



P U T U S A N

Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama dengan Hakim Mejelistelah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

H. EDY KURNIADI HAMDAN, Tempattanggal lahir Watampone 5 Mei 1984, Pekerjaan Wiraswasta, beertempat tinggal di Jl. R. Suprpto No. 199 Kelurahan Punggolaka Kecamatan Puwatu Kota Kendari Sulawesi Tenggara yang dalam perkara ini memilih domisili hukum di kantorkuasanyatersebut dan selanjutnyatelah memberikankuasanyakepada RISAL AKMAN, S.H., M.H INDRA, S.H., M.H., dan AHMAD RAMADHAN, S.H.M.Kn.,keduanya Advokat pada Law Office "RisalAkman and Partner,s" berkedudukan hukum di Jalan Pattimura Lr. Koila Kelurahan Watulondo Kecamatan Puwatu Kota Kendari Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat kuasa Khusus Nomor :153-011/SKK-RSA/I/2023, sebagai PENGGUGAT ;

MELAWAN

H. SYAMSU ALAM, Pekerjaan Wiraswastaberalamat di Kompleks Rukan Citraland Blok E Nomor 16 RT/RW 020/007 Kelurahan Anduonohu Kecamatan Poasia Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini diwakilkan memilih domisili hukum pada kantorkuasanya LA ODE HARIRU, S.H., M.H., SUMANTRI SINGGA, S.H., M.H., dan HANDRA, S.H., Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Advokat LA ODE HARIRU, S.H., M.H., berdasarkan Kuasa Khusus tertanggal 6 Februari 2023, Beralamat di Jalan La Ute III, Lorong I Nomor 1A

Halaman 1 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga Kota  
Kendari, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 18 Januari 2023 yang diterima dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 19 Januari 2023 dalam register Nomor 4/Pdt.G/2023/PN. Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat adalah anak kandung (ahli waris) dari pasangan H. Hamdan (almarhum) yang telah meninggal dunia pada Tanggal 03 Mei 2011 dan Hajjah Marwah Hamdan (almarhumah) meninggal pada Tanggal 7 Desember 2017.
2. Bahwa semasa hidup almarhumah Hajjah Marwah Hamdan (Ibu Penggugat) telah mengajukan gugatan pembatalan Pengikatan Jual Beli dengan tergugat yakni terkait Tanah seluas Sertifikat Hak Milik Nomor : 02443/Kelurahan Lepo-Lepo Tanggal 19 Nopember 2005, terletak di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kota Kendari, Kecamatan Baruga, Kelurahan Lepo-Lepo, Surat Ukur Tanggal 17 Nopember 2005 No. : 120/Lepo-lepo/2005, seluas 22.275 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama Haji HAMDAN (orang tua penggugat), sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 325 Tanggal 31 Juli 2013 yang dibuat oleh dan dihadapan Irwan Ady sanusi, S.H Notaris di Kendari.
3. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 85/Pdt.G/2018/PN.Kdi Tanggal 22 - 02 - 2018 amarnya berbunyi :
  1. Menyatakan tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
  2. Mengabulkan gugatan penggugat sebagian dengan versteek;
  3. Menyatakan Pengikatan Jual Beli Tanah Milik Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor : 02443/Kelurahan Lepo-Lepo Tanggal 19 Nopember 2005, terletak Di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kota Kendari, Kecamatan Baruga, Kelurahan Lepo-Lepo sebagaimana Surat Ukur Tanggal 17 Nopember 2005 Nomor : 120/Lepo-lepo/2005, seluas 22.275 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama Haji HAMDAN (suami penggugat), yang dibuat oleh dan dihadapan Irwan Addy. S., Sarjana Hukum (tergugat II), Notaris di Kendari Nomor : 325 Tanggal 31 Juli 2013 antara penggugat dan

Halaman 2 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tergugat dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dengan segala akibat hukumnya.

4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 02443/Kelurahan Lepo-Lepo Tanggal 19 Nopember 2005, terletak Di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kota Kendari, Kecamatan Baruga, Kelurahan Lepo-Lepo sebagaimana Surat Ukur Tanggal 17 Nopember 2005 Nomor : 120/Lepo-lepo/2005, seluas 22.275 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama Haji HAMDAN (suami penggugat) yang di titipkan di Notaris dikembalikan dan dibawah penguasaan penggugat.
  5. Menghukum tergugat untuk mematuhi isi putusan ini;
  6. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;
  7. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 271.000;
  4. Bahwa atas putusan tersebut, kemudian Tergugat mengajukan perlawanan atas putusan versteek tersebut, dan berdasarkan hasil pemeriksaan dalam perkara perlawanan perkara No. 85/Pdt.Plw/2018/PN.Kdi Tanggal 20 September 2018 amarnya berbunyi :
    1. Menyatakan pelawan semula tergugat adalah pelawan yang tidak benar;
    2. Mempertahankan putusan versteek No.: 85/Pdt.G/2018 Tanggal 22 Februari 2018;
    3. Menghukum pelawan semula tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 781.000.-(tujuh ratus delapan puluh satu ribu rupiah).-
  5. Bahwa atas putusan sebagaimana pada point 4 diatas, selanjutnya Tergugat mengajukan permintaan banding ke Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara, yang selanjutnya berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor : 76/Pdt/2018/PT.Sultra Tanggal 21 Januari 2019 yang amarnya berbunyi berikut :
    1. Menerima permintaan banding dari pembanding semula pelawan tersebut diatas;
    2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kendari No. : 85/Pdt.Plw/2018/PN.Kdi Tanggal 20 September 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kendari No. : 85/Pdt.G/2018/PN.Kdi Tanggal 22 Februari 2018 yang dimohonkan banding;
- Mengadili Sendiri
1. Menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 85/Pdt.Plw/2018/PN.Kdi Tanggal 22 Februari 2018 gugur demi hukum.

