



PUTUSAN

Nomor37/Pdt.G/2021/PN Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**AGUSTIN TRIDASAWARSI TEKAKA, SE.,** Tempat / Tgl. Lahir Kendari, 30-08-1975, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), Alamat Kelurahan Puosu, RT/RW : 001/004, Kec. Tongauna, Kabupaten Konawe., Dalam hal ini diwakili kuasanya **Ir. Johni J David, SH., MH;** **SYAMSUDDIN, SH & SYAIFUL KASIM, SH;** Warganegara Indonesia, Pekerjaan Advokat/Konsultan Hukum, berkantor pada Kantor Pengacara **"Ir. JOHNI J DAVID, SH., MH & PARTNERS"** Alamat Jalan Mekar/Kima No. 7, Kelurahan Sodohoa, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus No : 030/PD/KDI/IV/2021, tanggal 06-04-2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

Lawan:

**1. DEDY,** Umur 38 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat Jalan Bunga Teratai (Samping Mesjid Jabal Rahman), Kelurahan Watu-watu, Kec. Kendari Barat, Kota Kendari.

Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I;**

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Oldi Aprianto, SH., Sidhik Nurmanjaya, SH., Arli Zulkarnaen, SH dan Fitra Masalisi, SH., advokat berkantor di Kantor Pengacara OLDI OTTO & Associates Law Firm yang beralamat di Jalan Mekar No.12 Kel.Kadia Kec.Kadia Kota Kendari, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Mei 2021.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **INDRA BARUGA TEKAKA**, Umur 49 Tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jalan Bunga Teratai No. 57, Kelurahan Watu-watu, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari.
- Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

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 20 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 24 Mei 2021 dalam Register Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu ahli waris sah dari 7 bersaudara dari Pewaris Almarhum Haji Baruga Tekaka yang wafat pada tanggal 23 November 2010 dan Almarhumah Hj. Siti Aisah Andi Baso wafat pada Tanggal 17 Juni 2005 karena sakit, yaitu :
  - 1) Yanti Baruga Tekaka (Almarhumah)
  - 2) Iriani Baruga Tekaka (Almarhumah)
  - 3) Coen Purnama Baruga Tekaka (Almarhum)
  - 4) Elstin Apolina Baruga Tekaka
  - 5) Indra Baruga Tekaka
  - 6) Agustin Tridasawarsi Baruga Tekaka
  - 7) Henny Wulandari Baruga Tekaka
2. Bahwa Pewaris meninggalkan sebidang Tanah Warisan Yang Belum Dibagi dengan SHM No. 1141, GS No.1262/1992 atas nama Baruga Tekaka yang terletak di Jl. Bunga Teratai dan Jl. Bunga Tanjung Kelurahan Kemaraya Kecamatan Kendari (Dahulu) dan (Sekarang) terletak di Jl. Bunga Teratai

Halaman 2 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Kdi



dan Jl. Bunga Tanjung Kel. Watu-Watu Kec. Kendari Barat dengan luas  $\pm$  2.000 M2 (Dua Ribu Meter Persegi). Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan Jalan Bunga Tanjung.

Sebelah Timur berbatasan Tanah Saudara Alimin Adi.

Sebelah Selatan berbatasan Setapak/Mesjid Jabal Rahman.

Sebelah Barat berbatasan Jalan Bunga Teratai.

3. Bahwa sejak meninggalnya Pewaris, maka tanah tersebut diatas menjadi milik Penggugat dan Para Ahli Waris lainnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPdata, berbunyi :

*Pasal 833 ayat (1) :*

*"Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak miik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal".*

*Pasal 832 ayat (1) :*

*"Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini".*

4. Bahwa pada tanggal 19 Juni 2019 secara tanpa hak, tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat serta Para Ahli Waris lainnya, telah terjadi transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagian Tanah Warisan tersebut diatas pada point 2 (Dua) seluas 16M X 20M = 320 M2 (Tiga Ratus Dua Puluh Meter Persegi), seharga Rp. 72.000.000,- (Tujuh Puluh Dua Juta Rupiah), dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan Baruga Tekaka.

Sebelah Timur berbatasan Tanah Alimin Adi.

Sebelah Selatan berbatasan jalan Setapak/Mesjid Jabal Rahman.

Sebelah Barat berbatasan Jalan Bunga Teratai.

yang selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa;



5. Bahwa Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum karena sangat merugikan dan melanggar hak-hak Penggugat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPer, berbunyi :

*"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*

6. Bahwa Tergugat I adalah Pembeli Yang Tidak Beritikad Baik, sebab :

- 1) Tergugat I secara terang dan nyata tinggal menetap disamping obyek sengketa dan berbatasan langsung dengan obyek sengketa serta mengetahui bahwa keseluruhan obyek sengketa tersebut adalah harta warisan Penggugat dan ahli waris lainnya yang belum terbagi.
- 2) Tergugat I bertujuan mendapatkan keuntungan besar dengan membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat II seluas 320 M2 dengan harga yang sangat murah yaitu Rp.225.000,-/Meter dengan total harga hanya Rp.72.000.000,- sedangkan harga tanah saat ini disekitar obyek sengketa harganya minimal seharga Rp. 1.000.000,-/Meter, yang kalau dihitung total harga normalnya seharusnya Rp.320.000.000,-.
- 3) Tergugat I telah sengaja membeli tanah Obyek Sengketa dari Tergugat II (Indra Baruga Tekaka) padahal Tergugat I mengetahui bahwa nama pemilik yang tertera dalam Sertipikat SHM No. 1141, GS No.1262/1992 yaitu atas nama Baruga Tekaka, seharusnya Tergugat I menanyakan dahulu persetujuan dari Penggugat dan Para Ahli Waris lainnya sebelum membeli obyek sengketa dalam perkara *a quo*.

7. Bahwa Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terhadap tanah obyek sengketa yang belum dibagi tanpa persetujuan penggugat dan ahli waris



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lainnya adalah Tidak Cakap Dan Terlarang, karenabertentangan dengan Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara yang berbunyi :

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat" :*

1. *Kesepakatan Mereka Yang Mengikatkan Dirinya.*
2. *Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan.*
3. *Suatu Pokok Persoalan Tertentu.*
4. *Suatu Sebab Yang Tidak Terlarang;*
8. Bahwa pada tahun 2019, Tergugat II telah membuat dan menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak Mewaris terhadap obyek tanah pada point 2 (Dua) diatas, karena Tergugat II telah menerima penyerahan dari Penggugat dan Para Ahli Waris lainnya sebidang tanah warisan lain yang terletak di Jalan Bunga Matahari, Kelurahan Watu-watu, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari yang telah di sahkan dan di Legalisasi Notaris;-----
9. Bahwa sebagaimana Point 7 dan Point 8 diatas, maka jual beli Obyek Sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I adalah Batal Demi Hukum Atau Dianggap Tidak Pernah Ada sehingga obyek sengketa dalam perkara *a quo* kembali kepada keadaan semula, yang mana hak milik atas tanah obyek sengketa tetap berada pada penggugat dan para ahli waris lain sesuai pasal 1471 KUHPerdara : *"Jual beli atas barang orang lain adalah BATAL dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika dia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain".*
10. Bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terhadap Obyek Sengketa yang telah memiliki alas hak berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1141, GS No.1262/1992 atas nama Baruga Tekaka yang dilakukan dibawah tangan dan tanpa melalui PPAT dan/atau Notaris adalah melanggar dan bertentangan dengan Peraturan :

