilepas adalah sekitar 1 hektar dengan nilai per meter tanah sejumlah Rp48.000,- (empat puluh delapan ribu rupiah), nilai keseluruhan sejumlah Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah), tanah tersebut berada di Dusun Mangon Kota Tual. Pada surat pelepasan yang dibuat, disebutkan bahwa Penggugat telah menerima pembayaran tahap I sejumlah Rp26.315.789,- (dua puluh enam juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus delapan puluh

Halaman 17 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul

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)



sembilan rupiah), dan sisanya akan dilakukan secara bertahap pada tahap II dan tahap III;

- Bahwa Saksi mendapatkan informasi dari bagian pemerintahan, Tergugat sudah melakukan pembayaran tahap II senilai Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), sehingga secara keseluruhan Tergugat sudah melakukan pembayaran kepada Penggugat sekitar senilai Rp66.315.789,- (enam puluh delapan juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah). Oleh karena itu taksiran nilai utang Tergugat kepada Penggugat sekitar Rp413.684.211,- (empat ratus tiga belas juta enam ratus delapan empat puluh ribu dua ratus sebelas rupiah);
- Bahwa Saksi tidak tahu kepada siapa Tergugat melakukan pembayaran tahap I dan tahap II;
- Bahwa dalam surat pelepasan, tidak menyebutkan tenggang waktu yang diatur untuk pembayaran;
- Bahwa Saksi mengetahui rincian pelepasan tersebut dari akta pelepasan yang diberikan oleh bagian pemerintahan Kota Tual;
- Bahwa dari hasil audit atas APBD Kota Tual Tahun 2018 yang dilakukan oleh BPK tahun 2019, BPK menemukan adanya perbedaan pada objek yang dilepas oleh Penggugat kepada Tergugat, yang tertulis seluas 1 hektar, namun temuan BPK saat itu menyatakan lahan kurang dari 1 hektar. Hasil audit BPK bahwa tanah tersebut hanya 50mx75m (lima puluh meter kali tujuh puluh lima meter) dengan luas 3.750m<sup>2</sup> (tiga ribu tujuh ratus lima puluh meter persegi), sehingga menurut BPK nilai keseluruhan tanah tersebut senilai Rp180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah). Saat itu Saksi yang berada di Tim Tanah harus segera memberikan klarifikasi atas temuan BPK tersebut, Saksi sebagai Pejabat Sekda Kota Tual secara *ex officio* adalah Ketua Tim Tanah, sebagai Kepala Bappeda secara *ex officio* adalah Wakil Ketua Tim Tanah. Oleh karena itu Saksi mengundang seluruh anggota tim untuk menyelesaikan temuan BPK tersebut, rapat diadakan dan memanggil Saudara Mohamad Amir Tamnge (Kepala Dusun Mangon) dan Saudara Arsat Tamnge (Kepala Dusun Dumar), ketika mereka datang Saksi mengajak untuk mengukur kembali lahan yang dimaksud dan ternyata ukuran lahan tersebut benar berukuran 1 hektar. Hal tersebut berbeda dengan temuan BPK karena tim BPK hanya mengukur lahan pada batas pagar

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



dari gedung kantor saja, sedangkan lahan yang ditransaksikan lebih dari batas pagar tersebut;

- Bahwa klarifikasi tersebut Saksi sampaikan ke BPK dan diterima oleh BPK, tidak ada permasalahan lanjutan terkait lahan tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Tergugat sudah pernah melakukan pembayaran lagi atas sisa sejumlah Rp413.684.211,- (empat ratus tiga belas juta enam ratus delapan empat puluh ribu dua ratus sebelas rupiah), namun pada tahun 2019 Tergugat sudah menganggarkan dana APBD untuk pembayaran seluruh hutang pemerintah atas pengadaan tanah;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah hutang Tergugat kepada Penggugat sudah dianggarkan dalam APBD tersebut atau tidak;
- Bahwa Saksi mengetahui kesepakatan pelepasan tanah oleh Saudara Sidik Tamnge kepada Tergugat, itu untuk keperluan pembangunan Rumah Sakit Kota Tual. Nilai kesepakatannya adalah sejumlah Rp1.440.000.000,- (satu miliar empat ratus empat puluh juta rupiah), dan Tergugat sudah melakukan pembayaran sejumlah Rp397.894.738,- (tiga ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu tujuh ratus tiga puluh delapan rupiah). Namun karena pada lokasi tanah tersebut ada rumah-rumah warga sehingga Tergugat membatalkan kesepakatan tersebut, dan meminta Saudara Sidik Tamnge untuk menunjuk lokasi tanah pengganti atau mengembalikan uang yang sudah dibayarkan. Keluarga Tamnge yang saat itu diwakili oleh Saudara Mohamad Amir Tamnge, bersama Saksi dan tim melakukan penghitungan ulang atas transaksi yang sudah dilakukan, baik antara Penggugat dengan Tergugat, maupun antara Saudara Sidik Tamnge dengan Tergugat. Diperoleh kesepakatan bahwa hutang Tergugat kepada Penggugat tersisa sejumlah Rp363.956.211 (tiga ratus enam puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh enam ribu dua ratus sebelas rupiah) akan dibayarkan dari uang yang sudah diserahkan oleh Tergugat untuk pengadaan rumah sakit sejumlah Rp397.894.738,- (tiga ratus sembilan puluh tujuh juta delapan ratus sembilan puluh empat ribu tujuh ratus tiga puluh delapan rupiah). Dalam kesepakatan tersebut, menghasilkan kesimpulan bahwa Tergugat dianggap sudah tidak memiliki hutang kepada Penggugat, dan justru Keluarga Tamnge sebagai pemilik kedua lokasi tanah diharuskan mengembalikan kelebihan bayar

*Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



- sejumlah Rp33.938.525,- (tiga puluh tiga juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima rupiah) kepada Tergugat;
- Bahwa kesepakatan tersebut dibuat secara tertulis pada hari Rabu tanggal 1 Mei tahun 2019, dan disampaikan kepada BPK;
  - Bahwa pihak yang terlibat dalam kesepakatan tersebut adalah Saksi dan Tim Tanah Kota Tual dan Saudara Mohamad Amir Tamnge;
  - Bahwa sisa hutang Tergugat kepada Penggugat sejumlah Rp363.956.211 (tiga ratus enam puluh tiga juta sembilan ratus lima puluh enam ribu dua ratus sebelas rupiah) adalah nilai yang diberikan oleh bagian pemerintahan, yang disampaikan saat rapat pada tanggal 24 April 2019. Saksi tidak tahu bagaimana mekanisme penghitungan yang dilakukan oleh bagian pemerintahan saat menyampaikan nilai tersebut;
  - Bahwa Saksi dan Tim Tanah kesulitan memanggil Penggugat dan Saudara Sidik Tamnge sebelum membuat kesepakatan tersebut, oleh karena itu Wakil Walikota Tual berinisiatif menghadirkan Saudara Mohamad Amir Tamnge dan Saudara Arsat Tamnge;
  - Bahwa Penggugat tidak terlibat dalam kesepakatan dan tidak menandatangani surat kesepakatan;
  - Bahwa setahu Saksi tidak ada keberatan dari Penggugat atas kesepakatan tersebut;
  - Bahwa sampai saat Saksi pensiun tahun 2020, belum pernah ada pengembalian sejumlah Rp33.938.525,- (tiga puluh tiga juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima rupiah) dari keluarga Tamnge kepada Tergugat;
  - Bahwa yang seharusnya menyerahkan pengembalian uang adalah Saudara Amir Tamnge;
  - Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat atau pun kepada Saudara Sidik Tamnge;
  - Bahwa dalam surat pelepasan antara Penggugat dan Tergugat, pihak pertama adalah Penggugat, pihak kedua adalah Tergugat, Saudara Mohamad Amir Tamnge adalah saksi saat pelepasan;
  - Bahwa sesuai surat pelepasan, yang seharusnya menerima pembayaran dari Tergugat adalah Penggugat, namun karena Saudara Mohamad Amir Tamnge menjelaskan tanah yang dilepaskan oleh Penggugat adalah milik bersama keluarga Tamnge maka diusulkan pembayaran melalui Saudara Amir Tamnge;