Halaman 3 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



2. Menghukum terbanding semula terlawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000.00.- (seratus lima puluh ribu rupiah).-
6. Bahwa adapun dasar pengadilan Tinggi Kendari menyatakan gugur demi hukum atas putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor : 85/Pdt.G/2018/PN.Kdi Tanggal 22 Februari 2018 tersebut didasarkan atas pertimbangan "bahwa Hj. Marwah Hamdan (ibu kandung penggugat) telah meninggal dunia sebelum dijatuhkan putusan perkara Nomor 85/Pdt.PIw/2018/PN kdi Tanggal 22 Februari 2018, karena itu menurut pertimbangan Pengadilan Tinggi bahwa dengan meninggalnya Hajjah Marwah Hamdan (Ibu Penggugat) selaku Pemberi kuasa demi hukum saat itu juga telah berakhir, sehingga sebagai konsekwensi hukumnya proses perkara Nomor : 85/Pdt.G/2017/PN.Kdi tersebut setelah meninggalnya Hajjah Marwah Hamdan menjadi gugur (vide Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor : 76/Pdt/2018/PT.Sultra Tanggal 21 Januari 2019).
7. Bahwa oleh karena ibu Penggugat (Hajjah Marwah Hamdan) telah meninggal dunia maka penggugat selaku anak kandung (ahli warisnya) berhak melanjutkan perkara tersebut dengan dalil-dalil sebagai berikut :
8. Bahwa pada Tanggal 31 Juli 2013 ibu penggugat bernama Hajjah Marwah Hamdan (almarhum) dan Tergugat sebelumnya telah sefakat melakukan pengikatan Jual beli atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02443/Kelurahan Lepo-Lepo Tanggal 19 Nopember 2005, terletak Di Propinsi Sulawesi Tenggara, Kota Kendari, Kecamatan Baruga, Kelurahan Lepo-Lepo sebagaimana Surat Ukur Tanggal 17 Nopember 2005 Nomor : 120/Lepo-lepo/2005, seluas 22.275 M<sup>2</sup> terdaftar atas nama Haji HAMDAN (ayah penggugat), sebagaimana telah termuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 325 yang dibuat oleh dan dihadapan Irwan Addy Sanusi, Sarjana Hukum Notaris di Kota Kendari dengan perjanjian sebagai berikut :

Pasal 1

Pihak pertama berjanji dan dengan mengikatkan diri sekarang untuk pada waktunya dikemudian hari untuk menjual dan menyerahkan kepada dan untuk dimiliki oleh pihak kedua, yang dengan ini berjanji dan mengikatkan diri sekarang ini untuk pada waktunya dikemudian hari untuk membeli dan menerima penyerahan untuk dimiliki dari pihak pertama yakni :

- Tanah/persil tersebut diatas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Asli sertifikat akan dititip di Notaris sampai dilaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli.

## Pasal 2

Harga penjualan dan pembelian dari tanah/persil tersebut yang akan dilakukan jual belinya kelak antara kedua belah pihak dihadapan pejabat yang berwenang, ditetapkan sekarang ini dan dikemudian hari oleh kedua belah pihak sejumlah Rp. 3.250.000.000.- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara pembayaran sebagai berikut :

1. Uang muka sebesar Rp. 250.000.000.- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar oleh pihak kedua (tergugat) kepada pihak pertama (penggugat) pada saat penandatanganan akta ini dengan menggunakan kuitansi tersendiri.-
2. Sisanya sebesar Rp. 3.000.000.000.- (tiga milyar rupiah) akan dibayar secara angsuran sebesar Rp. 600.000.000.- (enam ratus juta rupiah) dalam 5 (lima) kali angsuran, yang dibayar setiap tanggal 27 bulan berjalan, dan untuk pertama kalinya akan dibayar pada Tanggal 27 Agustus 2013 demikian akan berakhir pada tanggal 27 Desember 2013.

Apabila karena sesuatu sebab, perjanjian ini dibatalkan baik oleh pihak pertama maupun oleh pihak kedua, maka pihak pertama akan mengembalikan seluruh uang yang telah diterimanya dari pihak kedua pada saat tanah tersebut laku terjual.

## Pasal 3

Jual beli dari tanah tersebut akan dilangsungkan antara kedua pihak secara resmi dihadapan Pejabat yang berwenang.

9. Bahwa sesuai kesepakatan antara orang tua/ibu penggugat (Hajjah Marwah Hamdan) dengan tergugat bahwa jual beli tanah tersebut nantinya akan dilangsungkan dihadapan pejabat yang berwenang setelah semua pembayaran angsuran lunas pada tanggal 27 Desember 2013, namun ternyata hingga batas akhir pembayaran angsuran sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 pengikatan jual beli diatas, Tergugat baru membayar sebesar Rp. 2.700.000.000.- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) dan sisa harga jual beli tanah tersebut masih tersisa sebesar Rp. 550.000.000.- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dan ternyata tergugat juga tidak sepenuhnya untuk mentaati isi kesefakatan untuk membayar secara angsuran sebesar Rp. 600.000.000.- (enam ratus juta rupiah) setiap bulan hingga batas akhir pembayaran Tanggal 27 Desember 2013 tersebut, dan meskipun penggugat telah berusaha dan bahkan secara berulang-ulang menghubungi

Halaman 5 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



tergugat untuk menyelesaikannya sisa harga jual beli sebesar Rp. 550.000.000.- (lima ratus lima puluh juta rupiah), namun tergugat tetap tidak ada itikad baik untuk menanggapi dan bahkan terkesan tergugat menghindar.

10. Bahwa oleh karena ibu kandung Penggugat telah meninggal dunia dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 02443/Kelurahan Lepo-Lepo Tanggal 19 Nopember 2005 masih terdaftar atas nama Haji HAMDAN (ayah penggugat) maka sepeninggal almarhum ibu Penggugat kemudian Penggugat melakukan balik nama SHM Nomor : 02443/Kelurahan Lepo-Lepo Tanggal 19 Nopember 2005 semula terdaftar atas nama Haji HAMDAN (ayah penggugat) kini telah dipecah dan berubah menjadi H. Edy Kurniadi Hamdan (Penggugat).-
11. Bahwa meskipun batas akhir pembayaran harga jual beli tanah tersebut telah lewat, namun ternyata hingga saat diajukan gugatan ini sudah menjelang 9 (sembilan) tahun lamanya, sehingga dengan keadaan seperti ini maka beralasan hukum pula bila tergugat dinyatakan telah wanprestasi dan pengikatan Jual Beli tanah antara ibu kandung penggugat (almarhumah Hajjah Marwah Hamdan) dengan Tergugat tertanggal 31 Juli 2013 sudah sepatutnya dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat pula dengan segala akibat hukumnya.
12. Bahwa oleh karena Tergugat telah wanprestasi dan pengikatan jual beli dinyatakan batal, maka beralasan hukum dokumen berupa surat Sertifikat Hak Milik Nomor : 02443/Kelurahan Lepo-Lepo Tanggal 19 Nopember 2005 semula terdaftar atas nama Haji Hamdan dan saat ini telah telah dipecah dan berubah menjadi H. Edy Kurniadi Hamdan yang dititipkan pada Notaris Irwan Addy Sanusi, Sarjana Hukum dinyatakan dikembalikan dan dibawah penguasaan penggugat.
13. Bahwa sebelum penggugat mengajukan gugatan ini, penggugat telah berusaha secara kekeluargaan untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan tergugat, namun tidak membawa hasil, karena itu penggugat lebih memilih menggunakan upaya hukum melalui gugatan perdata biasa di Pengadilan Negeri Kendari seperti ternyata kini, dan karena itu penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili dan selanjutnya memutuskan berikut :

## P R I M A I R

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.