Halaman 5 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- a) Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang berbunyi :

*Ayat (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.*

*Ayat (2) huruf (a) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Jual Beli.*

- b) Pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".*

- c) Pasal 95 ayat (1) huruf (a) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi : *"Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah Akta Jual Beli;*

11. Bahwa atas tindakan Tergugat I yang telah membeli obyek sengketa secara tidak sah dan melawan hukum serta menguasainya dan memanfaatkannya





selama 2 (Dua) tahun (2019-2021), mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian materiil karena tidak bisa memanfaatkan sendiri atau menyewakan kepada pihak lain yang jika diperhitungkan sebagai berikut :

Kerugian Materiil

Sewa lokasi obyek sengketa selama 1 tahun sebesar Rp.10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) X selama 2 tahun = Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah).

Sehingga jumlah tersebut harus dibayar oleh Tergugat I sekaligus, tunai dan seketika setelah putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

12. Bahwa agar gugatan ini tidak ilusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha para Tergugat untuk menjual/mengalihkan kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Obyek Sengketa dalam perkara *a quo*;
13. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut, maka Tergugat I harus dibebani Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bila Tergugat I lalai untuk menjalankan putusan ini;
14. Bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II telah jelas dan nyata melakukan perbuatan melawan hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng;
15. Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik, maka untuk menjamin putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari, Cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa Dan Memutus Perkara Aquo agar putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali dan upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij voorrad*);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka wajar dan berdasar hukum bilamana Para Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini supaya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

### PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Obyek Sengketa yang terdapat dalam SHM No. 1141, GS No.1262/1992 atas nama Baruga Tekaka adalah Tanah Warisan Milik Penggugat dan Para Ahli Waris Lainnya;
3. Menyatakan Jual Beli Obyek Sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II Tanpa Hak dan bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku adalah Perbuatan Melawan Hukum(*Onrechtmatigedaad*);
4. Menyatakan Batal Demi Hukum Jual Beli Obyek Sengketa dalam perkara a quo tanggal 19 Juni 2019 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang terletak di Jl. Bunga Teratai Kelurahan Watu-Watu Kecamatan Kendari Barat dengan luas  $\pm 16M \times 20M = 320 M2$  (Tiga Ratus Dua Puluh Meter Persegi) seharga Rp. 72.000.000,- (Tujuh Puluh Dua Juta Rupiah), dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan Tanah Baruga Tekaka.

Sebelah Timur berbatasan Tanah Alimin Adi.

Sebelah Selatan berbatasan jalan Setapak / Mesjid Jabal Rahman.

Sebelah Barat berbatasan Jalan Bunga Teratai.

5. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*Conservator Beslag*) atas Obyek Sengketa sebidang tanah yang terletak di Jl. Bunga Teratai Kel. Watu-Watu Kec. Kendari Barat dengan luas  $\pm 16 \times 20 = 320 M2$  (Tiga Ratus Dua Puluh Meter Persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatasan Baruga Tekaka.

Sebelah Timur berbatasan Tanah Alimin Adi.





Sebelah Selatan berbatasan jalan Setapak/Mesjid Jabal Rahman.

Sebelah Barat berbatasan Jalan Bunga Teratai.

6. Menghukum Tergugat I mengembalikan Obyek Sengketa kepada penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa syarat sebidang tanah yang terletak di Jl. Bunga Teratai Kel. Watu-Watu Kec. Kendari Barat dengan luas  $\pm 16 \times 20 = 320 \text{ M}^2$  (Tiga Ratus Dua Puluh Meter Persegi), dengan batas-batas :

Sebelah Utara berbatasan Baruga Tekaka.

Sebelah Timur berbatasan Tanah Alimin Adi.

Sebelah Selatan berbatasan jalan Setapak/Mesjid Jabal Rahman.

Sebelah Barat berbatasan Jalan Bunga Teratai.

7. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 20.000.000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) yang harus dibayar sekaligus, tunai dan seketika;
8. Menghukum Tergugat I Untuk Membayar Uang Paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
9. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat I dan Tergugat II (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

**SUBSIDAIR :**

Jika Majelis Hakim berpendapat lain dalam perkara ini, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aquo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan pihak Penggugat telah datang menghadap sidang Kuasanya dan dari pihak Tergugat I hadir kuasanya ;



Menimbang bahwa sedangkan Tergugat II meskipun telah dipanggil secara Patut dan Sah oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kendari tidak datang ke persidangan sehingga menurut pendapat majelis Hakim Tergugat II melepaskan haknya terhadap perkara ini ;

Menimbang, bahwa sebelum pemeriksaan perkara ini dilanjutkan terlebih dahulu Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk melakukan mediasi dengan bantuan Hakim mediator I Ketut Pancaria, SH. akan tetapi tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karenanya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan dari Penggugat dan selanjutnya pihak Penggugat menyatakan tetap pada seluruh isi gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut dari pihak Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawabannya secara tertulis, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Tergugat I

DALAM EKSEPSI :

I. PENGADILAN NEGERI TIDAK BERWENANG MENGADILI SECARA ABSOLUT (KOMPETENSI ABSOLUT)

1. Bahwa sebelum Tergugat I menjelaskan atau menyampaikan secara kongkrit serta berdasarkan analisis yuridis atas tidak berwenangnya Pengadilan Negeri dalam mengadili perkara a quo maka perlu digaris bawahi terlebih dahulu sebagaimana di dalam dalil gugatan Penggugat pada poin 1 dan 2 yang pada pokoknya menyatakan terdapat sebidang tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor : 1141, GS No.1262/19992 atas nama Baruga Tekaka dengan luas  $\pm 2.000 \text{ M}^2$  yang merupakan peninggalan warisan dari Haji. Baruga Tekaka (Alm) yang wafat pada tanggal 23 November 2010 dalam keadaan beragama Islam serta meninggalkan tujuh (7) orang anak yang bernama Yanti Baruga Tekaka (Almah), Iriani Baruga Tekaka (Almah),