Halaman 20 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



- Bahwa Saksi tidak tahu alasan Tergugat belum melanjutkan pembayaran kepada Penggugat, karena wewenangnya ada pada Tergugat;
- Bahwa selama Saksi menjabat, Penggugat belum pernah menyampaikan permohonan atau permintaan kepada Tergugat untuk menyelesaikan pembayaran;
- Bahwa tanah yang sudah dikuasai oleh Tergugat sudah tercatat sebagai aset tidak bergerak milik daerah;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa tanggal 21 Maret 2023 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik pada hari Kamis tanggal 13 April 2023;

Menimbang, bahwa Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah mengenai:

1. Gugatan tidak lengkap dan jelas, karena posita gugatan tidak menguraikan peristiwa hukum yang memperhatikan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan (angka 2);
2. Gugatan tidak lengkap, tidak jelas, dan kabur (*obscuurlibel*), karena posita dan petitum gugatan masih tidak ada kesesuaian sehingga tidak akan mewujudkan keadilan dan kedudukan yang berimbang bagi Para Pihak dalam suatu perjanjian (angka 3);
3. Perkara *nebis in idem*, karena perkara *a quo* sudah ada putusan sebelumnya yaitu Putusan Nomor 13/Pdt/G/2022/PN Tul yang dalam amar putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, serta memiliki objek, subjek, dan materi pokok yang sama (angka 4 sampai dengan angka 8);

Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat dalam repliknya memberikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Uraian peristiwa hukum dan hubungan hukum Para Pihak adalah dalam suatu surat perjanjian, dimana identitas Para Pihak sudah tercantum dengan jelas, disertai dasar hukum yang jelas;
2. Alasan yang menjadi dasar gugatan sudah dijelaskan beserta dengan identitas Para Pihak dan objeknya, sehingga antara posita dan petitum gugatan telah bersesuaian menurut hukum acara perdata. Pada perkara Nomor 13/Pdt.G/2022/PN Tul yang telah diputus, saudara Mohamad Amir Tamnge sebagai saksi mengaku telah menerima sejumlah uang dari Tergugat. Dengan demikian alasan gugatan sudah jelas dan tidak kabur;
3. Jika merujuk pada Pasal 1917 dan 1918 KUHPperdata yang secara normatif *nebis in idem* melekat pada setiap putusan yang bersifat konstitutif (positif) yang pada pokoknya mengabulkan atau menolak suatu gugatan yang diajukan. Sedangkan dalam perkara nomor 13/Pdt.G/2022/PN Tul yang berkekuatan hukum tetap yang dalam amar putusannya berbunyi: Mengadili: Dalam Pokok Perkara 1. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Disini terlihat jelas Tergugat keliru dengan norma yang terkandung dalam Pasal 1917 dan 1918 KUHPperdata sehingga Tergugat tidak memahami atau salah dalam penafsiran amar putusan. Bahwa perkara ini bisa diajukan kembali ke Pengadilan Negeri Tual;

Bahwa dalam uraian lebih lanjut terkait eksepsi Tergugat pada angka 4,5 dan angka 6 sebagai berikut :

- Bahwa dalam sistem hukum dikenal dengan istilah putusan yang bersifat positif dan negatif dimana yang dimaksudkan dengan putusan yang bersifat negatif adalah terkait dengan putusan pengadilan yang amarnya berbunyi “ gugatan penggugat tidak dapat diterima” sedangkan sifat positif berhubungan dengan amar putusan pengadilan “ gugatan d tolak atau diterima”;
- Bahwa apabila gugatan tidak dapat d terima dikarenakan adanya formalitas gugatan yang tidak dipenuhi oleh Penggugat artinya pemeriksaan dan pertimbangan hukum dari Pengadilan belum menyentuh pokok perkara sehingga gugatan dapat diajukan ulang tanpa terikat dengan prinsip *ne bis in idem* (Pasal 1917 KUHPperdata), selain daripada itu ditegaskan pula bahwa apabila putusan yang dijauthkan Pengadilan bersifat positif (menolak atau

*Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



mengabulkan) kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan melekat asas *ne bis in idem* oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya dikutip dari "Buku Hukum Acara Perdata M. Yahya Harahap, SH. Halaman 42;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat dalam duplik memberikan tanggapan yang pada pokoknya mempertahankan eksepsinya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), sebab kejelasan suatu surat gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan (M. Yahya Harahap, S.H.; "*Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" Sinar Grafika, cetakan kedua tahun 2019, hal.514);

Menimbang, bahwa dalam menyusun surat gugatan terdapat 3 (tiga) ketentuan/syarat formil yang harus dipenuhi yaitu:

1. Gugatan harus jelas, baik mengenai subjek, objek, maupun posita dan petitumnya, misalnya, alas hak Penggugat atau alasan hukum yang menjadi dasar gugatan, identitas Penggugat dan Tergugat serta obyeknya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 616 K/SIP/1973 tanggal 5 Juni 1975);
2. Gugatan harus lengkap, baik mengenai subjek, objek, posita, dan petitumnya, artinya harus memuat secara lengkap fakta hukum yang menjadi dasar gugatan, serta konsekuensi logis dari fakta itu terhadap permintaan-permintaan Penggugat yang dimuat dalam petitum, jadi tidak ada yang terlewatkan, misalkan kurang pihak, kurang lengkap identitas subjek maupun objeknya, serta kurang lengkap mengenai petitumnya (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 195 K/SIP/1955 tanggal 28 November 1956);
3. Gugatan harus sempurna, artinya selain memperhatikan syarat jelas dan lengkap, juga harus memperhatikan logika-logika hukum yang dapat menimbulkan konsekuensi, bahwa hal-hal tersebut harus diajukan dalam surat gugatan, misalnya untuk perkara perbuatan melawan hukum, harus ada petitum yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



Menimbang, bahwa konsekuensi dari tidak dipenuhinya salah satu syarat formil sebagaimana tersebut di atas maka terhadap gugatan tersebut haruslah dinyatakan “tidak dapat diterima”;

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat formal atau formalitas surat gugatan dalam pandangan normatif yuridis maupun sebagaimana perkembangan praktek peradilan, adalah komponen yang memiliki sifat sangat urgen dan esensial karena berfungsi untuk memberikan ketertiban dan kesempurnaan dalam pengajuan gugatan, kekacauan yang terjadi pada syarat formal suatu gugatan tentu akan menyebabkan tidak terarahnya proses pembuktian bahkan juga dapat menjadikan perkaranya *non-executable*, hal demikianlah yang menjadikan kesempurnaan syarat formal suatu gugatan harus senantiasa diuji sekaligus menjadi prasyarat sebelum mempertimbangkan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa kodifikasi dan unifikasi hukum positif yang berlaku dalam hukum acara keperdataan Indonesia tidak menyebutkan secara limitatif dan atributif mengenai syarat formil suatu surat gugatan, akan tetapi formalitas suatu gugatan dapat dimaknai dengan mengumpulkan berbagai peraturan perundang-undangan seperti dalam Pasal 142 RBg yang pada pokoknya berisi: “*surat permintaan yang ditandatangani oleh orang yang menggugat atau oleh wakilnya*”, sedangkan tentang persyaratan mengenai isi (substansi) gugatan tidak terdapat ketentuan baku yang mengaturnya. Di dalam Hukum Acara Perdata Barat (RV) disebutkan bahwa suatu gugatan pada pokoknya harus memuat identitas pihak-pihak berperkara, dalil-dalil konkrit tentang adanya hubungan hukum yang menjadi dasar tuntutan (gugatan), dan tentang tuntutan atau petitum;

