



PUTUSAN

Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DAUD GA TIMA, NIK : 5371032912650005, Tempat/tgl lahir : Kupang, 29 Desember 1965, Berkewarganegaraan : Indonesia, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Kristen, Pekerjaan : Nelayan, Alamat : Jln Sumatiro Rt. 004 Rw. 002 Kel. Oesapa Barat Kec. Kelapa Lima Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada George Dieter Nakmofa, S.H.,M.H., Heri James Fobia, S.H., dan Gregorius Nara Helan, S.H. Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat/Penasihat Hukum George D. Nakmofa, S.H.,M.H & Rekan, beralamat Kantor di Jln. Air Lobang I Rt. 041 Rw. 017 Kelurahan Sikumana Kecamatan Maulafa Kota Kupang-Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SK.Pdt-G/2024 tanggal 24 Januari 2024 yang telah didaftarkan di Kepanitraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dibawah Register Nomor 75/LGS/SK/PDT/2024/PN.KPG tanggal 5 Februari 2024. selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

NIKOLAS NAWA, NIK : 5371040201650011, Tempat/tgl lahir : Kupang, 1 Januari 1965, Berkewarganegaraan : Indonesia, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Kristen, Pekerjaan : Nelayan, Alamat : Jln Bakti Karang RT 007/ RW 002, Kel. Fatululi, Kec. Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Antonius Tanesib Korbafo, S.H. Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Penasihat Hukum Antonius Tanesib Korbafo, S.H. & Partners, Alamat Kantor di Jalan Kabuka Teta Perumahan Sunly Permata II Bello Blok J No. 07 Rt. 021 Rw. 001 Kelurahan Bello Kecamatan Maulafa Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus Nomor 56/SKK-NN-ATK/G.PDT/IV/2024 tanggal 3 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dibawah Register Nomor 205/LGS/SK/PDT/2024/PN.KPG tanggal 4 April 2024. Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 21 Maret 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 21 Maret 2024 dalam Register Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat adalah teman sejak masa kecil;
2. Bahwa pada tahun 2011, Tergugat datang menemui Penggugat dan Tergugat menyampaikan ingin menjual sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
3. Bahwa karena mempercayai Tergugat yang merupakan teman masa kecil Penggugat, maka Penggugat setuju untuk membeli tanah tersebut dan menyerahkan uang tersebut secara bertahap sebanyak 2 (dua) kali yaitu tahap pertama sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan tahap kedua sejumlah Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dan Tergugat berjanji akan menunjukkan lokasi bidang tanah tersebut dan Tergugat berjanji akan menyerahkan bukti kepemilikan tanah tersebut kepada Penggugat;
4. Bahwa ternyata setelah Penggugat menyerahkan uang tersebut, Tergugat tidak membawa Penggugat untuk menunjukan secara tepat letak bidang tanah yang dijual tersebut dan Tergugat juga tidak menyerahkan bukti kepemilikan tanah tersebut kepada Penggugat;
5. Bahwa oleh karena itu, Penggugat telah beberapa kali secara lisan menghubungi Tergugat dan meminta agar Tergugat mengantar Penggugat

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg

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)



guna menunjukkan letak tanah yang dijual tersebut dan menyerahkan bukti kepemilikan tanah tersebut kepada Penggugat, tetapi Tergugat terus beralasan untuk tidak mengantar dan tidak menunjukkan letak tanah yang dijual serta tidak menyerahkan bukti kepemilikan tanah tersebut. Hal ini terus terjadi sampai hari ini/ atau sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan;

6. Bahwa dengan demikian menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut maka sudah sepatutnya perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut dinyatakan batal;
7. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian sebagai berikut:
 - Jumlah uang yang diserahkan kepada Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Biaya Jasa Advokat untuk memperjuangkan Hak Penggugat termasuk mengajukan gugatan ke pengadilan yaitu sebesar Rp15.000.000,00;
 - Kerugian keuntungan seharusnya Penggugat dapatkan jika menggunakan uang tersebut dalam usaha selama lebih dari 13 tahun yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);Kerugian immateril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta);
8. Bahwa karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut sehingga menimbulkan kerugian di Pihak Penggugat maka Tergugat harus dihukum mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu:
 - Jumlah uang yang diserahkan; kepada Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Biaya Jasa Advokat untuk memperjuangkan Hak Penggugat termasuk mengajukan gugatan ke pengadilan yaitu sebesar Rp15.000.000,00;
 - Kerugian keuntungan seharusnya Penggugat dapatkan jika menggunakan uang tersebut dalam usaha selama lebih dari 13 tahun yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian immateril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta);
9. Bahwa apabila Tergugat tidak memiliki uang yang cukup untuk membayar seluruh kerugian tersebut maka sudah sepatutnya seluruh harta benda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat disita dan dilelang untuk digunakan membayar kerugian yang diderita Penggugat;

10. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan atas bukti-bukti yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan tidak dapat disangkal kebenarannya, maka cukup alasan menurut hukum apabila Gugatan Penggugat dapat dikabulkan;
11. Bahwa karena gugatan ini timbul akibat dari wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka selayaknya jika Tergugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang Cq. Majelis Hakim yang ditetapkan untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dalam perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang;
3. Menyatakan hukum membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut;
4. Karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut sehingga menimbulkan kerugian di Pihak Penggugat maka Tergugat harus dihukum untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu sebesar Rp715.000.000,00 (tujuh ratus lima belas juta rupiah) yang terdiri dari:
 - Jumlah uang yang diserahkan kepada Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Biaya Jasa Advokat untuk memperjuangkan Hak Penggugat termasuk mengajukan gugatan ke pengadilan yaitu sebesar Rp15.000.000,00;
 - Kerugian keuntungan seharusnya Penggugat dapatkan jika menggunakan uang tersebut dalam usaha selama lebih dari 13 tahun yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
 - Kerugian immateril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta);

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan hukum bahwa apabila Tergugat tidak memiliki uang yang cukup untuk membayar seluruh kerugian tersebut maka sudah sepatutnya seluruh harta benda Tergugat disita dan dilelang untuk digunakan membayar kerugian yang diderita Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Apabila Pengadilan Negeri Kupang berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan hari Kamis tanggal 4 April 2024, Penggugat hadir didampingi Kuasa Hukumnya dan Tergugat hadir didampingi Kuasa Hukumnya;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Mei 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

1. Bahwa adalah benar antara Tergugat dan Penggugat adalah teman baik sejak remaja dan hidup sama-sama di Pasar Oeba karena berprofesi sebagai Nelayan, dan bahkan istri Penggugat adalah adik ipar dari Tergugat, dalam arti bahwa antara Penggugat dan Tergugat masih ada hubungan keluarga yang sangat erat sekali;
2. Bahwa adalah tidak benar bahwa pada tahun 2011 Tergugat datang menemui Penggugat untuk menjual sebidang tanah 2000m² yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Bahwa pada tahun 2011 Tergugat menelepon Penggugat dari Jakarta bahwa ada sebidang tanah di Kelurahan Fatululi yang mau dijual keluarga Tomboy

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



yakni ibu Sofia Tomboy dengan harga Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan saat itupun di sanggupi oleh Penggugat dengan menyatakan saya mau - saya mau tetapi luasnya bukan 2000m², dengan posisi tanah terletak di Jalan Bajawa tetapi pada saat Tergugat pergi untuk mengecek ternyata tanah itu telah dikuasai oleh Alex Adu sehingga tanah tersebut masih dalam proses sampai saat ini dan Penggugat sendiri juga mengetahui masalah tersebut karena antara Penggugat dan ibu Sofia Tomboy ada hubungan kerja baik sehingga Penggugat tidak terlalu mempersoalkan karena dari Tergugat menyampaikan bahwa kalau urusan sudah selesai pasti ada pembagian untuk Penggugat;

3. Bahwa Tergugat hanya menerima pembayaran dari Tergugat hanya satu kali yakni Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sedangkan pembayaran Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) adalah kesepakatan antara Penggugat dan ibu Sofia Tomboy yang letak tanahnya tidak diketahui oleh Tergugat dan Tergugat hanya disuruh oleh ibu Sofia Tomboy untuk mengambil uang tersebut dari Penggugat. Sedangkan menyangkut janji Tergugat bahwa akan menyerahkan bukti kepemilikan tanah tersebut kepada Penggugat setelah urusan penyelesaian masalah tanah Tomboy selesai baru diserahkan kepada Penggugat dan Penggugat juga tidak terlalu mempersoalkan karena antara Penggugat dan pemilik tanah ibu Sofia Tomboy ada hubungan baik yang erat sekali dan biasa meminta bantuan keuangan kepada Penggugat oleh ibu Sofia Tomboy kalau ada kebutuhan yang mendesak;
4. Bahwa Tergugat tidak membawa Penggugat untuk menunjukkan bidang tanah tersebut karena memang tanah yang dimaksud sudah dalam penguasaan pihak lain dan keluarga Tomboy masih mengurusnya dan kalau sudah selesai baru ditunjukkan kepada Penggugat;
5. Bahwa adalah tidak benar bahwa Penggugat telah beberapa kali secara lisan menghubungi Tergugat dan meminta Tergugat untuk mengantar Penggugat guna menunjukkan letak tanah yang dijual tersebut dan menyerahkan bukti kepemilikan tanah tersebut kepada Penggugat, tetapi terus beralasan untuk tidak mengantar dan tidak menunjukkan letak tanah yang dijual serta tidak menyerahkan bukti kepemilikan tanah tersebut. Namun justru yang terjadi adalah Penggugat tidak pernah menanyakan atau menghubungi Tergugat untuk melihat letak tanah tersebut sampai gugatan