Halaman 6 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan tergugat telah wanprestasi untuk membayar lunas harga jual beli tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02443/Kelurahan Lepo-Lepo Tanggal 19 - 11 - 2005 semula terdaftar atas nama **Haji Hamdan** (ayah penggugat) dan saat ini telah dipecah dan berubah/terdaftar menjadi **H. Edy Kurniadi Hamdan**.
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dengan segala akibat hukumnya Pengikatan Jual Beli Nomor : 325 Tanggal 31 Juli 2013 antara Hajjah Marwah Hamdan (ibu penggugat) dan tergugat terhadap Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02443/Kelurahan Lepo-Lepo Tanggal 19 - 11 - 2005 semula terdaftar atas nama **Haji Hamdan** (ayah penggugat) dan saat ini telah dipecah dan berubah/terdaftar menjadi **H. Edy Kurniadi Hamdan**.
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 02443/Kelurahan Lepo-Lepo Tanggal 19 - 11 - 2005, semula terdaftar atas nama **Haji Hamdan** (ayah penggugat) dan saat ini telah dipecah dan berubah/terdaftar menjadi **H. Edy Kurniadi Hamdan** yang saat ini dititipkan di Notaris **Irwan Addy Sanusi** dikembalikan dan dibawah penguasaan penggugat.
5. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meski ada upaya hukum lain dari tergugat.
6. Membebankan biaya perkara kepada tergugat.

## SUBSIDAIR

Mohon Putusan seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono );

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Penggugat dan Tergugat hadir yang diwakili oleh kuasanya masing-masing sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebelum gugatan Penggugat dibacakan Majelis Hakim telah berupaya mendamaikan para pihak melalui mediasi sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hakim Nursinah, S.H., M.H., selaku mediator guna mendamaikan para pihak akan tetapi mediasi tidak berhasil sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang isi dan uraian posita dan petitumnya serta pihak-pihak tergugat tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat mengajukan jawaban sebagai berikut :

### A. DALAM REKONVENSI

Halaman 7 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi

#### 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

1. Bahwa total hargatanah yang menjadi objek Sertipikat Hak Milik Nomor : 02443/Kelurahan Lepo-Lepo Tahun 2005 seluas 22.275 M<sup>2</sup> atas Nama H. Hamdan yang diperjanjikan antara Penggugat Rekonvensi dengan Hajjah Marwah Hamdan (ibu kandung Tergugat Rekonvensi) sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 325 tanggal 31 Juli Tahun 2013 yang dibuat di hadapan Notaris Irwan Addy Sanusi, SH adalah sebesar **Rp. 3.250.000.000.** (tiga miliar dua ratus lima puluh juta rupiah). Karena Hajjah Marwah Hamdan telah meninggal maka kewajiban hukumnya terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli nahtersebut demi hukum beralih kepada salah seorang ahli warisnyayaitu H. Edy Kurniadi Hamdan (Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi) dalam perkara ini :
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai calon pembeli dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut telah membayar lunas keseluruhan hargatanah yang diperjanjikan. Hal ini dapat diuraikan melalui bukti pembayaran sebagai berikut :
  - a. Tanggal 31 Juli 2013 sebagai uang muka (DP) sebesar: Rp. 250.000.000.-
  - b. Tanggal 27 Agustus 2013 sebesar : Rp. 600.000.000.-
  - c. Tanggal 27 September 2013 sebesar : Rp. 600.000.000.-
  - d. Tanggal 28 September 2013 sebesar : Rp. 600.000.000.-
  - e. Tanggal 29 Oktober 2013 sebesar : Rp. 600.000.000.-
  - f. Tanggal 28 Desember 2013 sebesar : Rp. 600.000.000.-
  - g. Tanggal 28 Februari 2014 sebesar : Rp. 50.000.000.- +Total : : Rp. 3.300.000.000.-
3. Berdasarkan rincian di atas telah terungkap fakta bahwa pada bulan September tahun 2013 terjadi 2 kali pembayaran yaitu tanggal 27 dan tanggal 28. Pembayaran tanggal 27 September 2013 tidak melalui karyawan PT. Andalniaga Wajo Perkasa melainkan dilakukan sendiri oleh Penggugat Rekonvensi (H. Syamsu Alam) kepada Tergugat Rekonvensi (H. Edy Kurniadi Hamdan) sehingga kwitansinya terpisah dari kwitansi pembayaran pada bulan sebelum dan sesudahnya, selai terpisah juga tercecer dan belakangnya yaitu pada tanggal 3 Agustus 2022 baru ditemukan ;
4. Bahwa akibat terpisah dan tercecer ny kwitansi tersebut maka pembayaran hargatanah hanya dihitung berdasarkan kwitansi yang ada yaitu sebesar Rp. 2.650.000.000. (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah). Karena alasan itulah sehingga ketika Tergugat Rekonvensi meminta uang

Halaman 8 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat Rekonvensi dengan alasan sebagai unsur pembayaran harga tanah, pada tanggal 28 Februari 2014 Penggugat Rekonvensi masih mentransfer uang melalui PT. Bank Mandiri sebanyak Rp. 50.000.000 sehingga totalnya adalah **Rp. 2.700.000.000.** (dua miliar tujuh ratus juta rupiah) ;

5. Bahwa di dalam ketentuan Pasal 2 aktaperjanjian pengikatan jual beli No. 325 tahun 2013 dinyatakan bahwa “ *Apabila karena suatu sebab, perjanjian ini dibatalkan, baik oleh pihak Pertama maupun oleh Pihak Kedua maka Pihak Pertama akan mengembalikan seluruh uang yang telah diterimanya dari Pihak Kedua pada saattanah tersebut telah laku terjual ;* - Karena kwitansi pembayaran harga tanah bertanggal 27 September 2013 senilai Rp. 600.000.000.- saat itu belum ditemukan maka pembayaran harga tanah hanya dihitung berdasarkan kwitansi yang ada yaitu sebesar Rp. 2.700.000.000.- sehingga masih tersisa Rp. 550.000.000. Untuk melaksanakan ketentuan Pasal 2 sebagaimana dikutip di atas Kuasa Hukum Penggugat Rekonvensi dan Kuasa Hukum Tergugat Rekonvensi membuat kesepakatan untuk menjual tanah yang diperjanjikan, akan tetapi tidak ada yang bersedia membelikannya karena harganya cukup besar. Satu-satunya solusi yang dapat ditempuh adalah sertipikat tanah tersebut dibalik nama yang semula atas nama H. Hamdan ke atas nama H. Edy Kurniadi Hamdan kemudian dipecah menjadi 83 bagian (termasuk sertipikat induk) dengan maksud untuk dijual ke lingkungan. Disepakati oleh para pihak bahwa setelah selesai memecahkan keseluruhan sertipikat tanah tersebut dikembalikan ke Notaris Irwan Addy Sanusi, SH. dan setiap adapembeli, hasil penjualannya disetorker rekening Penggugat Rekonvensi hingga mencapai jumlah uang yang diterima Tergugat Rekonvensi yaitu sebesar Rp. 2.700.000.000. (dua miliar tujuh ratus juta rupiah) ;