Menimbang, bahwa berdasarkan persyaratan yang diuraikan tersebut di atas, maka secara yuridis formil Majelis Hakim berpandangan jika suatu surat gugatan paling tidak harus memenuhi 3 (tiga) syarat yaitu:

1. Harus memuat identitas Penggugat dan Tergugat, yaitu nama dan tempat tinggalnya bahkan jika perlu harus disebutkan kedudukan atau kapasitasnya apakah selaku diri pribadi atau dalam kapasitas tertentu;
2. Harus diuraikan posita atau duduk masalah yang dipersengketakan dengan menggambarkan kejadian materiil (*materieel gebeuren*) serta hubungan hukum yang ada dalam kejadian dimaksud (*fundamentum petendi*);
3. Harus dikemukakan secara lengkap dan jelas tuntutan-tuntutan apa saja yang dikehendaki Penggugat untuk diputus oleh pengadilan (petitum);

*Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



Menimbang, bahwa dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara, yang memiliki konsekuensi terhadap berjalannya pemeriksaan perkara dan Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan dalilnya di persidangan. Dalam perkembangannya, terdapat 2 (dua) teori perumusan dalil gugatan (*fundamentum petendi*), yaitu *substantierings theory* yang menguraikan peristiwa hukum disertai dengan fakta yang mendahului peristiwa hukumnya, dan *individualisering theorie* yang menjelaskan peristiwa hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang menjadi dasar tuntutan, namun tidak perlu dikemukakan dasar dan sejarah terjadinya hubungan hukum. Menurut Yahya Harahap, kedua teori tersebut pada praktek peradilan digabung tidak dipisah secara kaku dan sempit guna menghindari terjadinya perumusan dalil gugatan yang kabur (*obscuur libel*). Pada akhirnya, dalil gugatan yang terhindar dari *obscuur libel*, adalah surat gugatan yang jelas sekaligus memuat penjelasan dan penegasan dasar hukum (*rechtelijke grond*) yang menjadi dasar hubungan hukum serta dasar fakta atau peristiwa (*feitelijke grond*) yang terjadi di sekitar hubungan hukum tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan menelaah surat gugatan Penggugat tersebut, yang menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat yaitu berkaitan dengan Perjanjian, yaitu Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 13 Januari 2010 yang ditandatangani oleh Para Pihak pada tanggal 5 September 2011 ("Akta Pelepasan"). Dalam posita gugatan angka 1 sampai angka 5, Penggugat menguraikan proses terjadinya perjanjian dan pelaksanaan perjanjian antara Para Pihak sebagaimana tertuang dalam Akta Pelepasan. Selanjutnya pada posita gugatan angka 6 dan angka 7, Penggugat menguraikan sengketa pokok yang melibatkan Para Pihak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai dalil gugatan Penggugat tersebut di atas telah menguraikan dasar hukum dan dasar fakta sehingga dapat terlihat hubungan hukum (*rechtsverhouding*) antara Para Pihak yang menjadi dasar tuntutan Penggugat, yaitu adanya perjanjian antara 2 (dua) pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban atas suatu prestasi. Wanprestasi adalah kemungkinan yang bisa terjadi terhadap pelaksanaan suatu prestasi, dimana prestasi merupakan kesepakatan yang dibuat oleh Para Pihak untuk menentukan hak dan kewajiban. Oleh karena itu terhadap **eksepsi angka 2** yang diajukan Tergugat, tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa petitum adalah pokok tuntutan gugatan berupa deskripsi yang jelas menyebut satu per satu dalam akhir gugatan tentang hal-

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



hal apa saja yang menjadi pokok tuntutan Penggugat yang harus dinyatakan dan dibebankan kepada Tergugat. Terdapat berbagai macam bentuk petitum gugatan, salah satunya adalah petitum primer dirinci diikuti dengan petitum subsider berbentuk *compositur* atau *ex aequo et bono* (mohon keadilan). Pada bentuk yang demikian, sifat alternatif diterapkan secara tidak mutlak, hakim bebas untuk mengambil seluruh dan sebagian petitum primer dan mengesampingkan petitum subsider (M. Yahya Harahap, S.H.; "*Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*" Sinar Grafika, cetakan kedua tahun 2019, hal.66-68);

Menimbang, bahwa agar petitum tidak menimbulkan cacat formil gugatan, maka sebaik mungkin agar penyusunan petitum menghindari hal-hal seperti:

1. Tidak menyebut secara tegas apa yang diminta (bersifat umum);
2. Petitum tuntutan ganti rugi tetapi tidak dirinci dalam gugatan;
3. Petitum yang bersifat negatif; dan
4. Petitum tidak sejalan dengan dalil gugatan;

Terkait petitum yang tidak sejalan dengan dalil gugatan, maksudnya adalah petitum harus bersesuaian dengan dasar hukum dan fakta yang dimuat dalam posita, tidak boleh saling bertentangan di antaranya. Apabila bertentangan maka mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil sehingga gugatan dianggap kabur dan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana surat gugatan, adalah tentang perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain (kreditur), dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu (debitur). Perjanjian adalah peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. (Subekti: "*Hukum Perjanjian*", Intermasa, cetakan ke XII, 1990, hal.1);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1338 KUHPerdata menjelaskan, "*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*";

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



Menimbang, bahwa pihak debitur dapat dinyatakan melakukan wanprestasi dalam bentuk:

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

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1267 KUHPerdara, diatur bahwa "Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga";

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat, pada pokoknya yang menjadi petitum adalah sebagai berikut:

1. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan isi perjanjian tanggal 13 Januari yang di tandatangani pada tanggal 6 September 2011 adalah perbuatan ingkar janji/wanprestasi (angka 2);
2. Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sebagai mana yang tertuang dalam isi surat perjanjian tanggal 13 Januari yang di tandatangani pada tanggal 6 September 2011 sebesar Rp. 413. 684. 211 kepada Penggugat secara langsung/tunai seketika setelah putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (angka 3);
3. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,00- perharinya apabila Tergugat lalai dalam menjalankan isi putusan perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap (angka 4);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitumnya telah menentukan bentuk sanksi atau hukuman apa yang ingin dijatuhkan kepada Tergugat. Dalam rumusan petitumnya, Penggugat mencantumkan salah satu dari pilihan sanksi yang diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara, yaitu pemenuhan prestasi dari Tergugat kepada Penggugat berdasarkan posita atau uraian peristiwa hukum dalam angka 6 sampai dengan angka 8 gugatan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai petitum yang seperti itu telah mencerminkan rumusan petitum yang memenuhi syarat formil. Oleh karena itu, **eksepsi angka 3** Tergugat tentang gugatan tidak jelas, tidak lengkap dan kabur (*obscuurlibel*) karena posita dan petitum yang disampaikan Penggugat masih tidak sinkron/tidak ada kesesuaian sehingga tidak akan mewujudkan keadilan

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



dan kedudukan yang berimbang bagi para pihak dalam suatu perjanjian, tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa asas *ne bis in idem* atau *exceptie van gewijsde zaak* adalah istilah yang merujuk pada tidak diperkarakannya suatu kasus perkara yang telah diajukan ke pengadilan dan telah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara tersebut. Asas ini terkandung dalam Pasal 1917 KUHPerdara, yang intisarinya adalah sebagai berikut (M. Yahya Harahap, S.H.; "Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan" Sinar Grafika, cetakan kedua tahun 2019, hal.508-509):

1. Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu;
2. Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *ne bis in idem* atau *res judicata*;
3. Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara, asas *ne bis in idem* dapat melekat pada suatu putusan apabila putusan terdahulu yang dijatuhkan oleh pengadilan bersifat positif (menolak gugatan seluruhnya atau mengabulkan gugatan seluruhnya/sebagian), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap (tidak ada upaya hukum), oleh karena itu, terhadap kasus dan pihak yang sama tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya. Sedangkan terhadap putusan yang bersifat negatif tidak melekat *ne bis in idem*, sehingga perkara tersebut dapat diajukan kembali untuk yang kedua kali;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Tergugat mengajukan berlakunya asas *ne bis in idem* karena perkara *a quo* sudah ada putusan sebelumnya yaitu Putusan Nomor 13/Pdt/G/2022/PN Tul yang dalam amar putusannya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, serta memiliki objek, subjek, dan materi pokok yang sama;

Menimbang, bahwa Perkara Perdata Nomor 13/Pdt/G/2022/PN Tul telah diadili di Pengadilan Negeri Tual dengan amar putusan sebagai berikut:

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



## DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat ditolak seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.285.000,- (satu juta dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah).