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Coen Purnama Baruga Tekaka (Alm), Elstin Apolina Baruga Tekaka, Indra Baruga Tekaka, Agustin Tridarsawarsi Baruga Tekaka, Henny Wulandari Baruga Tekaka dan kesemuanya adalah sebagai Ahli waris yang sah secara agama Islam sehingga secara otomatis kesemua ahli waris mempunyai hak atas tanah tersebut sebagaimana Pasal 883 ayat (1) KUH Perdata dan Islam Pasal 171 Huruf (C) Kompilasi Hukum Islam;

2. Bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat pada poin 4 pada pokoknya menerangkan yang menjadi akar permasalahan dalam perkara a quo adalah mengenai atas sebagian tanah warisan dari Haji. Baruga Tekaka (Alm) seluas 16 x 20 M atau 320 M<sup>2</sup> atau yang saat ini menjadi objek sengketa dan merupakan satu kesatuan dengan sertifikat hak milik nomor : 1141, GS No.1262/19992 atas nama Baruga Tekaka dengan luas  $\pm$  2.000 M yang di jual oleh Indra Baruga Tekaka Tergugat II tanpa persetujuan ahli waris yang lainya pada tanggal 19 juni 2019 kepada Dedy atau Tergugat I sebagai pihak pembeli;
3. Bahwa perlu diketahui Pengadilan Negeri hanya memiliki kewenangan terhadap sengketa harta waris orang islam yang seluruhnya telah dipindahtangankan kendati harta waris tersebut belum dibagi dan terdapat subjek hukum lain yang dijadikan sebagai pihak, baik Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat, selain ahli waris. Hal ini berdasarkan pada Putusan MA RI. Nomor 287 K/AG/2012 Tanggal 12 Juli 2012 dan Putusan MA RI Nomor 177 K/AG/2014 tanggal 26 Mei 2014, namun secara fakta pada tanggal 19 juni 2019 saudara Indra Baruga Tekaka yang merupakan Tergugat II hanya menjual sebagian tanah warisan dari Haji. Baruga Tekaka (Alm) seluas 16 x 20 M atau 320 M<sup>2</sup> dari luas tanah  $\pm$  2000 M<sup>2</sup> sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1141, GS No.1262/19992 kepada Dedy atau Tergugat I sebagai pihak pembeli dan penjualan tersebut murni tindakan pribadi atau inisiatif yang dilakukan oleh Tergugat II sendiri tanpa adanya

Halaman 11 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/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

penawaran terlebih dahulu yang dilakukan oleh Tergugat I, oleh karena hanya sebagian tanah warisan yang dijual oleh Indra Baruga Tekaka Tergugat II seluas seluas 16 x 20 M, maka dari fakta tersebut tidak memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan dalam Putusan MA RI Nomor 287 K/AG/2012 Tanggal 12 Juli 2012 dan Putusan MA RI Nomor 177 K/AG/2014 tanggal 26 Mei 2014, sehingga berdasarkan penafsiran putusan tersebut, Pengadilan Negeri kendari tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo karena dapat ditarik kesimpulan perkara a quo murni merupakan sengketa warisan yang masuk dalam wilayah yurisdiksi atau kewenangan/kompetensi Absolut Pengadilan Agama yang harus diselesaikan dengan gugatan waris di Pengadilan Agama bagi orang yang beragama islam dan hanya melibatkan para ahli waris yaitu antara Tergugat II dengan ahli waris yang lainnya karena adanya penjual sebagian harta warisan secara sepihak tanpa persetujuan ahli waris lainnya, dan hal ini juga sebagaimana yang diatur didalam Pasal 49 Undang-Undang 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama serta diatur didalam Pasal 50 ayat 2 Undang-Undang 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang berbunyi "Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut di putus oleh Pengadilan Agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49";

## II. GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)

1. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita point 4 yang menjadi objek sengketa adalah sebagian tanah warisan seluas 16 M X 20 M dengan batas –batas:
  - Sebelah Utara : Baruga Tekaka

Halaman 12 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Sebelah Timur : Alimin Adi
- Sebelah Selatan : Jalan Setapak/Masjid Jabal Rahman
- Sebelah Barat : Jalan bunga Teratai

2. Bahwa yang membuat kabur dan menjadikan tidak jelasnya gugatan Penggugat (Obscuur libel) atas tanah aquo pertamaadalah adanya ketidak sesuaian antara Posita poin 4 gugatan Penggugat berkaitan dengan objek sengketa yang tidak menyebutkan dimana letak atau alamat dari pada objek sengketa itu berada namun di dalam petutim poin 4 Penggugat menyebutkan letak atau alamat dari pada objek sengketa, maka dari hal ini lah yang membuat kabur gugatan Penggugat karena antara posita poin 4 dan petitum poin 4 saling tidak bersesuaian sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor : 395 K/Pdt/2014 yang berbunyi "Posita yang tidak didukung oleh Petitum akan berakibat tidak diterimanya tuntutan, sedangkan petitum yang tidak sesuai dengan posita maka akibatnya di tolak" ;

3. Bahwa yang membuat kabur dan menjadikan tidak jelasnya gugatan Penggugat (Obscuur libel) atas tanah aquo kedua adalah adanya ketidak ketelitian dan ketidak sesuaian berkaitan batas-batas pada objek sengketa di dalam gugatan Penggugat, yang mana secara fakta saat ini tanah objek sengketa dalam perkara a quo berbatas-batas dengan :

- Sebelah Utara : Baruga Tekaka
- Sebelah Timur : Alimin Adi
- Sebelah Selatan : Baruga Tekaka
- Sebelah Barat : jalan poros teratai

Sehingga oleh karena tidak jelasnya batas-batas terkait dengan objek sengketa saat ini maka patut dinyatkan tidak dapat diterima sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No.1149 K/Sip/1971 tanggal 17 April 1979 yang berbunyi : " Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diterima " sehingga sudah sepatutnya gugatan Pergugat dinyatakan Kabur (Obscure libel);

## DALAM KONVENSI :

1. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam dan yang telah diuraikan dalam eksepsi, mohon secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat terkecuali diakui secara tegas kebenarannya diakui oleh Tergugat I;
3. Bahwa Tergugat I menolak gugatan Penggugat pada posita poin 5 yang pada pokoknya menyatakan jual beli yang dilakukan Tergugat I atas tanah yang menjadi objek sengketa adalah suatu perbuatan melawan hukum, dengan alasan yang pertama, Tergugat I tidak pernah menawarkan diri untuk membeli tanah objek sengketa tersebut dan yang kedua, berdasarkan kronologi fakta pada tanggal 17 juni 2019 sehingga tanah objek sengketa tersebut bisa dibeli oleh Tergugat I karena Tergugat II yang bernama Indra Baruga Tekaka yang merupakan salah satu ahli waris dari Alm. Baruga Tekaka sering menelpon Tergugat I untuk meminta bantuan atas permasalahannya pada saat dia berada di kota Jakarta dan menyuruh Tergugat I untuk membeli sebagian tanah warisan oleh karena Tergugat II merasa punya hak atas tanah tersebut dengan uang muka berdasarkan bukti transfer senilai Rp.2.0.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan membelikan tiket untuk pulang kekendari senilai Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) namun Tergugat I sempat menanyakan bagaimana dengan ahli waris Tergugat II lainnya??? Dan Tergugat II memberikan penjelasan bahwa dialah yang akan bertanggungjawab kepada ahli waris lainnya atas penjualan sebagian tanah warisannya sehingga tepatnya ditanggal 18 juni 2019 pada saat Tergugat II berada di kendari Tergugat II meminta lagi sisa penjualan atas sebagian tanah yang menjadi objek sengketa kepada Tergugat I senilai