6. Bahwa pecahan sertipikat tersebut dapat dilihat melalui tabel berikut :

**TABEL I**

No.	Nama Dokumen	No. SHM/Kel/ /Tahun	Atas Nama
01.	SHM	No.04326 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
02	SHM	No.04327 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
03	SHM	No.04328 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
04	SHM	No.04329 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
05	SHM	No.04330 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan

Halaman 9 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06	SHM	No.04331 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
07	SHM	No.04332 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
08	SHM	No.04343 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
09	SHM	No.04344 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
10	SHM	No.04345 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
11	SHM	No.04346 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
12	SHM	No.04347 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
13	SHM	No.04348 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
14	SHM	No.04349 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
15	SHM	No.04350 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
16	SHM	No.04351/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
17	SHM	No.04352 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
18	SHM	No.04353 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
19	SHM	No.04354 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
20	SHM	No.04355 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
21	SHM	No.04356 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
22	SHM	No.04357 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
23	SHM	No.04358 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
23	SHM	No.04359 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
25	SHM	No.04360 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
26	SHM	No.04361 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
27	SHM	No.04362 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
28	SHM	No.04363 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
29	SHM	No.04364 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
30	SHM	No.04365 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
31	SHM	No.04376 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
32	SHM	No.04377 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
33	SHM	No.04378 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
34	SHM	No.04379 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
35	SHM	No.04380 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
36	SHM	No.04402 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
37	SHM	No.04403 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
38	SHM	No.04404 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
39	SHM	No.04405 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
40	SHM	No.04406 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
41	SHM	No.04407 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
42	SHM	No.04408 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
43	SHM	No.04409 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
44	SHM	No.04410/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan

Halaman 10 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45	SHM	No.04411 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
46	SHM	No.04412 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
47	SHM	No.04413 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
48	SHM	No.04414 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
49	SHM	No.04415 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
50	SHM	No.04416 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
51	SHM	No.04417 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
52	SHM	No.04418 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
53	SHM	No.04419/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
54	SHM	No.04420 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
55	SHM	No.04421 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
56	SHM	No.04422 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
57	SHM	No.04423 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
58	SHM	No.04424 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
59	SHM	No.04425 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
60	SHM	No.04426 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
61	SHM	No.04427 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
62	SHM	No.04428 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
63	SHM	No.04429 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
64	SHM	No.04430 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
65	SHM	No.04431 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
66	SHM	No.04432 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
67	SHM	No.04433 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
68	SHM	No.04434 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
69	SHM	No.04435 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
70	SHM	No.04436 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
71	SHM	No.04437/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
72	SHM	No.04438/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
73	SHM	No.04439/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
74	SHM	No.04440/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
75	SHM	No.04441/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
76	SHM	No.04442/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
77	SHM	No.04443/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
78	SHM	No.04686/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
79	SHM	No.04687/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
80	SHM	No.04688/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
81	SHM	No.04689/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
82	SHM	No.04690/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
83	SHM	No.02443/Lepo-Lepo/2005	H. Edy Kurniadi Hamdan

Halaman 11 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



7. Bahwa ternyata setelah pemecahan dilakukan Tergugat Rekonvensi tidak mengembalikannya keseluruhan sertifikat tanah tersebut ke Notaris Irwan Addy Sanusi, S.H., melainkan sebanyak 42 sertifikat tetap dikuasainya yang secara terperinci dapat dilihat pada tabel berikut :

**TABEL 2**

No.	Nama Dokumen	No. SHM/Kel/ /Tahun	Atas Nama
01.	SHM	No.04326 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
02	SHM	No.04327 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
03	SHM	No.04328 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
04	SHM	No.04329 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
05	SHM	No.04330 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
06	SHM	No.04331 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
07	SHM	No.04332 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
08	SHM	No.04343 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
09	SHM	No.04344 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
10	SHM	No.04345 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
11	SHM	No.04346 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
12	SHM	No.04347 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
13	SHM	No.04348 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
14	SHM	No.04349 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
15	SHM	No.04350 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
16	SHM	No.04351/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
17	SHM	No.04352 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
18	SHM	No.04353 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
19	SHM	No.04354 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
20	SHM	No.04355 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
21	SHM	No.04356 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
22	SHM	No.04357 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
23	SHM	No.04358 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
23	SHM	No.04359 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
25	SHM	No.04360 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
26	SHM	No.04361 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
27	SHM	No.04362 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
28	SHM	No.04363 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
29	SHM	No.04364 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
30	SHM	No.04365 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
31	SHM	No.04376 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan



32	SHM	No.04377 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
33	SHM	No.04378 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
34	SHM	No.04379 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
35	SHM	No.04380 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
36	SHM	No.04443/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
37	SHM	No.04686/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
38	SHM	No.04687/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
39	SHM	No.04688/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
40	SHM	No.04689/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
41	SHM	No.04690/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
42	SHM	No.02443/Lepo-Lepo/2005	H. Edy Kurniadi Hamdan

8. Bahwasanyasebanyak 41 sertipikatdijemput oleh NotarisIrwana Addy Sanusi, SH di Kantor Pertanahan Kota Kendari kemudiandisimpan di kantornya yang secaraterperincidapatdilihat pada tabelberikut :

**TABEL 3**

No.	Nama Dokumen	No. SHM/Kel/ /Tahun	Atas Nama
01.	SHM	No.04402 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
02	SHM	No.04403 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
03	SHM	No.04404 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
04	SHM	No.04405 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
05	SHM	No.04406 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
06	SHM	No.04407 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
07	SHM	No.04408 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
08	SHM	No.04409 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
09	SHM	No.04410/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
10	SHM	No.04411 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
11	SHM	No.04412 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
12	SHM	No.04413 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
13	SHM	No.04414 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
14	SHM	No.04415 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
15	SHM	No.04416 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
16	SHM	No.04417 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
17	SHM	No.04418 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
18	SHM	No.04419/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
19	SHM	No.04420 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
20	SHM	No.04421 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
21	SHM	No.04422 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan



22	SHM	No.04423 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
23	SHM	No.04424 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
23	SHM	No.04425 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
25	SHM	No.04426 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
26	SHM	No.04427 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
27	SHM	No.04428 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
28	SHM	No.04429 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
29	SHM	No.04430 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
30	SHM	No.04431 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
31	SHM	No.04432 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
32	SHM	No.04433 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
33	SHM	No.04434 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
34	SHM	No.04435 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
35	SHM	No.04436 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
36	SHM	No.04437/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
37	SHM	No.04438/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
38	SHM	No.04439/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
39	SHM	No.04440/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
40	SHM	No.04441/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
41	SHM	No.04442/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan