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



ini diajukan ke Pengadilan karena memang Penggugat tahu bahwa tanah tersebut masih dalam proses untuk diambil kembali oleh keluarga Tomboy;

6. Bahwa adalah tidak benar bahwa Tergugat melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian dan menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah antara Tergugat dan Penggugat dinyatakan batal. Perlu diketahui bahwa antara Tergugat dan Penggugat tidak pernah ada perjanjian tertulis menyangkut proses pembelian tanah sehingga kalau Penggugat menyatakan Tergugat wanprestasi adalah tidak benar karena pemilik tanah bukan Tergugat melainkan ibu Sofia Tomboy, sedang Tergugat adalah perantara antara pemilik tanah untuk menerima pembayaran dari Penggugat. Artinya bahwa Tergugat adalah korban dalam proses penjualan tanah tersebut. Oleh karena itu Tergugat seharusnya turut Tergugat karena Tergugat adalah perantara penjualan tanah dan pengambilan uang bukan pemilik tanah;
7. Bahwa adalah tidak benar bahwa akibat dari perbuatan Tergugat tersebut, Penggugat mengalami kerugian seperti point 07 dan point 08 dalam surat gugatan Penggugat karena proses pembelian tanah ini tidak ada acuan hukum yang jelas alias kabur menyangkut subyek hukum dan obyek hukum dalam surat gugatan Penggugat. Seharusnya gugatan Penggugat ditujukan kepada ibu Sofia Tomboy sebagai pihak penerima uang penjualan tanah dan pemilik tanah sedangkan Tergugat adalah perantara antara keluarga Tomboy dengan Penggugat;
8. Bahwa adalah tidak benar bahwa apabila Tergugat tidak memiliki uang yang cukup untuk membayar seluruh kerugian tersebut maka sudah sepatutnya seluruh harta benda Tergugat disita dan dilelang untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat pada point 09 dalam Surat Gugatan Penggugat tidak serta merta dibebankan kepada Tergugat karena yang menikmati uang bukan Tergugat melainkan keluarga Tomboy dalam hal ini ibu Sofia Tomboy sebagai pihak yang menerima uang dan pemilik tanah;
9. Bahwa Tergugat adalah perantara keluarga Tomboy yakni Ibu Sofia Tomboy yang hanya menerima pembayaran dan bukan pemilik tanah yang sebenarnya alias korban dari proses pembelian tanah ini, maka Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan menurut hukum bahwa gugatan Penggugat tidak beralasan hukum alias kabur sehingga dipandang cukup beralasan hukum

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dinyatakan gugatan Penggugat patut ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat di terima untuk seluruhnya;

Berdasarkan semua fakta maupun hukum yang diuraikan diatas ,maka Tergugat dalam jawabannya menolak secara tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil yang dibenarkan oleh Tergugat, dan selanjutnya Tergugat dalam jawabannya memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum menolak dalil gugatan Penggugat yang tidak sejalan dengan fakta-fakta yang sebenarnya;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa gugatan Penggugat adalah kabur atau kurang pihak (*obscuur libel*);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain,mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa dipersidangan Pengugat dan Tergugat tidak mengajukan Replik dan Duplik;

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

1. Foto copy Kuitansi penyerahan uang senilai Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah), diberi tanda P-1;
2. Foto copy Kuitansi penyerahan uang senilai Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), diberi tanda P-2;

Menimbang, bahwa foto copy bukti surat P-1 sampai dengan P-2 tersebut bermeterai cukup, dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama, sehingga dapat diterima sebagai alat pembuktian yang sah dalam perkara ini, kemudian foto copy bukti surat-surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini sedangkan asli surat-surat tersebut dikembalikan kepada Penggugat didepan persidangan;

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, juga mengajukan saksi-saksi dipersidangan, yang sebelum memberikan keterangan dipersidangan telah terlebih dahulu diambil sumpah dan janjinya, yaitu:

1. Saksi Katarina Takaeb:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah transaksi jual beli;
- Bahwa transaksi jual beli yang dimaksudkan yaitu Penggugat ada membeli tanah dari Tergugat;
- Bahwa saksi setiap berada dirumah Penggugat karena saksi bekerja membantu masak dirumah Penggugat;
- Bahwa pada saat itu harga tanah yang dibayar, Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa jarak rumah saksi kerumah Penggugat 100 meter;
- Bahwa pembayaran dilakukan pada siang hari;
- Bahwa penyerahan uang dilakukan diteras rumah;
- Bahwa saksi dan suami saksi menyaksikan langsung penyerahan uang tersebut;
- Bahwa saksi tahu karena Penggugat bilang bahwa ada beli tanah dari Tergugat;
- Bahwa pembayaran tanah itu dilakukan 2 kali;
- Bahwa harga tanah tersebut adalah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dilakukan pembayaran yang kedua lagi;
- Bahwa Penggugat sudah melakukan pembayaran yang kedua;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Penggugat sudah mendapat tanah yang dia beli dari Tergugat;
- Bahwa dalam kuitansi pembayaran tersebut saksi dan suami tidak ada membubuhkan tanda tangan;
- Bahwa saksi berada disitu bukan sebagai saksi dalam hal transaksi jual beli tanah, tetapi karena saksi setiap hari bekerja membantu masak dirumah Penggugat sehingga saat terjadi transaksi pembayaran tanah saksi mengetahuinya;
- Bahwa pada saat penyerahan uang kepada Tergugat, saksi dan suami ada juga disitu;

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi ada 2 (dua) kali Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat;
- Bahwa untuk pembayaran yang pertama sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan yang kedua sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
- Bahwa setahu saksi penyerahan uang tersebut untuk membeli tanah;

2. Saksi Maxi Rohi Kore:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah transaksi jual beli;
- Bahwa transaksi jual beli yang dimaksudkan yaitu pada saat saksi pergi kerumah Penggugat sedang ada transaksi pembayaran tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi pergi kerumah Penggugat tanggal 28 April 2011;
- Bahwa pada saat itu Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi sering datang kerumah Penggugat karena kami ada kerjasama dalam penjualan ikan dipasar Oeba dan istri saksi juga bekerja membantu dirumah Penggugat;
- Bahwa jarak rumah saksi kerumah Penggugat 100 meter;
- Bahwa pembayaran dilakukan pada siang hari;
- Bahwa penyerahan uang dilakukan diteras rumah;
- Bahwa saksi dan istri menyaksikan langsung penyerahan uang tersebut kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tahu uang itu untuk pembayaran pembelian tanah, karena Penggugat bilang bahwa ada beli tanah dari Tergugat;
- Bahwa pembayaran tanah itu dilakukan 2 kali;
- Bahwa harga tanah tersebut adalah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu, kapan dilakukan pembayaran yang kedua;
- Bahwa Penggugat sudah melakukan pembayaran yang kedua;
- Bahwa saksi tidak tahu, apakah Penggugat sudah mendapat tanah yang dia beli dari Tergugat;
- Bahwa dalam kuitansi pembayaran tersebut saksi dan istri tidak ada membubuhkan tanda tangan;

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi berada disitu bukan sebagai saksi dalam hal transaksi jual beli tanah, tetapi kebetulan saksi kerumah Penggugat dan saat itu ada terjadi transaksi antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa pada saat penyerahan uang kepada Tergugat, saksi dan istri ada juga disitu;
 - Bahwa setahu saksi ada 2 (dua) kali Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat;
 - Bahwa untuk pembayaran yang pertama sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan yang kedua sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);
 - Bahwa setahu saksi penyerahan uang tersebut untuk membeli tanah;
 - Bahwa saksi sering kerumah Penggugat karena saksi bekerja sama menjual ikan dengan Penggugat dan istri saksi juga bekerja dirumah Penggugat sehingga setiap selesai saksi menjual ikan saksi pasti kerumah Penggugat;
3. Saksi Abdulah Langoday:
- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dan Tergugat ada masalah uang sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk pembelian tanah;
 - Bahwa saksi tahu ketika saksi pernah disuruh oleh Penggugat untuk menagih ke Tergugat namun setelah sampai dirumah Tergugat ternyata Tergugat tidak berada dirumah;
 - Bahwa Penggugat sendiri pernah menghubungi Tergugat namun handphone Tergugat tidak aktif;
 - Bahwa pernah ditanya oleh Penggugat namun, Tergugat hanya janji-janji saja bahkan Tergugat pernah menunjuk tanah yang adalah tanah milik kantor Kejaksaan Negeri;
 - Bahwa kami tahu pada saat Penggugat menurunkan material berupa pasir dan batu kemudian ditegur dan sampai sekarang material tersebut belum diangkut kembali;
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat, biasa dikenal dengan nama Jeger;
 - Bahwa yang saksi tahu hubungan Penggugat dan Tergugat hanya sebagai teman;
 - Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat sebagai teman karena saksi bekerja dikapal ikan milik Penggugat;