Halaman 14 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/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

Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) yang jika ditotalkan seluruhnya senilai Rp.72.000.000,-(tujuh puluh dua juta rupiah), sebagaimana bukti kwitansi yang ditanda tangani secara sadar oleh Tergugat II, dan oleh karena Tergugat I meminta pertanggungjawaban atas tanah a quo Tergugat II menyuruh Tergugat I untuk membuat surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan Atas Bidang Tanah tepatnya dengan posisi Tergugat II sebagai pihak pertama dan Tergugat I sebagai pihak kedua pada tanggal 19 juni 2019 dengan catatan dan pertanggungjawaban Tergugat II di dalam huruf d : "Pihak Pertama menjamin kepada Pihak Kedua tidak akan mendapatkan tuntutan ataupun gugatan dari siapapun juga mengenai tanah tersebut dan Pihak Pertama dengan ini membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan dari Pihak lain adalah sepenuhnya menjadi tanggungjawab Pihak Pertama" maka dari fakta ini patut dinyatakan tindakan Tergugat I bukan suatu Perbuatan Melawan Hukum;

4. Bahwa Tergugat I menolak gugatan Penggugat pada posita poin 6 yang pada pokoknya menyatakan pembelian Tergugat atas tanah objek sengketa tidak beritikad baik adalah dalil yang mengada-ngada dan tidak beralasan hukum karena berkali-kali Tergugat I sampaikan kepada Tergugat II mengenai bagaimana dengan saudara-saudaranya yang lain namun Tergugat II siap bertanggungjawab atas konsekwensikonsekwensi yang timbul dikemudian hari, dari hal ini patut Tergugat I dinyatakan telah melakukan kehati-hatian sebelum membeli sebagian tanah yang menjadi objek sengketa tersebut sehingga patutlah Tergugat I harus dilindungi secara hukum dan patut dikatakan ber it'ikad baik atas pembelian tersebut sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/2012. di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa: "Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).";

Halaman 15 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/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)



5. Bahwa Tergugat Bahwa Tergugat I menolak gugatan Penggugat pada posita poin 7 yang pada pokoknya menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak cakap dan terlarang sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata adalah penafsiran yuridis yang sangat mengada-ngada dan tanpa melihat aspek hukum yang lainnya, fakta yang sesungguhnya serta tidak mampu menjabarkan secara detail, teliti dan konkrit atas bunyi Pasal tersebut, karena bicara terkait syarat suatu sahnyanya perjanjian maka sudah seharusnya semua unsur di dalam Pasal 1320 harus terpenuhi tanpa mengesampingkan atau tanpa mengecualikan unsur yang lainnya, selanjutnya berbicara tentang kecakapan hukum berarti berbicara tentang unsur subjektif dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dalam hal ini antara Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi unsur subjektif karena telah berusia 21 tahun, berakal sehat dan mampu melakukan seluruh perbuatan hukum sehingga dalil Penggugat terkait hal ini patut dikesampingkan sedangkan berbicara masalah suatu sebab yang tidak terlarang berarti membahas masalah unsur objektif dalam Pasal 1320 tentang syarat suatu sahnyanya perjanjian, tanah yang menjadi objek sengketa bukanlah dari suatu hasil kejahatan atau kriminalitas, melainkan suatu objek tanah warisan yang mana Tergugat II mempunyai hak juga untuk memiliki dan menjual sebagian tanah warisannya dan perlu digaris bawahi bahwa kapisatas Tergugat I adalah orang yang ditawarkan terlebih dahulu Tergugat II agar membeli sebagian tanah warisannya tersebut, sehingga dalil terkait posita poin 7 Penggugat patut dikesampingkan beralasan menurut hukum;
6. Bahwa Tergugat I menolak gugatan Penggugat pada posita poin 9 yang pada pokoknya menyatakan jual beli yang dilakukan Tergugat I adalah Batal Demi Hukum atau dianggap tidak pernah ada adalah dalil yang sangat mengada-ngada dan penafsiran yang tidak relevan, karena tanah yang sebagian dibeli objek sengketa seluas 16 x 20 M dari luas tanah  $\pm$  2000 M<sup>2</sup>



sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1141, GS No.1262/19992 merupakan sebagian hak dari pada Tergugat II bukan orang lain, sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Baruga Tekaka, maka sudah sepatutnya dalil pada posita poin 9 dinyatakan tidak dapat diterima;

7. Bahwa Tergugat I menolak gugatan Penggugat pada posita poin 10 yang pada pokoknya menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah karena tidak dan tanpa melalui PPAT dan/atau Notaris adalah dalil yang keliru dan tanpa melihat aspek dari syarat utama atau asas hukum jual beli, berdasarkan Pasal 5 UndangUndang Pokok Agraria Tahun1960 tentang peraturan DasarDasar Pokok Agraria (UUPA), asas dari pada jual beli terbagi dua (2) yakni pertama dilakukan secara Terang, hal ini dibuktikan dengan surat pernyataan pengalihan penguasaan atas sebidang tanah pada tanggal 19 juni 2019 dan yang kedua secara Tunai berdasarkan bukti kwitansi senilai Rp.72.000.000,-(tujuh puluh dua juta rupiah) yang langsung diterima oleh Tergugat II sebagai ahli waris dan mempunyai atas sebagian hak atas tanah objek sengketa, sehingga dalil tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard). Bahwa Tergugat I menolak gugatan Penggugat pada posita poin 11 yang pada pokoknya menyatakan menghukum Tergugat I untuk membayar uang sewa selama 1 tahun sebesar Rp.10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) X 2 Tahun = Rp.20.000.000,-(dua puluh juta rupiah) adalah dalil yang mengada-ngada, tidak masuk akal dan hanya penafsiran semata Penggugat karena berdasarkan fakta bukan Tergugat I lah yang mempunyai inisiatif untuk membeli tanah yang menjadi objek sengketa melaikan atas tindakan Tergugat II lah yang menawarkan untuk membeli tanah objek sengketa tersebut, justru Tergugat I lah yang merugi akan kejadian tersebut, sehingga patutlah dalil Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Tergugat I menolak gugatan Penggugat pada posita poin 12 yang pada pokoknya menyatakan meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan tidak memenuhi syarat sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 05 Tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975, maka atas dasar tersebut dalil gugatan Penggugat berkaitan dengan sita jaminan harus dinyatakan ditolak; 16. Bahwa Tergugat I menolak gugatan Penggugat pada posita poin 13 yang pada pokoknya menyatakan memerintahkan Tergugat I untuk membayar uang paksa sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) adalah dalil yang tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung 26 Februari 1973 No.79 K/SIP/1972 yang berbunyi : "Uang paksa (dwangsom) tidak berlaku tidak berlaku untuk tindakan membayar uang";
9. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dalil Penggugat a quo tidak beralasan hukum dan tidak sesuai fakta sebenarnya;