9. Bahwa pada tanggal 3 Agustus 2022 PenggugatRekonvensimenemukankwitansipembayaranhargatanah yang bertanggal 27 September 2013 di mana besarnya pembayaran adalah Rp. 600.000.000. (enam ratus juta rupiah). Denga ditemukannya kwitansi tersebut telah terungkap fakta bahwa total dana sebagai pembayaran hargatanah yang telah dibayar oleh PenggugatRekonvensi kepada TergugatRekonvensi adalah Rp. **2.700.000.000. + Rp. 600.000.000. + Rp. 3.300.000.000.** (tiga miliar tiga ratus juta rupiah). Faktanya menunjukkan bahwa selain hargatanah tersebut telah lunas dibayar juga justru telah terjadi kelebihan pembayaran sebesar Rp. 50.000.000. (lima puluh juta rupiah). Dengan alasan itu menuruthukum di dalam perjanjian pengikatan jual belianah tersebut PenggugatRekonvensi telah memenuhi seluruh kewajibannya, sebaliknya TergugatRekonvensi belum memenuhi kewajibannya, karena itu TergugatRekonvensi beralasan hukum untuk dinyatakan telah melakukan wanprestasi ;

Halaman 14 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



10. Bahwakarena di dalam perjanjian pengikatan jual beli antara tersebut Penggugat Rekonvensi telah memenuhi seluruh kewajibannya makaseharusnya para pihak melaksanakan ketentuan Pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 235 yang menyatakan “*jual beli dari antara tersebut akan langsung antar kedua pihak secara resmi di hadapan Pejabat yang berwenang*” ....dst. Terkait dengan itu seharusnya Tergugat Rekonvensi wajib menyerahkan keseluruhan sertifikat tanah yang diuraikan di dalam tabel 2 dan 3 di atas kepada Penggugat Rekonvensi untuk selanjutnya dilakukan jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 3 akta Pengikatan Jual Beli No. 325 sebagaimana telah dikutip di atas. Selain itu Tergugat Rekonvensi juga wajib mengembalikan uang sebanyak Rp.50.000.000. (limapuluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi sebagai kelebihan pembayaran harganya sebagaimana dimaksud pada poin 09 di atas;

B. DALAM KONVENSI

1. Bahwa Penggugat Konvensi dalam posita gugatannya halaman 5 poin 9 menyatakan “.....namun ternyata hingga batas akhir pembayaran asuransi sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 pengikatan jual beli di atas, Tergugat baru membayar sebesar Rp. 2.700.000.000.- (dua miliar tujuh ratus juta rupiah) dan sisa harga jual beli antara tersebut masih tersisa sebesar Rp. 550.000.000. (lima ratus lima puluh juta rupiah) dst”

**Bantahan Tergugat Konvensi**

Bahwa dengan ditemukannya kwitansi sebagai bukti pembayaran harganya bertanggal 27 September 2013 dengan pembayaran sebesar Rp. 600.000.000. (enam ratus juta rupiah) maka harganya yang dimaksud dalam pengikatan jual beli No. 325 tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat Konvensi. Dengan demikian seluruh kewajiban Tergugat Konvensi yang tertuang di dalam akta pengikatan jual beli tersebut telah dipenuhi. Karena itu dalil Penggugat Konvensi sebagaimana dikutip di atas tidak beralasan, sehingga gugatan Penggugat Konvensi beralasan hukum untuk dinyatakan tidak ada ;

2. Bahwa berdasarkan alasan di atas maka seluruh dalil Penggugat Konvensi sebagaimana diuraikan dalam posita gugatannya termasuk di dalam petitumnya mulai poin 1



sampaidenganpoin 6

menjaditidakberalasansehinggaarusdinyatakanditolak ;

Berdasarkan keseluruhan uraian di atas,
Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi memohon kepada Yang
Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan
mengadili perkara ini kiranya yadapat menjatuhkan putusan dengan amarsebaga
iberikut :

MENGADILI

DALAM REKONVENSI

- 1. Mengabulkangugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perjanjian pengikatan jual belitanah antara Penggugat Rekonvensi d
engan Tergugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud dalam akta Pengikatan Jual B
eli No. 325 sah menurut hukum sehingga mengikat para pihak ;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi telah memenuhi seluruh kewajibannya di
dalam perjanjian tersebut,
sebaliknya Tergugat Rekonvensi belum memenuhi kewajibannya sehingga Tergu
gat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa pun yang
menguasai sertipikat tanah sebagaimana dimaksud dalam tabel 2
untuk menyerahkannya kepada Penggugat Rekonvensi dengan rincian sebagaib
erikut :

Table with 4 columns: No., Nama Dokumen, No. SHM/Kel/ /Tahun, Atas Nama. It lists 15 rows of SHM documents for H. Edy Kurniadi Hamdan.



16	SHM	No.04351/Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
17	SHM	No.04352 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
18	SHM	No.04353 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
19	SHM	No.04354 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
20	SHM	No.04355 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
21	SHM	No.04356 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
22	SHM	No.04357 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
23	SHM	No.04358 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
23	SHM	No.04359 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
25	SHM	No.04360 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
26	SHM	No.04361 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
27	SHM	No.04362 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
28	SHM	No.04363 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
29	SHM	No.04364 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
30	SHM	No.04365 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
31	SHM	No.04376 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
32	SHM	No.04377 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
33	SHM	No.04378 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
34	SHM	No.04379 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
35	SHM	No.04380 /Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
36	SHM	No.04443/Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
37	SHM	No.04686/Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
38	SHM	No.04687/Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
39	SHM	No.04688/Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
40	SHM	No.04689/Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
41	SHM	No.04690/Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan
42	SHM	No.02443/Lepo-	H. Edy Kurniadi Hamdan

5. MenghukumTergugatRekonvensiuntukmenyerahkanseluruhsertipikattanah yang dititipkan pada NotarisIrwana Addy Sanusi S.H., kepadaPenggugatRekonvensisebagaimanadimaksuddalamtabel 3 denganrinciansebagai berikut :

No.	Nama Dokumen	No. SHM/Kel/ /Tahun	Atas Nama
01.	SHM	No.04402 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
02	SHM	No.04403 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
03	SHM	No.04404 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
04	SHM	No.04405 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
05	SHM	No.04406 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

06	SHM	No.04407 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
07	SHM	No.04408 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
08	SHM	No.04409 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
09	SHM	No.04410/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
10	SHM	No.04411 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
11	SHM	No.04412 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
12	SHM	No.04413 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
13	SHM	No.04414 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
14	SHM	No.04415 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
15	SHM	No.04416 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
16	SHM	No.04417 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
17	SHM	No.04418 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
18	SHM	No.04419/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
19	SHM	No.04420 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
20	SHM	No.04421 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
21	SHM	No.04422 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
22	SHM	No.04423 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
23	SHM	No.04424 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
23	SHM	No.04425 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
25	SHM	No.04426 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
26	SHM	No.04427 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
27	SHM	No.04428 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
28	SHM	No.04429 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
29	SHM	No.04430 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
30	SHM	No.04431 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
31	SHM	No.04432 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
32	SHM	No.04433 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
33	SHM	No.04434 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
34	SHM	No.04435 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
35	SHM	No.04436 /Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
36	SHM	No.04437/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
37	SHM	No.04438/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
38	SHM	No.04439/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
39	SHM	No.04440/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
40	SHM	No.04441/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan
41	SHM	No.04442/Lepo-Lepo/2021	H. Edy Kurniadi Hamdan