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang saksi tahu dari masalah ini adalah masalah pembelian tanah karena pada saat itu saksi dihubungi oleh Penggugat untuk membawa uang hasil jual ikan kepada Penggugat sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) untuk tambah pembayaran tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu atau melihat pada saat penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi menyerahkan uang Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) itu kepada Penggugat diteras lantai 2, yang katanya untuk tambah dalam pembayaran tanah;
- Bahwa saksi pergi kerumah Tergugat untuk menagih uang, sekitar 7 sampai 8 kali;
- Bahwa saksi pergi kerumah Tergugat untuk menagih itu ditahun 2023;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat masing-masing mengajukan kesimpulannya secara e-court pada hari Jumat tanggal 20 September 2024;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini harus dianggap termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyatakan cukup dan tidak akan menyampaikan hal lainnya lagi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan Tergugat yang telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati materi jawab-jinawab yang disampaikan olah para pihak di persidangan, maka yang menjadi pokok persengketaan dalam gugatan Penggugat adalah apakah benar Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dalam perjanjian jual beli sebidang

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang;

Menimbang, bahwa dengan demikian selanjutnya berdasarkan Pasal 283 RBg, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti surat P-1 dan P-2 beserta 3 (tiga) orang saksi, sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil bantahannya tersebut tidak mengajukan bukti surat maupun saksi-saksi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan wanprestasi atau perbuatan cidera atau ingkar janji (*breach of contract*) berasal dari bahasa Belanda yang artinya "prestasi" yang buruk dari seorang debitur (orang yang berhutang) dalam melaksanakan suatu perjanjian;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim melakukan pembuktian terhadap dalil-dalil gugatan tersebut, selanjutnya berdasarkan Pasal 189 ayat 2 R.Bg Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh petitum pada gugatan Penggugat sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mendalilkan pada tahun 2011, Tergugat datang menemui Penggugat dan Tergugat menyampaikan ingin menjual sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa karena mempercayai Tergugat yang merupakan teman masa kecil Penggugat, maka Penggugat setuju untuk membeli tanah tersebut dan menyerahkan uang tersebut secara bertahap sebanyak 2 (dua) kali yaitu tahap pertama sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan tahap kedua sejumlah Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dan Tergugat berjanji akan menunjukan lokasi bidang tanah tersebut dan Tergugat berjanji akan menyerahkan bukti kepemilikan tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa setelah Penggugat menyerahkan uang tersebut, Tergugat tidak membawa Penggugat untuk menunjukan secara tepat letak bidang tanah yang dijual tersebut dan Tergugat juga tidak menyerahkan bukti kepemilikan tanah tersebut kepada Penggugat;

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian menunjukkan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut maka sudah sepatutnya perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari surat gugatan Penggugat dan tuntutan/petitum gugatan Penggugat, maka yang menjadi pokok dari sengketa antara Penggugat dengan Tergugat adalah mengenai adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat oleh karena itu Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah jual beli atas sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang yang dilakukan secara lisan oleh Penggugat dan Tergugat, sebagaimana petitum angka 2 (dua), oleh karena sahnya suatu perjanjian merupakan hal prinsip sebelum mempertimbangkan tuntutan wanprestasi karena tanpa adanya suatu perjanjian yang sah diantara mereka maka tidak ada urgensinya mempertimbangkan tuntutan wanprestasi dimaksud;

Menimbang, bahwa jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan pada tahun 2011 tersebut yang dilakukan secara lisan dan saling percaya antara mereka dimana antara Penggugat dan Tergugat adalah saling kenal dan teman dari masa kecil. Sehingga pada dasarnya merupakan perbuatan jual beli tersebut adalah suatu perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat atas persetujuan Tergugat dan tunduk pada hukum perjanjian. Hukum positif yang berlaku mengatur perjanjian adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Namun untuk hal-hal lain diserahkan kepada para pihak untuk mengaturnya atas dasar kesepakatan;

Menimbang, bahwa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata, pengertian perjanjian sebagai berikut;

- a. Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai batasan perjanjian menyebutkan "Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan antara satu orang atau lebih yang mengikatkan diri dengan seseorang atau lebih lainnya.";
- b. Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang sahnya perjanjian. Pasal tersebut menentukan bahwa diperlukan empat syarat untuk sahnya perjanjian yaitu:
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
 3. Suatu hal tertentu;
 4. Suatu sebab yang halal;
- c. Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang asas kebebasan berkontrak menyebutkan: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian-perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.";

Menimbang, bahwa menurut Subekti dalam bukunya Hukum Perjanjian, penerbit PT. Intermasa, halaman 1 sampai dengan 3 memberikan pengertian perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal;

Menimbang, bahwa wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang dapat berupa:

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

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian secara lisan dapat sah dan mengikat secara hukum. Hal ini karena Pasal 1320 KUHPerdata tidak mewajibkan perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut dapat dikatakan sah menurut hukum, karena telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa terdapat beberapa asas penting dalam hukum perjanjian yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan sebagai berikut:

- a) Asas terbuka (open system), artinya bahwa setiap orang boleh mengadakan perjanjian apa saja, walaupun belum atau tidak diatur dalam undang-undang (asas kebebasan berkontrak). Kebebasan ini meliputi kebebasan untuk melakukan jenis-jenis dari kontrak yang para pihak sepakati,

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



termasuk untuk memilih forum penyelesaian sengketa dagangnya dan untuk memilih hukum yang berlaku terhadap kontraknya. Tetapi kebebasan tersebut dibatasi oleh tiga hal yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak bertentangan dengan kesusilaan;

- b) Asas pelengkap (optional), artinya pasal-pasal dalam undang-undang boleh dikesampingkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat peraturan sendiri. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan, maka yang berlaku undang-undang;
- c) Asas konsensual, artinya perjanjian itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara pihak penjual dan pembeli mengenai pokok perjanjian sehingga dapat disetujui bahwa perjanjian yang dibuat itu dapat secara lisan saja dan dapat dituangkan pula dalam bentuk tulisan berupa akta jual beli, jika dikehendaki sebagai alat bukti;
- d) Asas obligatoir, artinya perjanjian yang dibuat oleh para pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik. (kutipan pendapat Abdulkadir Muhammad, dalam bukunya berjudul Hukum Perikatan halaman 225);

Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai pertimbangan tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum dalam gugatan, terhadap petitum angka 1 mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, akan dinyatakan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum angka 2 dan seterusnya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) agar menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dalam perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan, maka diperoleh fakta bahwa pada tahun 2011 terjadi jual beli terhadap sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang dengan harga Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), dan oleh karena antara

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat merupakan teman dari masa kecil sehingga saling percaya, ketika Tergugat menawarkan untuk menjual tanahnya kepada Penggugat maka Penggugat setuju untuk membeli tanah tersebut dan menyerahkan uang tersebut secara bertahap sebanyak 2 (dua) kali yaitu tahap pertama sejumlah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) bukti P-2 dan tahap kedua sejumlah Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) bukti P-1, akan tetapi setelah Tergugat 2 (dua) kali menerima uang pembayaran dari Penggugat, dan pembelian tanah tersebut dinyatakan lunas, ternyata Tergugat tidak ada menyerahkan maupun menunjuk secara pasti dimana lokasi tanah yang dimaksudkan sampai dengan gugatan ini diajukan, walaupun dalam jawabannya posita angka 3 (tiga) dan angka 4 (empat) Tergugat telah membantah dengan alasan bahwa Tergugat hanya menerima pembayaran dari Tergugat hanya satu kali yakni Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) sedangkan pembayaran Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) adalah kesepakatan antara Penggugat dan ibu Sofia Tomboy yang letak tanahnya tidak diketahui oleh Tergugat dan Tergugat hanya disuruh oleh ibu Sofia Tomboy untuk mengambil uang tersebut dari Penggugat. Sedangkan menyangkut janji Tergugat bahwa akan menyerahkan bukti kepemilikan tanah tersebut kepada Penggugat setelah urusan penyelesaian masalah tanah Tomboy selesai baru diserahkan kepada Penggugat dan Penggugat juga tidak terlalu mempersoalkan karena antara Penggugat dan pemilik tanah ibu Sofia Tomboy ada hubungan baik yang erat sekali dan biasa meminta bantuan keuangan kepada Penggugat oleh ibu Sofia Tomboy kalau ada kebutuhan yang mendesak. Bahwa Tergugat tidak membawa Penggugat untuk menunjukkan bidang tanah tersebut karena memang tanah yang dimaksud sudah dalam penguasaan pihak lain dan keluarga Tomboy masih mengurusnya dan kalau sudah selesai baru ditunjukkan kepada Penggugat. Terhadap bantahan Tergugat tersebut tidak dikuatkan dengan bukti surat maupun saksi-saksi sehingga menurut Majelis Hakim terhadap jawaban/bantahan Tergugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan dari saksi Katarina Takaeb yang pada dan saksi Maxi Rohi Kore pada pokoknya bahwa saksi berdua menyaksikan langsung penyerahan uang tersebut pada siang hari yang dilakukan diteras rumah Penggugat, harga tanah tersebut adalah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan setahu saksi ada 2 (dua) kali Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat, Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat sebesar