### DALAM REKONVENSI :

1. Bahwa Tergugat I Konvensi sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam konvensi tersebut di atas, Mohon agar dianggap dikemukakan pula dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa penguasaan fisik atas tanah objek sengketa oleh Penggugat Rekonvensi tersebut sejak adanya surat pernyataan pengalihan penguasaan atas bidang tanah mulai dari tanggal 19 juni 2019 sampai dengan sekarang, yang pembelianya dengan penuh kehati-hatian dan l'tikat

Halaman 18 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/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)



baik melalui salah satu ahli waris yaitu Alm. Baruga Tekaka yaitu Tergugat II senilai Rp.72.000.000,-(tujuh puluh dua juta rupiah) yang berasal dari uang tabungan haji orangtua Penggugat Rekonvensi sehingga Penggugat Rekonvensi merasa keberatan apabila Tergugat Rekonvensi menuntut untuk mengembalikan dan menuntut membayar uang sewa atas tanah objek sengketa tersebut yang tanpa alasan hukum yang kongkrit dan jelas, oleh karenanya surat pernyataan pengalihan penguasaan atas bidang tanah harus di anggap sah dan tidak batal demi hukum;

4. Bahwa setelah terjadinya penandatanganan surat pernyataan pengalihan penguasaan atas bidang tanah pada tanggal 19 juni 2019, Penggugat Rekonvensi berencana membangun sebuah usaha café/warkop untuk mengembalikan perekonomiannya oleh karena uang pembelian tanah objek sengketa tersebut bersumber dari uang tabungan haji orangtua Penggugat Rekonvensi, namun karena adanya masalah yang terjadi terhadap tanah objek sengketa tersebut sebagaimana yang dilakukan Tergugat II dan yang dituntut oleh Tergugat Rekonvensi maka hal tersebut menjadi hambatan bagi Penggugat Rekonvensi karena tidak bisa merealisasikan usaha warkop/cafennya tersebut dari mulai tanggal 19 juni 2019 dan sampai sekarang, sehingga dari hal tersebut Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan Immateriil terhadap pemanfaatan tanah a quo untuk pengembalian perekonomiannya, akibat dari tindakan Tergugat Rekonvensi dan ahli waris lainnya yang apabila di rincikan Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian sebagai berikut : Kerugian materiil : Kerugian yang diderita Penggugat rekonvensi atas kemanfaatan tanah a quo mulai dari bulan juni 2019 sampai dengan sekarang yaitu sebesar : 25 (bulan) x Rp.10.000.000,- Perbulan = Rp. 2.50.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) Kerugian immateriil : Kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi berupa tercemarnya nama baik, kehormatan atas diri Tergugat Rekonvensi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga apabila dihitung sebesar : Rp. 1.000.000.000,-(satu miliar rupiah)

Berdasarkan seluruh uraian di atas, maka segala hormat dengan ini memohon (Majelis Hakim) Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan:

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan secara hukum gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard);

## DALAM KONVENSI :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

## DALAM REKONVENSI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan didalam perkara ini;
3. Menyatakan surat pernyataan pengalihan penguasaan atas sebidang tanah tertanggal 19 juni 2019 sah dan berkekuatan hukum;
4. Menyatakan dan memerintahkan agar Tergugat Rekonvensi membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi atas kemanfaatan tanah seluas 16x20 M yakni sebesar : Kerugian Materiil : 25 (bulan) x Rp.10.000.000,- Perbulan = Rp. 2.50.000.000,-(dua ratus lima puluh juta rupiah) Kerugian Immateril : Rp. 1.000.000.000,-(satu miliar rupiah)





5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada tanggal 2 Agustus 2021 dan terhadap Replik Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat telah pula menanggapinya dengan mengajukan Duplik secara tertulis pada tanggal 9 Agustus 2021, Replik dan Duplik tersebut merupakan satu kesatuan dan karenanya telah turut dipertimbangkan sehingga dianggap telah termuat pula dalam Putusan ini;

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

1. Fotokopi Surat Keterangan Kematian an. Baruga Tekaka, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi surat keterangan Kematian an. Hj. Siti Aisah Andi Baso, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Keterangan Waris, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 1262/1992, selanjutnya diberi tanda P-4 ;
5. Foto copy Surat Pernyataan Indra Baruga Tekaka (Tergugat II), selanjutnya di beri tanda P-5 ;
6. Foto copy Surat Kuasa an. Elstin Apolina Baruga Tekaka dan Heni Wulandari Baruga Tekaka, SE., selanjutnya diberi tanda P-6 ;
7. Foto copy surat Keterangan Pernikahan, selanjutnya diberi tanda P-7 ;
8. Foto copy Kartu Keluarga an. Elstin Apolina Tekaka, SE, selanjutnya diberi tanda P-8 ;



9. Foto copy Kartu Keluarga an.Agustin Tridasawarsi Tekaka,SE, selanjutnya diberi tanda P-9 ;

10.Foto copy kartu keluarga an.Heni Wulandari Baruga Tekaka,SE, selanjutnya diberi tanda P-10 ;

Menimbang, bahwa Bukti surat tersebut telah dibubuhi materai secukupnya dan dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut Penggugatjuga telah mengajukan saksi-saksi di persidangan yang di bawah sumpah telah memberikan keterangan pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**1. Saksi Ir.Djamaluddin Baso Sao Sao,MM :**

