



PUTUSAN

Nomor : 16/Pdt.G/2019/PN Dob

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Dobo yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :

Usman Palati, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fatahilla Rahaded SH.I, MH. Advokat pada Kantor Hukum Fatahillah Rahaded & rekan, beralamat di Dobo Jl. Daud Gardjalay, Kel. Galai Dubu, RT/RW 012/004, Kec. Pulau-Pulau Aru, Kab. Kepulauan Aru Prov. Maluku, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2019 selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

L A W A N

- I. **Basri**, agama Islam, alamat di Dobo Jl. Kapitan Malani, Kelurahan Galai Dubu Kec. Pulau-Pulau Aru, Prov. Maluku sebagai Tergugat I;
- II. **Syahri**, agama Islam, alamat di Dobo Jl. Ali Moertopo (pom bensin) Kel. Siwalima, Kec. Pulau-Pulau Aru, Kab. Kepulauan Aru, Prov. Maluku, sebagai Tergugat II;
- III. **Jamaludin**, agama Islam, alamat di Dobo Jl. Ali Moertopo (pom bensin) Kel. Siwalima, Kec. Pulau-Pulau Aru, Kab. Kepulauan Aru, Prov. Maluku, sebagai Tergugat III;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Lukman Matutu, SH, M. Hanafi Rabrusun, SH.MH, Gasandi R Renfaan, SH dan Wahyudin Ingratubun, SH, Advokat pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Abdi Rakyat Indonesia, beralamat di D'Boegis Hotel Jln. Kramat 4 No. 2 Kwitang Senen-Jakarta Pusat, Jln. Raya Fiditan Puncak KM 5 No. 5 Desa Fiditan Kota Tual, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Oktober 2019 selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut :

- Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan ;
- Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Dobo pada tanggal 9 Oktober 2019 dalam Register Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Dob, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa antara Penggugat dan Hi. Rasid (alm) telah sepakat melakukan perbuatan hukum antara lain Penggugat selaku penjual dan Hi Rasid selaku pembeli telah sepakat atas dasar suka sama suka untuk membeli tanah milik Penggugat seluas $\pm 8000 \text{ m}^2$, Sertipikat Hak Milik (SHM) atas Nama Penggugat Nomor. 1955, yang terletak di Kelurahan Siwa Lima, Kec. Pulau-pulau Aru, Kab. Kepulauan Aru, Prov. Maluku, dengan harga jual sebesar Rp. 800.000.000,00; (delapan ratus juta rupiah), dan sudah dibayar Rp. 133.250.000,00; (seratus tiga puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 13 februari 2009 dan sisa yang belum dibayar sebesar Rp. 666.750.000,00; (enam ratus enam puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) akan dilunasi pada hari jatuh tempo, yakni 1 (satu) minggu;
2. Bahwa berdasarkan kesepakatan diatas setelah jatuh tempo sebagaimana yang sudah disepakati bersama, Penggugat berusaha untuk menghubungi Hi. Rasid (alm) untuk segera melunasi kewajibannya yang belum ditunaikan/ dibayarkan kepada Penggugat sebesar Rp. 666.750.000,00; (enam ratus enam puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) akan tetapi usaha dari Penggugat sia-sia dan tidak membuahkan hasil karena Hi. Rasid (alm) tidak menunjukkan ietikad baik untuk membayar sisa pembelian tanah milik Penggugat hingga sampai dengan tahun 2013 Hi. Rasid meninggal dunia;
3. Bahwa dengan meninggalnya Hi. Rasid, maka menurut hukum sebagaimana di atur dalam ketentuan Pasal 1100 KUHPerdata : *" Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah, wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu"* . Maka sepenuhnya utang tersebut menjadi tanggung jawab dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III selaku ahli waris dari Hi. Rasid (alm);
4. Bahwa Penggugat sudah berusaha menghubungi ahli waris dengan mendatangi langsung Para Tergugat setelah meninggalnya almarhum Hi. Rasid (Ayah/Bapak kandung dari Para Tergugat) untuk bersama-sama membantu menyelesaikan sisa pembayaran tanah sebesar Rp. 666.750.000,00; (enam ratus enam puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) belum dilunasi oleh almarhum Hi. Rasid akan tetapi sama sekali tidak mendapat perhatian dan tidak ada ietikad baik ditunjukkan dari Para Tergugat;
5. Bahwa, karena teguran-teguran Penggugat tersebut tidak diindahkan oleh Para Tergugat, maka pada tanggal 22 September 2019 Penggugat telah melayangkan surat teguran hukum (Somasi) kepada Para- Tergugat untuk melunasi kewajibannya yakni melunasi hutang yang ditinggalkan oleh Hi. Rasid (alm) namun sampai dengan gugatan ini di daftarkan di Pengadilan

Halaman 2 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Dob



Negeri Dobo, Para-Tergugat tidak menunjukkan itikad baik untuk melunasi hutang tersebut;

6. Bahwa, almarhum Hi. Rasid Ayhah/Bapak kandung dari Para Tergugat telah dinyatakan Ingkar Janji (*wanprestasi*) secara wajar dan patut, sehingga jelas menimbulkan kerugian, baik *materiil* maupun *in-materiil* yang jika ditaksasi nilainya sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil.