Menimbang, bahwa pada putusan tersebut di atas, Majelis Hakim pemeriksa perkara menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), yang berarti terhadap pokok perkara tersebut tidak dipertimbangkan lebih lanjut, sehingga masalah yang disengketakan dalam gugatan belum berakhir dengan tuntas, kedudukan dan status para pihak terhadap objek sengketa belum berakhir dengan suatu kepastian. Terhadap putusan seperti itu, Majelis Hakim menilai tidak melekat *ne bis in idem* dalam Perkara Nomor 1/Pdt.G/PN Tul/2023, meskipun memiliki objek, subjek, dan materi pokok yang sama dengan Perkara Nomor 13/Pdt/G/2022/PN Tul, dan terlebih karena putusan terdahulunya bersifat negatif sehingga tidak memenuhi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara. Oleh karena itu **eksepsi angka 4 sampai dengan angka 8** tentang *ne bis in idem* yang diajukan Tergugat, tidak beralasan hukum dan dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana yang telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa setelah membaca surat gugatan, jawaban, replik, duplik, dan kesimpulan Para Pihak, Majelis Hakim menyimpulkan pokok permasalahan Para Pihak adalah apakah Tergugat telah melakukan wanprestasi berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 13 Januari 2010 yang ditandatangani oleh Para Pihak pada tanggal 5 September 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg yang menyebutkan, "*barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu*", maka dengan demikian Majelis Hakim menilai Para Pihak masing-masing harus membuktikan dalil-dalilnya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat, bertanda P-1 s/d P-7, seluruh bukti surat berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, kecuali bukti P-3, P-6, dan P-7;

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat juga telah mengajukan bukti saksi sebanyak 3 (dua) orang, Saksi I atas nama MUBARAK TAMNGE, Saksi II atas nama MOHAMAD ARSAT TAMNGE, dan Saksi III atas nama YOHANIS R TAMNGE, yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji sesuai agamanya, sehingga keterangannya dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa surat, bertanda T-1 s/d T-14 yang kesemuanya telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-8, T-10, T-11, dan T-13 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya. Selain itu Tergugat mengajukan bukti saksi sebanyak 1 (satu) orang atas nama MUUTI MATDOAN, yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji sesuai agamanya, sehingga keterangannya dapat dipertimbangkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim bersama Para Pihak telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Selasa tanggal 21 Maret 2023 di lokasi tanah yang disebut sebagai objek perjanjian sebagaimana tertuang dalam bukti surat P-1 dan T-1, yang terletak di Dusun Mangon, Kecamatan Pulau Dullah Selatan, Kota Tual sebagaimana dapat diperiksa secara lengkap dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat yang menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa dari proses jawab-jinawab di dalam persidangan di antara Para Pihak yang bersengketa, dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan baik bukti surat maupun bukti saksi, serta hasil pemeriksaan setempat (*plaatselijk opnemng en onderzoek*) dan dalam hubungan yang satu dengan yang lain sedemikian rupa maka Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terdapat dalil tetap yaitu dalil yang tidak dibantah Para Pihak yang bersengketa di dalam perkara *a quo* yaitu:

1. Bahwa Para Pihak menyepakati transaksi atas sebidang tanah yang dimiliki oleh Penggugat seluas 10.000 m<sup>2</sup> (100m x 100m) yang terletak di atas Petuanan Dusun di Dusun Mangon, Desa Tual, Kecamatan Pulau Dullah Selatan, Kota Tual, yang seluruh batasnya berbatasan dengan tanah milik Tamnge Rahan Duan Dumar, untuk kepentingan Tergugat membangun Kantor KPUD Kota Tual. Para Pihak menyusun kesepakatan dalam Akta Pelepasan tanggal 13 Januari 2010 yang ditandatangani tanggal 5 September 2011 (bukti P-1 dan bukti T-1);
2. Bahwa pada Akta Pelepasan, disepakati Penggugat menyerahkan sebidang tanah tersebut kepada Tergugat dengan nilai ganti rugi

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



sejumlah Rp48.000,- (empat puluh delapan ribu rupiah) per meter, dengan nilai keseluruhan transaksi sejumlah Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) yang dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat dengan 3 (tiga) kali pembayaran sebagai berikut:

- a. Pembayaran I: Rp26.315.789,- (dua puluh enam juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah), yang diakui oleh Para Pihak sudah selesai dibayarkan (bukti T-4 dan bukti T-6);
- b. Pembayaran II: Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), yang diakui oleh Para Pihak sudah selesai dibayarkan (bukti T-3 dan bukti T-5);

3. Bahwa saat ini di atas sebidang tanah tersebut sudah berdiri gedung KPUD Kota Tual yang sudah dimanfaatkan untuk kegiatan perkantoran, ruas jalan beserta fasilitas umum berupa lampu jalan, dan lahan kosong yang belum dimanfaatkan;

Menimbang, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum surat gugatan Penggugat sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai **petitum angka 1** dari surat gugatan Penggugat yaitu "*Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya*", oleh karena petitum tersebut masih bergantung pada petitum-petitum selanjutnya, maka hal ini tentunya belum dapat dipertimbangkan untuk dikabulkan sebelum petitum-petitum lainnya dipertimbangkan serta dibuktikan kebenarannya. Sehingga dikabulkan atau tidaknya petitum angka 1 tersebut tergantung dari terbukti tidaknya petitum lainnya;

Menimbang, bahwa **petitum angka 2** gugatan Penggugat memohon "*Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melaksanakan isi perjanjian tanggal 13 Januari yang di tandatangani pada tanggal 6 September 2011 adalah perbuatan ingkar janji/wanprestasi*", dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa dalam membuktikan suatu perkara perdata, yang dicari adalah kebenaran formil, yaitu kebenaran yang didasarkan (sebatas) pada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Oleh karena itu, umumnya suatu bukti tertulis (surat) atau dokumen memang sengaja dibuat oleh para pihak untuk kepentingan pembuktian nanti (jika ada sengketa). Dalam pembuktian suatu perkara perdata, Pasal 164 HIR/Pasal 284 RBg telah mengatur jenis alat-alat bukti dalam hukum acara perdata, yaitu: Bukti Surat, Bukti Saksi, Persangkaan, Pengakuan, dan Sumpah;

Menimbang, bahwa perihal bukti surat, Majelis Hakim mendasarkan pada Pasal 138 dan 165 sampai dengan Pasal 176 HIR atau Pasal 285 sampai

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



dengan Pasal 305 RBg, atau Pasal 1867 sampai dengan Pasal 1894 KUHPerdara yang mengkualifikasikan bukti surat ke dalam 3 (tiga) jenis, yakni :