- Bahwa Ada masalah tanah sehingga Saksi dihadirkan dalam persidangan ini.
- Bahwa Lokasi tanah terletak di Jalan Bunga Teratai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui perihal penjualan tanah sengketa , yang saksi Tahu Tergugat II memang pernah menjual tanah milik orang tuanya yakni Baruga Tekaka tetapi yang ada di Jalan Bunga Kemuning;
- Bahwa Saksi mengetahui pertemuan di kantor notaris dan Saksi hadir pada pertemuan tersebut, mengenai pernyataan pelepasan hak dari Tergugat II atas tanah di Jalan Kemuning tersebut di kantor notaris;
- Bahwa setahu Saksi, anak dari Alm. Baruga Tekaka yang hadir di kantor notaris saat pelepasan hak tersebut ada 3 (tiga) orang yakni Agustin (Penggugat), Indra (Tergugat II) dan Heny ;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut bukan merupakan pembagian warisan untuk Tergugat II ;
- Bahwa Setahu saksi tanah sengketa milik orang tua Penggugat dan Tergugat II yakni Baruga Tekaka namun belum dibagi;
- Bahwa anak Alm. Baruga Tekaka berjumlah 7 (tujuh) orang anak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu ada Surat Pernyataan dari Ahli Waris yang lain atas penjualan tanah yang dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I
  - Bahwa Saksi pernah diberitahukan bahwa ada tukar guling yakni Tergugat II melepaskan haknya atas tanah yang ada di Jalan Bunga Kemuning ;
  - Bahwa Saksi pernah mendengar bahwa Tergugat II menjual tanah yang ada di Jalan Bunga Teratai;
  - Bahwa setahu saksi tanah sengketa tersebut belum merupakan bagian untuk Tergugat II karena Setahu Saksi, tanah tersebut belum dibagi dan masih milik orang tua Penggugat dan Tergugat II yakni Baruga Tekaka;
- Terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

## 2. Saksi Asri ;

- Bahwa Ada masalah sengketa tanah sehingga Saksi dihadapkan dalam persidangan ini
- Bahwa Saksi tidak mengetahui lokasi tanah yang disengketakan ;
- Bahwa yang Saksi ketahui dari masalah ini adalah pernah ada registrasi Surat Pernyataan keluarga Penggugat dan Tergugat II di Kantor Notaris tempat Saksi bekerja;
- Bahwa saksi tidak tahu isi Surat Pernyataan tersebut karena bukan produk Notaris
- Bahwa Saksi hadir saat Surat Pernyataan tersebut diregistrasi ;
- Bahwa Diperlihatkan bukti P.5 berupa Surat Pernyataan. Dan oleh saksi membenarkannya ;
- Bahwa Tergugat II hadir di kantor Notaris dalam keadaan sehat saat itu ;
- Bahwa Saksi meregistrasi dan stempel Surat Pernyataan tersebut Pada tahun 2019;

Halaman 23 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang hadir saat itu Dr. Djamalaudin Baso Sao Sao, MM, Tergugat II Indra Baruga Tekaka, dan ada juga seorang ibu yang saya tidak ketahui namanya.

### 3. Saksi Efendy, SE

- Bahwa Ada masalah tanah di Jalan Bunga Teratai;
- Bahwa Saksi sebagai Ketua RT lingkungan tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Tergugat II telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat I nanti mengetahui beberapa waktu yang lalu karena diberitahukan oleh Penggugat;
- Bahwa Luas tanah tersebut sekitar 16 x 20 meter.
- Bahwa harga jualnya Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa letak tanah tersebut Di Jalan Bunga Teratai Kelurahan Watu-Watu Kecamatan Kendari Barat;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut . yakni Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Baruga Tekaka (Orang tua Penggugat & Tergugat II), Sebelah Selatan berbatasan dengan Masjid, Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Bunga Teratai, Sebelah Alimin berbatasan dengan tanah milik Alm. Alimin (Orang tua Tergugat I)
- Bahwa pemilik tanah yang disengketakan tersebut adalah Milik Alm. Baruga Tekaka;
- Bahwa jumlah anak Alm. Baruga Tekaka ada 6 (enam) orang;
- Bahwa Agustin (Penggugat) dengan Indra (Tergugat II) bersaudara kandung

Atas keterangan Saksi, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti berupa:



1. Foto kopi Bukti Tranfer senilai Rp20.000.000,- ke rekening a.n. Indra Baruga tekaka yang diberi Tanda T.I.1
2. Foto kopi Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan, yang diberi Tanda T.I.2
3. Foto kopi Kwitansi Pembayaran, yang diberi Tanda T.I.3
4. Foto kopi Foto Penandatanganan Surat Pernyataan Pengalihan Penguasaan atas sebidang Tanah yang diberi Tanda T.I.4
5. Foto kopi Foto penyerahan sisa uang , yang diberi Tanda T.I.5

Menimbang, bahwa Bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali Bukti T.I-1, T.I-4 dan T.I-5 tidak ada aslinya hanya fotocopy ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut Tergugat I juga telah mengajukan saksi-saksi di persidangan yang di bawah sumpah telah memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

**1. Saksi Laode Koharno,.**

- Bahwa Ada masalah sengketa tanah di Jalan Bunga Teratai;
- Bahwa Luas tanah tersebut 16 x 20 meter;
- Bahwa Tanah tersebut milik Indra (Tergugat II) yang kemudian dijual kepada Dedy (Tergugat I), dimana Indra (Tergugat II) merupakan salah satu ahli waris dari pemilik tanah tersebut yakni Alm.Baruga Tekaka;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut , yakni Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Baruga Tekaka, Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Baruga Tekaka, Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Bunga Teratai, Sebelah Timur berbatasan dengan Rumahnya Dedy (Tergugat I) ;
- Bahwa Saksi mengetahui proses jual beli tanah tersebut ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa caranya sehingga Saksi tahu mengenai jual beli tanah tersebut Awalnya Indra (Tergugat II) yang sedang berada di Jakarta butuh dana , namun setelah meminta bantuan kepada keluarganya tidak dikasi, selanjutnya Tergugat II menawarkan kepada Tergugat I untuk menjual tanahnya dan meminta ditransferkan dana sejumlah Rp20.000.000,- sebagai harga tanah, selanjutnya sisanya dibayarkan kemudian setelah Indra (Tergugat II) datang ke Kendari.
- Bahwa harga tanah tersebut Sesuai kesepakatan harga tanah tersebut Rp75.000.000,- ;
- Bahwa Sisa pembayaran harga tanah tersebut diserahkan kepada Indra (Tergugat II) Pada saat Tergugat II datang ke Kendari, kemudian diserahkan.
- Bahwa transaksi pelunasan tersebut Di rumahnya Dedy (Tergugat I);
- Bahwa Saksi hadir saat transaksi pembayaran tersebut karena saat Tergugat II tiba di Kendari, saya yang jemput di bandara kemudian langsung saya antar ke rumah Tergugat I untuk menerima pelunasan harga tanah;
- Bahwa jual beli tersebut sudah dikomunikasikan dengan keluarganya yang lain sesuai Informasi dari Indra (Tergugat I) sudah dibicarakan dengan saudar-saudaranya;
- Bahwa belum pernah ada komplain dari saudara-saudara Tergugat II atas penjualan tanah tersebut karena sebelumnya sampai dengan tahun 2020 tidak pernah dipermasalahkan oleh keluarga Tergugat II mengenai jual beli tanah tersebut;
- Bahwa dilakukan pengukuran atas tanah tersebut Sehari setelah transaksi jual beli;
- Bahwa Tergugat II memperlihatkan sertifikat tanah tersebut Setelah pembayaran tanah tersebut lunas,;

Halaman 26 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II izin kepada saudara-saudaranya sebelum menjual tanah tersebut ;
- Bahwa tergugat II menjual tanah tersebut karena butuh uang dan saudara-saudaranya tidak ada yang mau membantu;
- Bahwa Setahu Saksi, hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II bersaudara kandung;

## 2. Saksi Imran, SE.,

Bahwa Ada masalah sengketa tanah;

Bahwa ukuran luas tanah tersebut 16 x 20 meter;

Bahwa cara Tergugat I memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Tergugat II.