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan uang sebesar Rp.50.000.000. (limapuluh juta rupiah)

Halaman 18 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai kelebihan pembayaran harga tanah kepada Penggugat Rekonvensi yang penyerahannya dilakukan seketika dan sekaligus setelah putusan perkaraini berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan perjanjian jual belitanah dengan Penggugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 325 ;

## DALAM KONVENSI :

1. Menyatakan seluruh gugatan Penggugat Konvensi ditolak seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut diatas Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 22 Maret 2023 demikian pula Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 28 Maret 2023 yang uraian selengkapnya termuat dalam Berita acara Persidangan ini dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan dan telah turut dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto Copy Surat Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 325 tanggal 31 Juli 2013, diberi tanda P-1.
2. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 85/Pdt.G/2018, diberi tanda P-2.
3. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 85/Pdt.Plw/2018, diberi tanda P-3.
4. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Kendari Nomor 76/Pdt.G/2018/PT. Kdi; diberi tanda P-4.
5. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kendari No. 17/Pdt.GS/2021/PN. Kdi diberi tanda P-5.
6. Foto Copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Putusan Keberatan atas Gugatan Sederhana No. 17/Pdt.GS/2021/PN. Kdi, diberi tanda P-6.
7. Foto Copy Salinan Penetapan Pengadilan Agama, diberi tanda P-7.
8. Foto Copy Sertifikat hak Milik No. 0443 an. H. Edy Kurniadi Hamdan, diberi tanda P-8.
9. Foto Copy Surat Keterangan Kematian No. 13/KC.TRT/XII/2017 tanggal 18 Desember 2017, diberi tanda P-9.
10. Foto Copy Surat Keterangan Kematian Nomor 13/KC.TRT/XII/2017 tanggal 18 Desember 2017, diberi tanda ; T-10.

Halaman 19 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat Penggugat tersebut diatas telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti surat Penggugat P-8, P-9 dan P-10 tanpa asli ;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat, Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang saksi atas nama Alin, Agit Laugi dan Wawan (saksi tidak disumpah) yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah di depan persidangan sesuai agamanya sebagaimana termuat secara lengkap dalam berita acara persidangan:

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

1. Foto copy Kwitansi pembayaran uang muka (DP) harga tanah, Rp.250.000.000.- diberi tanda T-1;
2. Foto copy Kwitansi pembayaran angsuran tanah Rp. 600.000.000,- diberi tanda T-2.
3. Foto copy Kwitansi Pembayaran harga tanah Rp. 600.000.000.- diberi tanda T-3.
4. Foto Copy Kwitansi pembayaran harga tanah Rp. 600.000.000.- diberi tandaT-4.
5. Foto copy pembayaran angsuran harga tanah Rp. 600.000.000.- diberi tandaT-5.
6. Foto copy bukti transfer dana pembayaran angsuran harga tanah Rp. 600.000.000.- diberi tanda T-6.
7. Foto copy bukti transfer dana pembayaran angsuran harga tanah Rp. 50.000.000.- diberi tanda T-7.

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat Tergugat tersebut diatas telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata bersesuaian ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam perkara ini tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Pengugat dan Tergugat menyatakan tidak mengajukan lagi alat bukti dan selanjutnya menyerahkan kesimpulan dari perkara ini dan kemudian sepakat memohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat isi putusan ini maka segala sesuatu yang tidak termuat dalam uraian putusan ini menunjuk Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan telah turut dipertimbangkan serta menjadi satu kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa pada kesempatan terakhir dalam persidangan sebelum putusan ini di ucapkan Majelis Hakim masih memberikan kesempatan

*Halaman 20 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt. G/2023/PN Kdi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan himbauan kepada para pihak baik Penggugat maupun Tergugat untuk melakukan perdamaian akan tetapi kedua pihak menyatakan tidak ada lagi jalan untuk perdamaian dan memohon agar perselisihan ini diselesaikan melalui putusan Majelis Hakim ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM KONVENSI

### DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi yakni dengan tidak melunasi sisa pembayaran harga tanah milik Penggugat sebesar Rp. 550.000.000. (lima ratus lima puluh juta rupiah) bahkan Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat untuk menyelesaikan sisa harga jual beli tanah milik Penggugat tersebut akan tetapi Tergugat tidak ada itikad baik guna menyelesaikan kewajibannya dan bahkan terkesan menghindar, hingga batas akhir penyelesaian pembayaran yang diperjanjikan berakhir hingga saat ini telah lampau waktu sampai dengan 9 tahun sehingga beralasan hukum apabila Tergugat dinyatakan wanprestasi dan pengikatan jual beli tanah antara ibu kandung Penggugat dengan Tergugat tertanggal 31 Juli 2013 dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dengan segala akibatnya ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat telah membantah dalil gugatan penggugat berkaitan dengan pelunasan sisa pembayaran sebagaimana dikemukakan Penggugat aquo dengan menyatakan bahwa telah ditemukan kwitansi pembayaran harga tanah tertanggal 27 September 2013 sejumlah Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) maka harga tanah dimaksud dalam pengikatan jual beli Nomor 325 tersebut telah dibayar lunas oleh Tergugat sehingga kewajiban Tergugat yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual beli telah terpenuhi karena itu dalil gugatan Penggugat tidak beralasan sehingga patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa dari jawab jinawab tersebut diatas Majelis Hakim mendapatkan fakta yang diakui atau setidaknya tidak disangkal oleh Tergugat sehingga menjadi fakta hukum dalam perkara ini sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian Jual Beli tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 02443/Kelurahan Lepo Lepo tanggal 19 Nopember 2005 sulawesi Tenggara, Kota Kendari

Halaman 21 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kec. Baruga Kelurahan Lepo-Lepo Surat Ukur tanggal 17 Nopember 2005 nomor 120/Lepo-Lepo/2005 seluas 22.275 M2 terdaftar atas nama Haji Hamdan ayah Penggugat sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 325 yang dibuat oleh dan dihadapan Irwan Addy Sanusi, Sarjana Hukum Notari di Kota kendari ;

- Bahwa Tergugat tidak membantah adanya jual beli tersebut tetapi mengakui telah melunasi harga tanah dimaksud dengan menyatakan telah menemukan kwitansi pembayaran sejumlah Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang berarti Tergugat juga mengakui adanya sisa pembayaran yang belum dilunasi sebagaimana diperjanjikan

Menimbang bahwa yang menjadi masalah pokok dalam perkara ini adalah apakah benar Penggugat belum membayar sisa pembayaran harga tanah yang diperjanjikan sebagaimana didalilkan Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9 dan P-10 serta 3 (tiga) orang saksi ;