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Setahu saksi ada 2 (dua) kali Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat untuk pembayaran yang kedua sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dan saksi tidak tahu kapan dilakukan pembayaran yang kedua tersebut;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Abdulah Langoday yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tahu antara Penggugat dan Tergugat ada masalah uang sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk pembelian tanah, karena saksi pernah disuruh oleh Penggugat untuk menagih ke Tergugat namun setelah sampai di rumah Tergugat ternyata Tergugat tidak berada di rumah, Penggugat sendiri pernah menghubungi Tergugat namun handphone Tergugat tidak aktif. Tergugat pernah ditanya oleh Penggugat namun Tergugat hanya janji-janji saja bahkan Tergugat pernah menunjuk tanah yang adalah tanah milik kantor Kejaksaan Negeri;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P-1 dan P-2 serta tersebut berkesesuaian dengan keterangan saksi-saksi dimana Penggugat telah menyerahkan atau membayar harga tanah tersebut kepada Tergugat, dan Tergugat telah menerima uang dari harga tanah tersebut dari Penggugat sehingga antara Penggugat dan Tergugat telah terikat dengan perjanjian jual beli tanah dengan total harga keseluruhan adalah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang pembayarannya oleh Penggugat dilakukan dengan 2 (dua) kali yaitu yang pertama dibayar sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan yang kedua dibayar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan telah diterimanya uang harga dari penjualan tanah tersebut oleh Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan 2 (dua) kali pembayaran yaitu pertama dibayar sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan yang kedua dibayar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) maka Tergugat berkewajiban menyerahkan tanah yang dijual kepada Penggugat yang telah dijual olehnya dan dibeli oleh Penggugat, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat, hal mana Tergugat telah ingkar janji kepada Penggugat dan tidak ada menyerahkan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut, sehingga dalam hal ini Tergugat dikategorikan sebagai orang yang melakukan wanprestasi terhadap apa yang menjadi kesepakatannya dengan Penggugat karena Tergugat tidak menyerahkan tanah yang ia jual kepada Penggugat sedangkan ia telah menerima uang dari Penggugat. dengan demikian terhadap

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg

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

petitum angka 2 (dua) Majelis Hakim berpendapat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 (tiga) agar menyatakan hukum membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) yang dimaksud dengan Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) menyebutkan bahwa Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) ini maka berlaku bagi Penggugat dan Tergugat dalam hal jual beli tanah *a quo*;

Menimbng, bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat melakukan waprestasi terhadap jual beli tanah dengan Penggugat dan Tergugat dikategorikan sebagai orang yang melakukan wanprestasi sehingga jual beli terhadap sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang dinyatakan batal karena Penggugat dalam hal ini telah dirugikan oleh Tergugat dengan tidak serahkannya tanah yang dimaksud sedangkan Penggugat telah membayar atas harga tanah tersebut secara tunai dan telah memenuhi asas tunai dalam jual beli yang antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Asas Tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, asas ini mempunyai arti pembayaran dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan di akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran. Sehingga berdasarkan bukti P-1 dan bukti

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



P-2 Penggugat telah melunasi semua harga tanah yang telah disepakati oleh keduanya dalam hal ini Tergugat dan Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu pihak dalam hal Tergugat telah ingkar janji untuk menyerahkan tanah yang telah ia jual kepada Penggugat, dan Penggugat dirugikan karena telah membayar dengan tunai dan Penggugat minta jual beli tersebut dibatalkan, sehingga jual beli antara Pengugat dan Tergugat tersebut dapat dikatakan batal karena adanya wanprestasi dari Tergugat yang tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati. Dengan demikian terhadap petitum angka 3 (tiga) Majelis Hakim berpendapat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut sehingga menimbulkan kerugian dipihak Penggugat maka Tergugat harus dihukum untuk mengganti seluruh kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu sebesar Rp715.000.000,00 tujuh ratus lima belas juta rupiah) yang terdiri dari:

- Jumlah uang yang diserahkan kepada Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Biaya Jasa Advokat untuk memperjuangkan Hak Penggugat termasuk mengajukan gugatan ke pengadilan yaitu sebesar Rp15.000.000,00;
- Kerugian keuntungan seharusnya Penggugat dapatkan jika menggunakan uang tersebut dalam usaha selama lebih dari 13 tahun yaitu sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Kerugian immateril sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta);

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan bahwa ganti kerugian dalam hal wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1246 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diatur tentang ganti rugi akibat wanprestasi. Dimana ganti rugi yang wajib diganti oleh Tergugat adalah berupa penggantian biaya uang yang diserahkan kepada Tergugat, jasa Advokat untuk memperjuangkan hak Penggugat termasuk mengajukan gugatan ke pengadilan dan kerugian keuntungan seharusnya Penggugat dapatkan jika menggunakan uang tersebut dalam usaha selama lebih dari 13 tahun serta kerugian immateril;