Bahwa Saksi mengetahui Batas tanah tersebut yakni, Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Baruga Tekaka, Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Bunga Teratai, Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah Tergugat I, Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Baruga Tekaka ;

Bahwa Tanah tersebut dibeli oleh Tergugat I dengan harga Rp75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah);

Bahwa cara sehingga Tergugat I dapat membeli tanah tersebut dari Tergugat II dimana Tergugat II yang menawarkan untuk menjual tanah kepada Tergugat I ;

Bahwa ada bangunan diatas tanah tersebut berupa 2 (dua) buah Gazebo dan 1 (buah) gudang penyimpanan mesin.

Terhadap keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat I akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*descente*) terhadap tanah objek sengketa dimaksud pada hari Jumat

Halaman 27 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Kdi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 29 Oktober 2021 dan mendapatkan fakta-fakta yuridis sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pihak Para Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 23 November 2021 kemudian para pihak tidak mengajukan alat bukti lagi sehingga memohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan dianggap menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa sebelum majelis hakim mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat, maka majelis hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat I

Menimbang bahwa terkait dengan kompetensi absolut yang diajukan oleh Kuasa Tergugat I, dimana telah diputus dalam Putusan sela tertanggal 16 Agustus 2021 yang intinya sebagaimana diuraikan dipertimbangan dibawah ini

Menimbang bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut belum bisa dikatakan bahwa apakah ini sengketa waris yang belum di bagi waris diantara pewaris karena dalil dari Penggugat adalah adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dimana Tergugat II menjual sebagian tanah yang merupakan peninggalan dari Orang tua Penggugat dimana Penggugat adalah pewaris dan merasa dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, walaupun dalam jawaban Tergugat I mendalilkan antara Penggugat dan



Tergugat II adalah murni sengketa waris yang harus dilakukan di Pengadilan Agama ;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut majelis hakim belum melihat apakah benar ini adalah sengketa waris atau bukan karena belum diketahui secara pasti apakah tanah yang dijual oleh Tergugat II kepada Tergugat I adalah bagian dan merupakan milik dari Tergugat II dari hasil pembagian warisan dimana ini akan dibuktikan dalam pokok perkara apakah benar dalil dari Penggugat atau dalil bantahan Tergugat ;

Menimbang bahwa oleh para pihak belum menyerahkan bukti-bukti dipersidangan sehingga atas dasar tersebut Majelis Hakim beranggapan apa yang didalilkan oleh Tergugat I adalah asumsi atau pendapat dan itu harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara pokok dalam gugatan ini diperiksa dimana Penggugat dalam membuktikan pokok perkaranya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 s/d P.10 dan 3 (tiga) orang saksi sedangkan Tergugat I untuk Membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I-1 s/d T.I-5 serta 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang bahwa dari keterangan saksi-saksi baik Penggugat maupun saksi dari Tergugat didapat fakta hukum bahwa Benar antara Tergugat II Indra Baruga Tekaka dengan Penggugat adalah saudara kandung , dan tanah yang dijual oleh Tergugat II ke Tergugat I adalah harta warisan dari alm.Baruga Tekaka orang tua Penggugat dan Tergugat II yang belum dibagi waris dimana dalam bukti P-3 berupa Surat Keterangan Waris, di adalah sebanyak 7 (tujuh) orang termasuk Penggugat (Agustin Tridasawarsi Tekaka) dan Tergugat II (indra Baruga Tekaka) dan juga Bukti P.4 berupa sertifikat hak milik dimana dalam buku tanah tersebut masih atas nama orang tua Penggugat dan Tergugat I yakni alm Baruga Tekaka ;



Menimbang, bahwa selain tersebut diatas keterangan saksisaksi di persidangan yang di bawah sumpah yang telah memberikan keterangan dimana menerangkan bahwa Saksi Ir.Djamaluddin Baso Sao Sao,MM menjelaskan bahwa Saksi tidak mengetahui perihal penjualan tanah sengketa , yang saksi Tahu Tergugat II memang pernah menjual tanah milik orang tuanya yakni Baruga Tekaka tetapi yang ada di Jalan Bunga Kemuning dan setahu Saksi, anak dari Alm. Baruga Tekaka yang hadir di kantor notaris saat pelepasan hak tersebut ada 3 (tiga) orang yakni Agustin (Penggugat), Indra (Tergugat II) dan Heny ;

Menimbang Bahwa tanah yang disengketakan tersebut bukan merupakan pembagian warisan untuk Tergugat II dan Setahu saksi tanah sengketa milik orang tua Penggugat dan Tergugat II yakni Baruga Tekaka yang belum dibagi waris dan anak Alm. Baruga Tekaka berjumlah 7 (tujuh) orang anak;

Menimbang bahwa Saksi Efendy, SE, menerangkan Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah tersebut . yakni Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Baruga Tekaka (Orang tua Penggugat & Tergugat II), Sebelah Selatan berbatasan dengan Masjid, Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Bunga Teratai, Sebelah Alimin berbatasan dengan tanah milik Alm. Alimin (Orang tua Tergugat I) dan pemilik tanah yang disengketakan tersebut adalah Milik Alm. Baruga Tekaka adalah orang tua Penggugat dan Tergugat II dimana jumlah anak Alm. Baruga Tekaka ada 6 (enam) orang dan Agustin (Penggugat) dengan Indra (Tergugat II) bersaudara kandung ;

Menimbang bahwa saksi-saksi Tergugat I juga menerangkan antara Penggugat dan Tergugat II adalah Saudara kandung ;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut dan berdasarkan gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan terdapat sebidang tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor : 1141, GS No.1262/19992 atas nama