Menimbang, bahwa bukti surat Penggugat P-1 Surat Pengikatan Jual Beli tanah Nomor 325 tanggal 31 Juli 2013 antara Hj. Marwah Hamdan (ibu Penggugat) dan H. Syamsu Alam (Tergugat) yang dibuat oleh dan dihadapan Irwan Addy Sanusi, S.H., Notaris di Kota Kendari dimana telah disepakati jual beli tanah antara Hj. Marwah Hamdan selaku penjual dan H. Syamsu Alam sebagai pembeli dengan harga Rp. 3.250.000.000,- (tiga milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa dari kesepakatan sebagaimana terurai diatas dilakukan pembayaran sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Tergugat H. Syamsu Alam selaku pembeli kepada Hj. Marwah Hamdan (ibu Penggugat) selaku Penjual, pembayaran mana dilakukan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli nomor 325 tanggal 31 Juli 2013 dan sisanya akan dibayarkan kepada Hj. Marwah Hamdan (ibu Penggugat) secara angsuran sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) selama 5 kali angsuran yang akan dibayarkan setiap tanggal 27 bulan berjalan ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti surat Penggugat P-3 berupa Putusan Perdata Perlawanan Nomor 85/Pdt.PLW/2017 Pn. Kdi., halaman 14 alinea terakhir dan halaman 15 alinea pertama pada pertimbangan Majelis Hakim sebagai berikut :

**"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti PLW.2, PLW.3, PLW.4, PLW.5, PLW.6, PLW.7 berupa bukti kwitansi pembayaran dan slip setoran**

Halaman 22 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



*bank telah terjadi pembayaran dari Pelawan kepada Terlawan dengan fakta hukum yang diakui oleh Pelawan tersebut masih terdapat kekurangan pembayaran sejumlah Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) terhadap pengikatan jual beli tanah Terlawan hal ini juga berdasarkan bukti T.1 berupa putusan Pengadilan Negeri telah pula disinggung bahwa pelawan telah melakukan pembayaran namun masih terdapat sisa yang belum dilunasi oleh Pelawan sebagian mana yang sudah disepakati pelunasan akan dilakukan pada tanggal 27 desember 2013 ;*

*Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka dapat disimpulkan faktanya masih terdapat kekurangan atau sisa pembayaran yang masih belum dilunasi oleh Pelawan sampai gugatan pokok diajukan oleh Terlawan ; ”*

Menimbang, bahwa bukti P-4 Penggugat berupa putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dengan amar putusan MENGADILI SENDIRI menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 85/Pdt.G/2017/PN. Kdi. Tanggal 22 Pebruari 2018 gugur demi hukum ;

Menimbang, bahwa pertimbangan Pengadilan Tinggi Kendari yang menyatakan **gugur** perkara tersebut diatas dikarenakan Hajjah Marwah Hamdan selaku Penggugat telah meninggal dunia sebelum perkara diputus Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari sehingga terputus pula kewenangan kuasa hukum untuk mewakili Penggugat dalam perkara a quo sementara tidak terbukti adanya pemberian kuasa baru dari ahli waris Hajjah marwah Hamdan kepada kuasa hukumnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena kesepakatan jual beli tanah milik penggugat yang tertuang dalam pengikatan jual beli nomor 325 tanggal 31 Juli 2013 (bukti P-1 Penggugat) adalah merupakan akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang maka akta tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, Pasal 1338 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sehingga akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna maka sepatutnya pihak-pihak yang terikat dalam perjanjian/akta tersebut haruslah tunduk dan mematuhi segala sesuatu yang diperjanjikan dalam akta tersebut dalam hukum perjanjian dikenal dengan asas konsensualisme dan meneguhkan asas kebebasan berkontrak ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas dengan memperhatikan bukti surat Penggugat P-1, P-2, P-3 dan P-4, tergugat tidak pernah Membantah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai sisa pembayaran harga tanah Penggugat sebagaimana diperjajikan dalam Akta Pengikatan jual Beli nomor 325 tanggal 31 Juli 2013 ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan keterangan saksi Penggugat ALIN dan AGIT LAUGI yang beberapa kali menemani ibu Hj. Marwah Hamdan ibu kandung Penggugat kerumah Tergugat untuk menagih sisa pembayaran harga tanah Hj Marwah Hamdan yang belum dilunasi Tergugat serta pernah pula menemani Hj. Marwah Hamdan untuk ke Notaris Irwan Addy guna mengecek sertifikat miliknya ;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan telah melunasi sisa pembayaran harga tanah yang diperjualbelikan tersebut sehingga dapat disimpulkan sebagai fakta hukum bahwa benar pada awal perikatan jual beli tanah milik orang tua Penggugat terdapat sisa pembayaran yang belum dilunasi Tergugat ;

Menimbang, bahwa Tergugat mendalilkan bahwa bukti pelunasan sisa pembayaran harga tanah yang diperjualbelikan aquo baru ditemukan pada tanggal 3 Agustus 2022 tertanggal 27 September 2013 dengan besar pembayaran Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa atas dalil Tergugat tersebut diatas Majelis Hakim perlu menguji apakah kwitansi pelunasan pembayaran sisa pelunasan harga tanah milik orang tua Penggugat (bukti surat T-3 Tergugat) beralasan untuk dipertimbangkan sebagai fakta hukum atau setidaknya-tidaknya diyakini peristiwa tersebut ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti surat Penggugat P-2, P-3, P-4, P-5 dan P-6 bahwa semasa hidup ibu kandung Penggugat Hj Marwah Hamdan telah mengajukan gugatan pembatalan jual beli nomor 325 tanggal 31 Juli 2013 dengan Tergugat dan ternyata dalam perkara gugatan tersebut Tergugat telah mengakui atau setidaknya-tidaknya tidak membantah adanya sisa pelunasan harga tanah milik ibu kandung Penggugat sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak pernah membantah adanya sisa pembayaran sebagaimana telah terbukti tersebut atas maka patut diduga bahwa pengakuan Tergugat telah menemukan kwitansi pelunasan/pembayaran sisa harga tanah milik ibu Penggugat sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) sebagaimana bukti surat Tergugat (T-3) patut untuk diragukan kebenarannya lagi pula tidak didukung dengan alat bukti lainnya atau keterangan saksi yang menerangkan tentang hal tersebut ;

Halaman 24 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



Menimbang bahwa atas adanya bukti kwitansi a quo oleh Penggugat telah melaporkan kepihak kepolisian sebagai tindak pidana pemalsuan tanda tangan dan Tergugat tidak membantah hal tersebut ;