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap petitum ini Penggugat tidak melampirkan bukti-bukti surat kalau memang ada kerugian-kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat dari akibat tidak dilaksanakannya perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut, sehingga Majelis Hakim hanya akan mengabulkan uang yang diserahkan kepada Tergugat untuk pembayaran harga tanah sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana yang tertuang dalam bukti P-1 dan bukti P-2, sedangkan terhadap kerugian-kerugian lain dan kerugian secara immateriil tersebut Majelis Hakim tidak memperoleh gambaran selama persidangan yang harusnya dibuktikan oleh Penggugat, yaitu mengenai berapa kerugian tiap bulan yang dialami oleh Penggugat, karena objek yang, menjadi sengketa berupa sebidang tanah seluar 2000 M2 tidak pernah ditunjukkan atau dilihat serta diserahkan kepada Penggugat dan hanya jual beli secara lisan saja, haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) agar menyatakan hukum bahwa apabila Tergugat tidak memiliki uang yang cukup untuk membayar seluruh kerugian tersebut maka sudah sepatutnya seluruh harta benda Tergugat disita dan dilelang untuk digunakan membayar kerugian yang diderita Penggugat, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan wanprestasi maka berdasarkan Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) terhadap kerugian Penggugat yang ditimbulkan tersebut haruslah wajib ganti oleh Tergugat sebesar apa yang menjadi nilai jual beli tanah *a quo* yaitu sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Sedangkan mengenai seluruh harta benda Tergugat disita dan dilelang untuk digunakan membayar kerugian yang diderita Penggugat menurut Majelis Hakim hal tersebut adalah merupakan mekanisme eksekusi yang tersendiri setelah Putusan berkekuatan hukum, maka mengenai hal ini dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (enam) agar menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, sedangkan Tergugat berada di pihak yang kalah, maka berdasarkan Pasal 192 ayat (1) R.Bg kepada Tergugat tersebut haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini. Sehingga terhadap petitum angka 6 (enam) Majelis Hakim berpendapat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 1 (satu) agar menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena tidak semua petitum dari gugatan Penggugat dikabulkan, maka sepatutnya pula petitum angka 1 tersebut harus ditolak dan dinyatakan bahwa gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam hal terdapat perubahan dalam penulisan amar gugatan Penggugat yang telah dikabulkan tersebut dalam amar Putusan, maka perubahan mana dilakukan dengan tanpa mengubah maksud, tujuan dan makna yang terkandung di dalamnya;

Memperhatikan, *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (R.Bg), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Undang-Undang Pokok Kekuasaan Kehakiman serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Penggugat dalam perjanjian jual beli sebidang tanah seluas 2000 M2 yang terletak di Rt. 043 Rw. 013 Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo Kota Kupang;
3. Menyatakan hukum membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut;
4. Karena Tergugat telah melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perjanjian tersebut sehingga menimbulkan kerugian dipihak Penggugat maka Tergugat harus dihukum untuk mengganti kerugian yang dialami oleh Penggugat yaitu sebesar:
 - Jumlah uang yang diserahkan kepada Tergugat sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
5. Menyatakan hukum bahwa apabila Tergugat tidak memiliki uang yang cukup untuk membayar seluruh kerugian tersebut maka sudah sepatutnya seluruh harta benda Tergugat menjadi jaminan atas pelunasan ganti kerugian tersebut, melalui eksekusi pembayaran;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, sejumlah Rp327.000,00 (tiga ratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Jum'at tanggal 20 September 2024, oleh kami Akhmad Rosady, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Agus Cakra Nugraha, S.H.,M.H., dan Putu Dima Indra, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg tanggal 21 Maret 2024, putusan tersebut diucapkan pada hari Jum'at tanggal 4 Oktober 2024, dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Hanna Margaretha Fenat, S.H., Panitera Pengganti tersebut dan telah dikirim secara elektronik pada hari itu juga;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

Ttd.

Ttd.

Agus Cakra Nugraha, S.H.,M.H.

Akhmad Rosady, S.H.,M.H.

Ttd.

Putu Dima Indra, S.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

Hanna Margaretha Fenat, S.H.

Perincian biaya:

| | | | |
|-------------------|----|------------|---|
| 1. PNBP | Rp | 30.000,00 | |
| 2. ATK | Rp | 100.000,00 | |
| 3. PNBP Panggilan | Rp | 20.000,00 | |
| 4. Panggilan | Rp | 157.000,00 | |
| 5. Redaksi | Rp | 10.000,00 | |
| 6. Meterai | Rp | 10.000,00 | |
| Jumlah | Rp | 327.000,00 | (tiga ratus dua puluh tujuh ribu rupiah); |

Halaman 23 dari 23 Putusan Perdata Gugatan Nomor 61/Pdt.G/2024/PN Kpg

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)