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baruga Tekaka dengan luas  $\pm 2.000 \text{ M}^2$  yang merupakan peninggalan warisan dari Haji. Baruga Tekaka (Alm) yang wafat pada tanggal 23 November 2010 dalam keadaan beragama Islam serta meninggalkan tujuh (7) orang anak yang bernama Yanti Baruga Tekaka (Almah), Iriani Baruga Tekaka (Almah), Coen Purnama Baruga Tekaka (Alm), Elstin Apolina Baruga Tekaka, Indra Baruga Tekaka, Agustin Tridarsawarsi Baruga Tekaka, Henny Wulandari Baruga Tekaka dan kesemuanya adalah sebagai Ahli waris yang sah secara agama Islam ;

Menimbang Bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat pada poin 4 pada pokoknya menerangkan yang menjadi akar permasalahan dalam perkara a quo adalah mengenai atas sebagian tanah warisan dari Haji. Baruga Tekaka (Alm) seluas  $16 \times 20 \text{ M}$  atau  $320 \text{ M}^2$  atau yang saat ini menjadi objek sengketa dan merupakan satu kesatuan dengan sertifikat hak milik nomor : 1141, GS No.1262/19992 atas nama Baruga Tekaka dengan luas  $\pm 2.000 \text{ M}$  yang di jual oleh Indra Baruga Tekaka Tergugat II tanpa persetujuan ahli waris yang lainnya pada tanggal 19 juni 2019 kepada Dedy atau Tergugat I sebagai pihak pembeli;

Menimbang Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti surat dipersidangan maka sesuai fakta hukum pada tanggal 19 juni 2019 saudara Indra Baruga Tekaka yang merupakan Tergugat II hanya menjual sebagian tanah warisan dari Haji. Baruga Tekaka (Alm) seluas  $16 \times 20 \text{ M}$  atau  $320 \text{ M}^2$  dari luas tanah  $\pm 2000 \text{ M}^2$  sebagaimana sertifikat hak milik nomor : 1141, GS No.1262/19992 kepada Dedy atau Tergugat I sebagai pihak pembeli dan penjualan tersebut murni tindakan pribadi atau inisiatif yang dilakukan oleh Tergugat II sendiri tanpa adanya penawaran terlebih dahulu yang dilakukan oleh Tergugat I, oleh karena hanya sebagian tanah warisan yang dijual oleh Indra Baruga Tekaka Tergugat II seluas seluas  $16 \times 20 \text{ M}$  ;

Menimbang bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat II adalah saudara kandung anak dari alm Baruga Tekaka selaku pemilik tanah dan selain mereka masih ada 5 (lima) orang anak dari Baruga Tekaka sehingga secara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

otomatis kesemua ahli waris mempunyai hak atas tanah tersebut sebagaimana Pasal 883 ayat (1) KUH Perdata dan Islam Pasal 171 Huruf (C) Kompilasi Hukum Islam;

Menimbang bahwa perlu diketahui Pengadilan Negeri hanya memiliki kewenangan terhadap sengketa harta waris orang islam yang seluruhnya telah dipindahtangankan kendati harta waris tersebut belum dibagi dan terdapat subjek hukum lain yang dijadikan sebagai pihak, baik Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat, selain ahli waris. Hal ini berdasarkan pada Putusan MA RI. Nomor 287 K/AG/2012 Tanggal 12 Juli 2012 dan Putusan MA RI Nomor 177 K/AG/2014 tanggal 26 Mei 2014, , sehingga berdasarkan penafsiran putusan tersebut, maka majelis hakim berpendapat bahwa Pengadilan Negeri kendari tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo karena dapat ditarik kesimpulan perkara a quo murni merupakan sengketa warisan yang masuk dalam wilayah yurisdiksi atau kewenangan/kompetensi Absolut Pengadilan Agama yang harus diselesaikan dengan gugatan waris di Pengadilan Agama bagi orang yang beragama islam dan hanya melibatkan para ahli waris yaitu antara Tergugat II dengan ahli waris yang lainnya karena adanya penjual sebagian harta warisan secara sepihak tanpa persetujuan ahli waris lainnya, dan hal ini juga sebagaimana yang diatur didalam Pasal 49 Undang-Undang 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama serta diatur didalam Pasal 50 ayat 2 Undang-Undang 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang berbunyi “Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut di putus oleh Pengadilan Agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49”;

Halaman 32 dari 35 Putusan Perdata Gugatan Nomor 37/Pdt.G/2021/PN Kdi





Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan diatas maka menurut majelis oleh karena pokok perkara adalah sengketa waris yang belum dibagi waris dimana antara Penggugat dan Tergugat II adalah saudara kandung;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, sehingga Majelis Hakim tidak akan memeriksa pokok perkaranya dikarenakan gugatan yang diajukan adalah sengketa waris yang belum dibagi waris dimana itu bukan kewenangan dari Pengadilan Negeri Kendari untuk memeriksanya tapi Pengadilan Agama Kendari yang berhak memeriksa sebagaimana yang diatur didalam Pasal 49 Undang-Undang 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama serta diatur didalam Pasal 50 ayat 2 Undang-Undang 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama yang berbunyi "Apabila terjadi sengketa hak milik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) yang subjek hukumnya antara orang-orang yang beragama Islam, objek sengketa tersebut di putus oleh Pengadilan Agama bersama-sama perkara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49"

Menimbang, bahwa oleh karena diatas, maka Gugatan Penggugat tersebut tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk mempertimbangkan pokok perkaranya sehingga ex officio pokok perkara Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan pokok perkara dari Penggugat tidak dapat diterima, sedangkan eksepsi dari Kuasa Tergugat tentang kewenangan Absolut berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi dari Tergugat I dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berada dipihak yang dikalahkan , maka sepatutnya menurut hukum Penggugat tersebut dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini ;

Mengingat Pasal 195 Rbg dan akan ketentuan Perundang-Undangan serta peraturan – peraturan Hukum yang bersangkutan ;

## **MENGADILI**

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I tentang kewenangan absolut ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Kendari tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvantelijke verklaard*) ;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.2.210.000,- (dua juta dua ratus sepuluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Senin, tanggal 20 Desember 2021, oleh kami, I Nyoman Wiguna, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Andi Eddy Viyata, S.H., dan DR Tito Eliandi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 21 Desember 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Arriyani, S.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Tergugat I tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Tergugat II.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,



**ANDI EDDY VIYATA,SH**

**I NYOMAN WIGUNA,SH.MH**

**DR TITO ELIANDI,SH.MH**

Panitera Pengganti,

**ARRIYANI,S.H.**

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Administrasi/ATK	Rp. 50.000,00
3. Panggilan	Rp. 340.000,00
4. PNBPN Panggilan..	Rp. 20.000,00
5. Pemeriksaan setempat.	Rp1.740.000,00
6. PNBPN Pemeriksaan setempat	Rp. 10.000,00
7. Materai	Rp. 10.000,00
8. Biaya Redaks	<u>Rp. 10.000,00</u>
Jumlah .....	Rp. 2.210.000,00

(dua juta dua ratus sepuluh ribu rupiah)