1. Surat bukti autentik, yakni surat/akta yang dibuat dengan bentuk sebagaimana ditentukan undang-undang “oleh” dan “di hadapan” seorang pegawai umum (hakim, notaris, juru sita, pegawai catatan sipil, camat, pegawai pencatat nikah, dan lain sebagainya) yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta tersebut dibuat dan merupakan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta seluruh orang yang mendapat hak daripadanya tentang apa yang tersebut di dalamnya, tentang apa yang disebutkan sebagai pemberitahuan belaka, apakah yang disebut kemudian mempunyai hubungan langsung dengan pokok soal tersebut (Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg atau Pasal 1870 KUH Perdata). Kekuatan pembuktian akta autentik ini bersifat *acte ambtelijk* yakni suatu bukti sempurna dan mengikat, dikarenakan akta autentik tersebut cukup membuktikan tentang peristiwa atau hak, sedangkan konkrit sebagai bukti sempurna dalam arti tidak memerlukan penambahan alat bukti lagi. Mengikat maksudnya segala sesuatu yang tercatat harus dipercaya dan harus dianggap benar selama ketidakbenaran tersebut tidak dibuktikan sebaliknya;
2. Akta di bawah tangan, yakni akta yang dibuat oleh para pihak sendiri tanpa bantuan pegawai umum, misalnya kwitansi, perjanjian utang-piutang, surat perjanjian sewa-menyewa, register dan lain sebagainya. Kekuatan pembuktian dari akta di bawah tangan dapat dilihat dari kekuatan penandatanganan dan tanggal pembuatan akta tersebut. Apabila suatu tanda tangan akta di bawah tangan kebenarannya disangkal, pihak yang mengajukan akta di bawah tangan harus berusaha membuktikan kebenaran tanda tangan dengan alat-alat bukti lain (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2660 K/Pdt/1987 tanggal 27 Februari 1989);
3. Surat biasa, adalah surat yang dibuat tidak dengan maksud untuk dijadikan alat bukti namun di kemudian hari surat tersebut dijadikan alat bukti di persidangan sehingga surat biasa ini bersifat insidentil (kebetulan) saja;

Menimbang, dalam hal ditunjukkannya dokumen asli dari fotokopi suatu perjanjian bawah tangan oleh kedua belah pihak dan ternyata saling tidak bersesuaian, maka menurut Majelis Hakim bukti saksi dapat dipertimbangkan sebagai salah satu alat bukti yang dapat berfungsi untuk memberikan

*Halaman 32 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



keterangan kepada Hakim, bahwa benar pernah ada suatu kesepakatan mengenai isi klausul sebuah perjanjian yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak yang namanya tercantum dalam fotokopi perjanjian bawah tangan tersebut, yang mana untuk memperjelaskan suatu hal tertentu (vide Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPerdara). Penjelasan mengenai hal tersebut juga telah ditegaskan oleh Mahkamah Agung RI dalam Putusan Nomor: 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998, yang memiliki kaidah hukum sebagai berikut: "Fotokopi surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan Pengadilan (Perdata)". Namun demikian, dalam praktik ketentuan mengenai pembuktian dalam perkara perdata tersebut dapat berkembang misalnya dalam hal keberadaan fotokopi dari perjanjian bawah tangan ini ternyata diakui dan tidak disangkal oleh pihak lawan, tentunya hal ini dapat dikualifisir sebagai pengakuan di muka Hakim, yang merupakan bukti yang sempurna (Vide Pasal 176 HIR/Pasal 313 RBg), atau apakah ada persangkaan (kesimpulan) yang ditarik oleh Hakim (Vide Pasal 173 HIR/Pasal 310 RBg) dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak serta fakta-fakta yang terungkap di persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat dalam posita angka 7 dan angka 8 yang bersesuaian dengan petitum angka 2, telah ditanggapi Tergugat dalam jawaban gugatan angka 4 yang menerangkan jika pelaksanaan Pembayaran III tersebut telah dianggap selesai dengan adanya kesepakatan Tergugat dengan ahli waris Tamnge Rahan Duan Dumar, perihal utang Tergugat yang tidak perlu dibayarkan kepada Penggugat karena digunakan untuk pembayaran utang Saudara Amir Tamnge sebagai pemilik lahan yang direncanakan akan dibangun RSUD Kota Tual, yang sudah dibatalkan oleh Tergugat dan Saudara Amir Tamnge. Atas peristiwa tersebut, Tergugat meyakini pihaknya tidak lagi memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Akta Pelepasan;

Menimbang, bahwa meskipun dalam jawaban, duplik, dan kesimpulan, Tergugat membenarkan adanya perjanjian dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Pelepasan, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan apakah perjanjian tersebut telah sah dan memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa syarat sahnya perjanjian meliputi adanya:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

*Halaman 33 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa syarat sah perjanjian angka 1 dan angka 2 di atas merupakan syarat subjektif yaitu apabila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi maka salah satu pihak dalam perjanjian dapat meminta perjanjian yang timbul dibatalkan. Sedangkan syarat sah perjanjian angka 3 dan angka 4 di atas merupakan syarat objektif yaitu apabila kedua syarat tersebut tidak terpenuhi maka berakibat perjanjian batal demi hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan bukti surat P-1 yang berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya. Bukti surat tersebut diajukan oleh Penggugat untuk menunjukkan adanya perjanjian antara Para Pihak. Majelis Hakim menilai bukti surat tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian dalam perkara ini, namun karena bukti surat sejenis juga diajukan oleh Tergugat melalui bukti surat T-1 (fotokopi dari fotokopi), dan telah diakui pula oleh Tergugat dalam jawaban, duplik, dan kesimpulannya, sehingga hal tersebut merupakan pengakuan terhadap Penggugat yang dilakukan di muka pengadilan dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat bagi Tergugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 174 HIR, Pasal 311 RBg, dan Pasal 1925 KUHPdata;

Menimbang, perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak tersebut juga diketahui oleh Saksi Mohamad Arsat Tamnge (Kepala Dusun Dumar) yang saat penandatanganan perjanjian berstatus sebagai saksi yang tanda tangannya juga termuat dalam Akta Pelepasan, dan diketahui juga oleh Saksi Muuti Matdoan yang selama bertugas sebagai Kepala Bappeda Kota Tual periode 2014-2019, sekaligus sebagai Pejabat Sekretaris Daerah Kota Tual periode 2017-2019 yang mengaku pernah melihat Akta Pelepasan saat diberikan oleh bagian pemerintahan Kota Tual;

Menimbang, bahwa terhadap Akta Pelepasan tanggal 13 Januari 2010 yang ditandatangani tanggal 5 September 2011 (bukti P-1 dan bukti T-1), Para Pihak telah menyepakati isi yang terkandung dalam Akta Pelepasan tersebut dengan adanya tanda tangan Para Pihak, maka menurut Majelis Hakim unsur kesepakatan dari perjanjian tersebut telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat maka dapat disimpulkan syarat subjektif dalam perjanjian telah terpenuhi, di mana Penggugat dan Tergugat adalah orang-orang yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum yakni telah dewasa dan tidak sedang berada di bawah perwalian atau pengampuan;

*Halaman 34 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



Menimbang, bahwa syarat ketiga di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu menyangkut syarat objektif dari sebuah perjanjian, yakni adanya suatu hal atau objek tertentu yang diperjanjikan. Suatu hal tertentu meliputi tidak hanya perikatan untuk memberikan sesuatu, melainkan juga dalam perikatan untuk berbuat sesuatu dan juga perikatan untuk tidak berbuat sesuatu;

Menimbang, bahwa syarat ketiga di dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dihubungkan dengan perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat dalam perkara *a quo* telah terpenuhi, hal tersebut dapat dibuktikan yaitu terdapat suatu hal tertentu yang diperjanjikan secara timbal balik yakni dalam bentuk Penggugat melakukan pelepasan hak atas tanah seluas 10.000 m<sup>2</sup> (100m x 100m) yang terletak di atas Petuanan Dusun di Dusun Mangon, Desa Tual, Kecamatan Pulau Dullah Selatan, Kota Tual kepada Tergugat, sedangkan Tergugat memberikan biaya ganti rugi atas pelepasan tersebut kepada Tergugat berupa uang dengan total sejumlah Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah) dengan 3 (tiga) kali pembayaran;