Menimbang bahwa dari uraian pertimbangan seperti tersebut di atas majelis berkesimpulan bahwa Penggugat mampu membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat belum melunasi sisa pembayaran tanah milik Hj. Marwah Hamdan ibu Penggugat sejumlah Rp. 550.000.000.- (lima ratus lima puluh juta rupiah ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat belum melunasi pembayaran harga tanah milik Hj. Marwah Hamdan ibu Penggugat sebagaimana diperjanjikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 325 tanggal 31 Juli 2013 yang dibuat dihadapan Irwan Addy, S.H., Notaris di kota Kendari maka Tergugat patut dinyatakan telah melakukan wanprestasi dengan segala akibatnya oleh karenanya petitum poin 2 Penggugat patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa Pengikatan Jual Beli nomor 325 tanggal 31 Juli 2013 dihadapan Irwan Addy Notaris di kota Kendari merupakan kesepakatan untuk mengikatkan diri dengan segala akibatnya bagi Penggugat dan Tergugat yang harusnya ditaati kedua pihak dan oleh karena telah terbukti bahwa Tergugat melakukan wanprestasi maka beralasan hukum apa bila Pengikatan Jual Beli Nomor 325 tanggal 31 Juli 2013 antara Hj. Marwah Hamdan ibu Penggugat dan H. Syamsu Alam/Tergugat yang dibuat oleh dan dihadapan Irwan Addy, S.H., Notaris di Kota Kendari dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan pembuktian, sehingga Petitum poin 3 Penggugat beralasan pula untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah milik Hj. Marwah Hamdan ibu penggugat yang menjadi obyek jual beli dalam Pengikatan Jual Beli Nomor 325 tanggal 31 Juli 2013 Sertifikat Hak Milik Nomor 02443/Kelurahan Lepo-Lepo tanggal 19 Nopember 2005 atas nama Haji Hamdan (ayah Penggugat) - **yang saat ini telah dipecah dan berubah dan terdaftar menjadi H. Edy Kurniadi Hamdan dan dititipkan di Notaris Irwan Addy, S.H.,-** yang mana perikatan jual beli a quo telah dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan pembuktian disebabkan Tergugat lalai memenuhi isi perjanjian dan oleh karena demi kepentingan Penggugat beralasan hukum untuk dikembalikan kepada Penggugat sehingga petitum poin 4 Penggugat beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang bahwa petitum poin 5 Penggugat agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu oleh karena tidak memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang dan tidak pula terdapat alasan kepentingan mendesak guna

*Halaman 25 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurangi kerugian Penggugat maka petitem poin 5 Penggugat patut untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana uraian pertimbangan tersebut di atas Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karenanya beralasan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

**DALAM REKONVENSIS ;**

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat telah mengajukan Rekonvensi yang isi dan uraian Rekonvensi Penggugat Rekonvensi adalah sebagaimana terurai di atas ;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi disampaikan bersamaan dengan jawaban tertulis dan isi gugatannya telah memenuhi syarat-syarat sebagai gugatan rekonvensi menurut ketentuan pasal 158 Rbg serta memiliki keterkaitan dengan materi pokok dalam perkara a quo maka gugatan Rekonvensi patut dipertimbangkan dengan mendudukan Penggugat Konvensi sebagai Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi sebagai Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena sifat gugatan dalam Rekonvensi adalah assesoir dan kongruen dengan gugatan dalam Konvensi maka secara mutatis mutandis segala hal ihwal yang telah dipertimbangkan dalam Konvensi menjadi pertimbangan dalam Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa dalam posita Rekonvensi Penggugat Rekonvensi mendalilkan bahwa telah melakukan pembayaran lunas seluruh kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 325 tanggal 13 Juli 2013 sebagaimana tabel uraian posita gugatan rekonvensi poin 02 dengan alasan telah menemukan kwitansi pelunasan tanggal 27 dan tanggal 28 September 2013 yang belakangan baru ditemukan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada tanggal 3 Agustus 2022 (bukti surat T-3 Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi) ;

Menimbang, bahwa dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut diatas telah dipertimbangkan dalam pertimbangan gugatan Konvensi maka secara mutatis mutandis posita yang dikemukakan oleh Penggugat Rekonvensi beralasan untuk dikesampingkan lagi pula tidak didukung dengan bukti lainnya, sehingga oleh karena gugatan Konvensi telah dikabulkan sebagian maka beralasan hukum apa bila gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk di tolak ;

**DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS ;**

*Halaman 26 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugataan Konvensi telah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian sedangkan gugatan Rekonvensi telah dinyatakan ditolak maka secara hukum Tergugat Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi berada dalam kedudukan sebagai pihak yang dikalahkan sehingga cukup alasan bagi Majelis untuk menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam diktum putusan ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Konvensi majelis telah menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian sedangkan dalam Rekonvensi telah menyatakan menolak seluruh gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi maka alat-alat bukti yang diajukan para pihak dalam perkara a quo yang tidak disebutkan dan tidak dipertimbangkan dalam uraian putusan secara mutatis mutandis patut dinyatakan tidak relevan dan dikesampingkan serta tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal yang termuat dalam Rbg, b Rv pasal 1338, pasal 1340 KUH-Perdata serta peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;'

## M E N G A D I L I

DALAM KONVENSI ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat telah wanprestasi untuk membayar lunas harga jual beli tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02443/Kelurahan Lepo-Lepo Tanggal 19 - 11 - 2005 semula terdaftar atas nama **Haji Hamdan** (ayah penggugat) dan saat ini telah dipecah dan berubah/terdaftar menjadi **H. Edy Kurniadi Hamdan**.
3. Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan mengikat dengan segala akibat hukumnya Pengikatan Jual Beli Nomor : 325 Tanggal 31 Juli 2013 antara Hajjah Marwah Hamdan (ibu penggugat) dan tergugat terhadap Tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 02443/Kelurahan Lepo-Lepo Tanggal 19 - 11 - 2005 semula terdaftar atas nama **Haji Hamdan** (ayah penggugat) dan saat ini telah dipecah dan berubah/terdaftar menjadi **H. Edy Kurniadi Hamdan**.
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 02443/Kelurahan Lepo-Lepo Tanggal 19 - 11 - 2005, semula terdaftar atas nama **Haji Hamdan** (ayah penggugat) dan saat ini telah dipecah dan berubah/terdaftar menjadi **H. Edy**

Halaman 27 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Kurniadi Hamdan** yang saat ini dititipkan di Notaris **Irwan Addy Sanusi** dikembalikan dan dibawah penguasaan penggugat.

5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI ;

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 510.000,- (lima ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada hari Senin tanggal 12 Juni 2023 oleh kami Ahmad Yani, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Arya Putra Negara Kutawaringin, S.H., M.H., dan Sera Achmad, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kendari Nomor 4/Pdt.G/2023/PN. Kdi tanggal 19 Januari 2023, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Kamis tanggal 22 Juni 2023 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Irayana, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat secara online.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS

ARYA PUTRA NEGARA K, SH.MH.

AHMAD YANI, SH.MH.

SERAACHMAD, SH.MH;

PANITERA PENGGANTI;

Halaman 28 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 4/Pdt.G/2023/PN Kdi



IRAYANA