Menimbang, bahwa syarat keempat di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni menyangkut syarat objektif dari sebuah perjanjian yaitu adanya suatu sebab yang tidak terlarang yang memiliki makna sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara adalah sebab tersebut tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan/atau ketertiban umum;

Menimbang, bahwa di dalam perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut, dari segi substansi adalah sebagaimana uraian perjanjian timbal balik tersebut di atas (bukti P-1 dan bukti T-1). Bahwa substansi perjanjian tersebut tidak termasuk perjanjian yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan/atau ketertiban umum, dengan demikian perjanjian telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata khususnya mengenai syarat obyektif tentang suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka Akta Pelepasan tanggal 13 Januari 2010 yang ditandatangani tanggal 5 September 2011 (bukti P-1 dan bukti T-1) memenuhi dan tidak bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian unsur dari sahnya suatu perjanjian ini telah terpenuhi dengan demikian Majelis Hakim menilai perjanjian tersebut sah dan mengikat bagi Para Pihak;

*Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi kepada Penggugat atas Akta Pelepasan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1338 KUHPerdata menjelaskan sebagai berikut:

*“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 perjanjian dibagi dalam 3 (tiga) macam, yaitu:

1. Perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan barang, misalnya jual-beli, tukar menukar, sewa-menyewa, pinjam-pakai;
2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu, misalnya perburuhan, membuat sesuatu (lukisan/furniture);
3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan tembok, perjanjian untuk tidak mendirikan perusahaan sejenis dengan kepunyaan orang lain;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1339 KUHPerdata, suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diwajibkan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Dengan demikian, setiap perjanjian dilengkapi dengan aturan-aturan yang terdapat dalam undang-undang, dalam adat kebiasaan, sedangkan kewajiban-kewajiban yang diharuskan oleh kepatutan harus juga diindahkan (Subekti: *“Hukum Perjanjian”*, Intermasa, cetakan ke XII, 1990, hal.39);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Makna itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian diartikan sebagai kejujuran, isi perjanjian dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Hakim berkuasa mencegah suatu pelaksanaan yang terlalu amat menyinggung rasa keadilan (Subekti: *“Hukum Perjanjian”*, Intermasa, cetakan ke XII, 1990, hal.43);

Menimbang, bahwa pihak dapat dinyatakan melakukan wanprestasi dalam bentuk yaitu:

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

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa dalam hal perjanjian mengenai melakukan suatu perbuatan tidak ditetapkan batas waktunya tetapi debitur akan dianggap lalai dengan lewat waktunya yang ditentukan, pelaksanaan prestasi itu harus lebih dahulu ditagih. Kreditur harus terlebih dahulu memberikan peringatan debitur untuk segera melaksanakan perjanjian dan diberikan waktu yang pantas untuk melaksanakannya. Pasal 1238 KUHPdata mengatur tentang peringatan kreditur kepada debitur atau yang dikenal dengan istilah somasi. Diatur bahwa debitur dianggap lalai jika kreditur sudah memberikannya surat perintah tertulis atau surat sejenis itu untuk debitur menjalankan perjanjian, atau dengan cara menetapkannya dalam perjanjian, debitur dengan sendirinya dianggap lalai jika tidak melaksanakan perjanjian dalam waktu yang ditentukan;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 2 Akta Pelepasan (bukti P-1 dan bukti T-1) dicantumkan ketentuan bahwa Penggugat selaku Pihak Pertama menerima biaya ganti rugi dari Tergugat dengan nilai keseluruhan sejumlah Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah), yang dibagi menjadi 3 (tiga) kali pembayaran sebagai berikut:

1. Pembayaran I: Rp26.315.789,- (dua puluh enam juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah);
2. Pembayaran II: Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah);
3. Pembayaran III: Rp413.684.211,- (empat ratus tiga belas juta enam ratus delapan puluh empat ribu dua ratus sebelas rupiah);

Menimbang, bahwa dalam Akta Pelepasan, skema pembayaran tersebut di atas diakui oleh Penggugat telah selesai dilaksanakan dengan rincian yaitu:

1. Pembayaran I: Rp26.315.789,- (dua puluh enam juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah), dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 8 Desember 2010 (bukti P-5, bukti T-4, bukti T-6, dan keterangan Saksi Para Pihak);
2. Pembayaran II: Rp40.000.000,- (empat puluh juta rupiah), dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat pada tanggal 14 Desember 2011 (bukti T-3, bukti T-5, dan keterangan Saksi Para Pihak);

Menimbang, bahwa Pembayaran III diatur dalam Pasal 2 Akta Pelepasan, yang menyebutkan "Dan sisanya akan dibayarkan pada pembayaran tahap ke tiga sebesar Rp413.684.211,- (empat ratus tiga belas juta enam ratus delapan puluh empat ribu dua ratus sebelas rupiah);



Menimbang, bahwa dengan adanya pembayaran dari Tergugat kepada Penggugat sebanyak 2 (dua) tahap dari 3 (tiga) tahap, Penggugat sudah menyerahkan sebidang tanah yang dimilikinya kepada Tergugat dan Tergugat sudah menerima sebidang tanah yang diserahkan oleh Penggugat belum termasuk ganti rugi tanaman guna pembangunan Kantor KPUD Kota Tual (Pasal 2 Akta Pelepasan), dan sampai perkara ini disidangkan, Kantor KPUD Kota Tual sudah beroperasi selama kurang lebih 10 (sepuluh) tahun;

Menimbang, bahwa pada posita angka 6 sampai dengan angka 8 gugatan, Penggugat menguraikan bahwa sampai dengan gugatan *a quo* diajukan, Tergugat belum menyelesaikan Pembayaran III tersebut, dan oleh karenanya Penggugat telah menyampaikan permohonan kepada Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana bukti surat P-3 dan P-6 sebagai berikut:

1. Bukti Surat P-3: Surat Permohonan Realisasi Pembayaran Uang Ganti Rugi (II) tanggal 25 April 2022, ditandatangani oleh Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat;
2. Bukti Surat P-6; Surat Permohonan Realisasi Pembayaran Uang Ganti Rugi tanggal 31 Maret 2022, ditandatangani oleh Kuasa Hukum Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam jawaban, duplik, kesimpulan, serta bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat, tidak ada yang mengungkapkan bahwa Tergugat pernah menyampaikan jawaban atau tanggapan terhadap surat Penggugat tersebut di atas, dan dalam persidangan Tergugat tidak pula pernah menyangkal adanya surat yang disampaikan Penggugat. Oleh karena itu terhadap bukti surat P-3 dan P-6 yang merupakan fotokopi dari asli tersebut di atas, mempunyai kekuatan pembuktian dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa substansi yang terkandung dalam bukti surat P-3 dan P-6 tersebut di atas, adalah perihal peringatan serta permohonan dari Penggugat kepada Tergugat agar Tergugat segera melaksanakan perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Pelepasan, yaitu Pembayaran III sejumlah Rp413.684.211,- (empat ratus tiga belas juta enam ratus delapan puluh empat ribu dua ratus sebelas rupiah). Peringatan tersebut terhitung sudah 2 (dua) kali diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat, yaitu pada tanggal 31 Maret 2022 dan 25 April 2022. Majelis Hakim menilai bahwa bukti surat P-3 dan P-6 yang diajukan oleh Penggugat, adalah bentuk somasi dari Penggugat kepada Tergugat sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdata;

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam dalil jawaban gugatan angka 4, Tergugat menerangkan jika pelaksanaan Pembayaran III tersebut telah dianggap selesai dengan adanya kesepakatan Tergugat dengan ahli waris Tamnge Rahan Duan Dumar yaitu Saudara Amir Tamnge, perihal utang Tergugat yang tidak perlu dibayarkan kepada Penggugat karena digunakan untuk pembayaran utang Saudara Amir Tamnge sebagai pemilik lahan yang direncanakan akan dibangun RSUD Kota Tual, yang sudah dibatalkan oleh Tergugat dan Saudara Amir Tamnge. Atas peristiwa tersebut, Tergugat meyakini tidak lagi memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi sebagaimana Pasal 2 Akta Pelepasan;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan bukti surat terkait dalilnya tersebut di atas sebagai berikut:

1. Bukti Surat T-7 (fotokopi dari asli): kronologis pembayaran tanah pengadaan pembangunan Kantor KPUD milik Penggugat dan pembangunan RSUD milik Saudara Muhamad Sidik Tamnge;
2. Bukti Surat T-8 (fotokopi tanpa asli): surat pernyataan pelepasan hak atas tanah antara Saudara Muhamad Sidik Tamnge dan Tergugat tanggal 9 Januari 2010;
3. Bukti Surat T-9 (fotokopi dari asli): kwitansi pembayaran dari Tergugat kepada Saudara Muhamad Sidik Tamnge sejumlah Rp 51.578.947,- (lima puluh satu juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh tujuh rupiah) tahun 2010;
4. Bukti Surat T-10 (fotokopi tanpa asli): surat perintah pencairan dana dari Tergugat kepada BPDM Cabang Tual perihal pembayaran kepada Saudara Muhamad Sidik Tamnge sejumlah Rp346.315.789,- (tiga ratus empat puluh enam juta tiga ratus lima belas ribu tujuh ratus delapan puluh sembilan rupiah) tanggal 9 Desember 2010;
5. Bukti Surat T-11 (fotokopi tanpa asli): surat perintah pencairan dana dari Tergugat kepada BPDM Cabang Tual perihal pembayaran kepada Saudara Muhamad Sidik Tamnge sejumlah Rp 51.578.947,- (lima puluh satu juta lima ratus tujuh puluh delapan ribu sembilan ratus empat puluh tujuh rupiah) tanggal 10 Desember 2010;
6. Bukti Surat T-12 (fotokopi dari asli): surat pembatalan transaksi antara Tergugat dengan Saudara Muhamad Sidik Tamnge tanggal 1 Mei 2019;
7. Bukti Surat T-13 (fotokopi tanpa asli): jawaban atas temuan BPK terhadap pengadaan beberapa objek tanah oleh Pemerintah Daerah Kota Tual;

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Tergugat juga menghadirkan 1 (satu) orang saksi atas nama Muuti Matdoan, kapasitasnya sebagai Kepala Bappeda Kota Tual periode 2014-2019 sekaligus sebagai Pejabat Sekretaris Daerah Kota Tual periode 2017-2019, yang pada pokoknya menerangkan bahwa mengetahui dan benar adanya isi dari bukti surat-surat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa bukti surat T-7 sampai dengan T-13 tersebut di atas, pada pokoknya adalah bukti berkaitan dengan riwayat pengadaan tanah antara Tergugat dengan Saudara Muhamad Sidik Tamnge untuk pembangunan Rumah Sakit Umum, namun Majelis Hakim langsung mempertimbangkan bukti surat T-7 dan T-12 dan mengesampingkan bukti T-8, T-9, T-10, T-11, dan T-13 karena tidak berkaitan langsung dengan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa pada bukti surat T-7, Tergugat ingin menunjukkan bahwa Tergugat melakukan pengadaan lahan untuk kepentingan daerah, dimana pelaksanaannya dituangkan dalam suatu akta pelepasan hak atas tanah dengan rincian sebagai berikut:

1. Rencana pembangunan Kantor KPU:
  - a. Tanggal pelepasan: 13 Januari 2010;
  - b. Luas lahan: 10.000 m<sup>2</sup> (100m x 100m);
  - c. Lokasi lahan: Dusun Mangon, Kecamatan Pulau Dullah Selatan;
  - d. Nilai total: Rp480.000.000,- (empat ratus delapan puluh juta rupiah);
  - e. Pemilik lahan: Saudara Abdollah Tamnge (Penggugat);
2. Rencana pembangunan Rumah Sakit Umum:
  - a. Tanggal pelepasan: 9 Januari 2010;
  - b. Luas lahan: 30.000 m<sup>2</sup> (150m x 200m);
  - c. Lokasi lahan: Dusun Mangon, Kecamatan Pulau Dullah Selatan;
  - d. Nilai total: Rp1.440.000.000,- (satu miliar empat ratus empat puluh juta rupiah);
  - e. Pemilik lahan: Saudara Muhamad Sidik Tamnge;

Kesimpulan: bahwa terjadi kesepakatan antara Tim Pengadaan Tanah dengan Saudara Amir Tamnge, bahwa dilakukan pembatalan atas pelepasan tanah lokasi pembangunan Rumah Sakit Umum dan terhadap pembayaran yang sudah dilakukan oleh Tergugat kepada pemilik lahan dianggap sebagai pembayaran atas pelepasan tanah lokasi pembangunan Kantor KPU ("tukar guling"), dimana terdapat selisih nilai antara kedua pelepasan tersebut dan kepada keluarga Tamnge diharuskan mengembalikan selisih nilai tersebut yang berjumlah

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp33.938.525,- (tiga puluh tiga juta sembilan ratus tiga puluh delapan ribu lima ratus dua puluh lima rupiah);

Menimbang, bahwa pada bukti surat T-12, Tergugat ingin menunjukkan bahwa pada tanggal 1 Mei 2019 antara Tim Pengadaan Tanah (Saksi Muuti Matdoan sebagai salah satu pihak bertindak untuk dan atas nama Pemerintah Kota Tual) bersama dengan Saudara Amir Tamnge, menyatakan yang pada pokoknya menjelaskan hal yang sama dengan substansi sebagaimana tertuang dalam bukti surat T-7. Saksi Muuti Matdoan dalam persidangan membenarkan isi dari bukti-bukti surat tersebut dan menjelaskan memang telah terjadi "tukar guling" antara utang Tergugat kepada Penggugat dengan utang pemilik lahan pembangunan Rumah Sakit Umum kepada Tergugat, yang pada saat kesepakatan tersebut dibuat, Saudara Amir Tamnge bertindak untuk mewakili kepentingan keluarga Tamnge Rahan Duan Dumar;

Menimbang, bahwa Saksi Muuti Matdoan juga menjelaskan dalam persidangan, bahwa Tergugat tidak melibatkan Penggugat baik secara langsung ataupun tidak langsung perihal "tukar guling" yang dilakukan terhadap 2 (dua) lokasi pelepasan tanah dengan alasan harus segera dilakukan karena adanya pemeriksaan dan pengawasan dari Badan Pemeriksa Keuangan (BPK RI) terkait aktivitas pengadaan tanah oleh Pemerintah Kota Tual. Tergugat juga tidak menyampaikan bukti lain baik berupa surat atau pun saksi yang dapat menjelaskan adanya keterlibatan Penggugat dalam peristiwa "tukar guling";

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai keputusan Tergugat yang tidak melibatkan Penggugat yang berkaitan dengan berjalannya isi perjanjian adalah perbuatan yang tidak mencerminkan itikad baik dalam hubungan perikatan, dimana pihak yang tertuang dalam Akta Pelepasan adalah Penggugat dan Tergugat, yang sudah seharusnya terhadap apa pun perkembangan pelaksanaan perjanjian harus dilaksanakan dengan *fair*, jujur, dan proporsional sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Tergugat, tidak dapat menunjukkan adanya bukti bahwa kesepakatan "tukar guling" menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Akta Pelepasan, oleh karena itu terhadap seluruh ketentuan yang diatur sebagaimana tertuang dalam bukti surat T-7 dan T-12 harus dinyatakan sebagai bagian yang terpisahkan dari Akta Pelepasan dan tidak mengikat Para Pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, Akta Pelepasan merupakan ketentuan yang mengikat Para Pihak saja sebagai

*Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul*



pihak yang membuatnya. Substansi yang tertuang dalam bukti surat T-7 dan T-12 tidak mengikat Para Pihak karena Para Pihak tidak pernah menyepakati berlakunya segala ketentuan yang diatur dalam Akta Pelepasan dapat mengikat pihak ketiga, dalam hal ini Saudara Amir Tamnge. Para Pihak dapat merujuk pada Pasal 1340 jo. Pasal 1317 KUHPerdara, yang mengatur bahwa perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat memberikan kerugian atau keuntungan bagi pihak ketiga kecuali para pihak menyepakatinya untuk itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi baik yang dihadirkan oleh Penggugat maupun Tergugat, dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak, tidak ada yang menunjukkan bahwa Saudara Amir Tamnge adalah pihak dalam Akta Pelepasan atau pun menerima kuasa dari Penggugat untuk bertindak mewakili dirinya melakukan perbuatan yang berhubungan dengan Akta Pelepasan, oleh karena itu segala perbuatan Saudara Amir Tamnge yang dianggap oleh Tergugat telah mewakili kehendak dari Penggugat haruslah dinyatakan tidak mengikat bagi diri Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai hal-hal yang termuat dalam bukti surat T-7 dan T-12, tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 Akta Pelepasan, sehingga sudah menjadi kewajaran bagi Tergugat selaku debitur dalam suatu perjanjian yang mewajibkan dirinya sebagai pihak yang melakukan dan memberikan sesuatu kepada Penggugat, berada pada posisi yang melakukan wanprestasi kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat jika Penggugat dan Tergugat telah merumuskan dan mencantumkan hal-hal yang berkaitan dengan proses pelepasan hak katas tanah sebagaimana bukti surat P-1 dan bukti surat T-1, dimana Tergugat melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan sebagaimana isi Pasal 2 Akta Pelepasan. Dengan demikian Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu melaksanakan apa yang dijanjikannya tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan, oleh karena itu terhadap petitum angka 2 gugatan Penggugat layak untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana yang tertuang dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 3** gugatan Penggugat memohon "*Menghukum Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sebagai mana yang tertuang dalam isi surat perjanjian tanggal 13 Januari yang di tandatangani pada tanggal 6 September 2011 sebesar Rp. 413. 684. 211*

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



kepada Penggugat secara langsung/tunai seketika setelah putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap”, dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa akibat hukum ataupun sanksi bagi seseorang (debitur) yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian sebagai berikut:

1. Debitur diwajibkan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1234 KUHPerdara);
2. Apabila perikatan itu timbal balik, kreditur dapat menuntut pembatalan/dapat dibatalkan perikatannya melalui hakim (Pasal 1266 KUHPerdara);
3. Dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, resiko beralih kepada debitur sejak terjadi wanprestasi (Pasal 1237 ayat 2 KUHPerdara);
4. Debitur diwajibkan memenuhi perikatan jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan disertai pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdara);
5. Debitur wajib membayar biaya perkara jika diperkarakan di muka Pengadilan Negeri, dan debitur dinyatakan bersalah;

Menimbang, bahwa pemenuhan pelaksanaan perjanjian merupakan salah satu akibat hukum bagi debitur yang melakukan wanprestasi sebagaimana Pasal 1267 KUHPerdara yang menjelaskan yaitu:

*“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”;*

Menimbang, bahwa pemenuhan perjanjian tidak dapat juga dikatakan sebagai sanksi atas kelalaian debitur, karena memang sudah seharusnya itu adalah hal yang harus dilakukan oleh debitur kepada kreditur. Pada hakikatnya, pemenuhan lahir dari hubungan hukum para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian yang diharapkan dapat berlangsung secara baik dan *fair* sebagaimana tertuang dalam perjanjian yang dibuat. Ketentuan mengenai pemenuhan perjanjian menjadi kewenangan para pihak, kecuali dalam batas-batas tertentu diperlukan suatu intervensi baik dari undang-undang yang bersifat memaksa dan mengatur, maupun otoritas tertentu yang memerlukan suatu putusan hakim apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi. Sifat intervensi ini lebih ditujukan untuk menjaga proses pertukaran hak dan kewajiban agar dapat berlangsung dengan *fair*, jujur, dan proporsional (Dr.

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yahman, S.H., M.H.: Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual, Prestasi Pustaka, 2011, hal.83);

Menimbang, bahwa permintaan pemenuhan pelaksanaan perjanjian oleh Penggugat kepada Tergugat harus dikembalikan kepada isi Pasal 2 Akta Pelepasan yang berbunyi "Dan sisanya akan dibayarkan pada pembayaran tahap ke tiga sebesar Rp413.684.211,- (empat ratus tiga belas juta enam ratus delapan puluh empat ribu dua ratus sebelas rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan petitum angka 2 gugatan tersebut di atas Tergugat sebagai debitur terbukti berada dalam keadaan wanprestasi, dan permintaan Penggugat sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1267 KUHPdata, maka Majelis Hakim menilai terhadap petitum angka 3 gugatan Penggugat layak untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana yang tertuang dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam **petitum angka 4** gugatan Penggugat memohon "*Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000,- perharinya apabila Tergugat lalai dalam menjalankan isi putusan perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap*" dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa penjatuhan uang paksa hanya dapat dilakukan terhadap putusan yang dilakukan dengan eksekusi riil, dan *dwangsom* tidak dapat dijatuhkan pada penghukuman membayar sejumlah uang (Dr. Harifin A. Tumpa, S.H., M.H. "*Memahami Eksistensi Uang Paksa (Dwangsom) dan Implementasinya di Indonesia*", kencana, 2010, hal.30) serta dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 79 K/SIP/1972 yang menyatakan "*dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang", oleh karena uraian posita dan petitum gugatan Penggugat pada pokoknya termasuk dalam tindakan membayar sejumlah uang, sehingga terhadap petitum angka 4 sudah sepatutnya untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian, maka Majelis Hakim menentukan Tergugat sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana ditentukan dalam amar putusan ini;

Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan, Kitab Hukum Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), *Rechtsreglement Buitengewesten* (RBg), Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat ditolak seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak melakukan Pembayaran III sejumlah Rp413.684.211,- (empat ratus tiga belas juta enam ratus delapan puluh empat ribu dua ratus sebelas rupiah) sebagaimana Pasal 2 Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 13 Januari 2010 yang ditandatangani oleh Para Pihak pada tanggal 5 September 2011 kepada Penggugat tersebut adalah perbuatan ingkar janji (wanprestasi) kepada Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk melunasi Pembayaran III sebagaimana Pasal 2 Akta Pelepasan Hak Atas Tanah tanggal 13 Januari 2010 yang ditandatangani oleh Para Pihak pada tanggal 5 September 2011 sejumlah Rp413.684.211,- (empat ratus tiga belas juta enam ratus delapan puluh empat ribu dua ratus sebelas rupiah) kepada Penggugat secara seketika dan sekaligus tunai setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
4. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.285.000,- (satu juta dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tual, pada hari Selasa, tanggal 2 Mei 2023 oleh kami, Ibrahim Hasan Kurniawan, S.H. sebagai Hakim Ketua, Jeffry Pratama, S.H. dan Akbar Ridho Arifin, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Justina Renyaan Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Tual, dan dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat, pada hari Kamis, tanggal 11 Mei 2023, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

JEFFRY PRATAMA, S.H.

IBRAHIM HASAN KURNIAWAN, S.H.

AKBAR RIDHO ARIFIN, S.H.

Panitera Pengganti,

JUSTINA RENYAAN

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00;
2. Biaya Proses	: Rp	75.000,00;
3. Biaya Panggilan	: Rp	150.000,00;
4. Biaya PNBP	: Rp	20.000,00;
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	: Rp	990.000,00;
6. Biaya Materai	: Rp	10.000,00;
7. Redaksi	: Rp	10.000,00;

Jumlah

-----+  
**Rp 1.285.000,00**

**(satu juta dua ratus delapan puluh lima ribu rupiah).**

Halaman 46 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2023/PN Tul

**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 ketepatan 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)