- Bahwa karena Para-Tergugat sudah menguasai tanah milik Penggugat selama ± 10 (sepuluh) tahun terhitung dari tahun 2009 sampai dengan 2019 maka apabila tanah tersebut Penggugat sewakan kepada orang lain seharga Rp. 100.000.000,00; (seratus juta rupiah) per tahunnya maka $100.000.000 \times 10 \text{ Tahun} = \text{Rp. } 1.000.000.000$ (satu miliar rupiah).

b. Kerugian Im-materiil sangat sulit untuk ditentukan besaran nilainya, namun demikian untuk memudahkan maka Penggugat menaksir kerugian yang diderita sebagai berikut :

- Bahwa nilai jual haraga tanah di Kota Dobo saat ini per-meter seharga Rp. 500.000 maka apabila Penggugat menjual dengan harga terendah yaitu Rp. 300.000 per-meter di kali dengan luas tanah $\pm 8000 \text{ M}^2$ (delapan ribu meter persegi) maka $300.000 \times 8000 = \text{Rp. } 2.400.000.000,00$; (dua miliar empat ratus juta rupiah);

7. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak sia-sia dan Penggugat memiliki kekhawatiran jika kelak Para- Tergugat enggan atau mungkin tidak mau melaksanakan putusan dalam perkara ini secara suka rela maka sangat wajar dan beralasan secara yuridis bila dalam gugatan ini Penggugat sertakan Permohonan agar Pengadilan Negeri Dobo atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas seluruh harta benda peninggalan milik almarhum Hi. Rasid, baik yang bergerak maupun tidak bergerak guna memenuhi tuntutan pembayaran harga tanah dan juga ganti rugi yang dialami Penggugat, dan pula mohon meletakkan sita *Revindacatoir Beslag* atas SHM Nomor/1955 milik Penggugat tersebut;
8. Bahwa Penggugat menuntut pula agar Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp. 1.000.000; (satu juta rupiah) per-hari secara tanggung renteng apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
9. Bahwa, Penggugat dalam mengajukan gugatan ini berdasarkan bukti-bukti nyata, maka berdasarkan pasal 191 Rbg, mohon agar kiranya putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) walau ada Banding, Verzer dan Kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian diatas, dengan segala kerendahan hati, dimohonkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Dobo, *casu quo* Majelis Hakim yang akan mengadili dan memeriksa perkara *a quo*, berkenan memberi putusan sebagai berikut :

1. DALAM POKOK PERKARA

A. PRIMEIR.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Perjanjian Jual Beli secara lisan dibawah tangan antara Penggugat dan Alm. Hi. Rasid pada tanggal 13 Februari 2009 adalah SAH dan mempunyai kekuatan hukum mengikat para Pihak
3. Menyatakan secara hukum, bahwa tindakan Alm. Hi. Rasid yang tidak memenuhi atau meluinsi kewajiban membayar pelunasan sebagai Perbuatan Ingkar Janji (wanprestasi);
4. Menyatakan bahwa, dari akibat Perbuatan Ingkar Janji oleh Alm. Hi. Rasid secara nyata telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat yang timbul dalam perkara ini berupa :
 - Kerugian materiil sebesar Rp. 1000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - Kerugian immateriil sebesar Rp.2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah);
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan sita *Revindacatoir Beslag* atas SHM Nomor/1955 yang dimohonkan;
6. Menghukum Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwang som*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per-hari secara tanggung renteng atas setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan;
7. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) meskipun ada Banding, *Verzet* maupun Kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini;

B. SUBSIDAIR.

Atau, apabila Pengadilan Negeri Dobo berpendapat lain, mohon putusan yang adil menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap kuasanya tersebut sedangkan Para Tergugat masing-masing datang menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk DIAN LISMANA ZAMRONI, SH.MHum, Hakim pada Pengadilan Negeri Dobo sebagai Mediator;



Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 November 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI

A . Gugatan Kabur (Obscuul Libel)

1. Tidak Jelas Dasar Hukum Gugatan

Bahwa gugatan penggugat tidak terdapat kejelasan dimana didalam Posita atau Fundamentum Petendi tidak menjelaskan tentang dasar hukum dan kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari gugatan serta tidak terdapat dasar atau fakta (fetelijke grond) sehingga menurut hukum gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan dan gugatan penggugat dipandang sebagai gugatan yang tidak jelas (eenduidelijke en bepaalde conclusie) sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung No. 250 K / Pdt / 1984, tanggal 16 Januari 1986, jo PT. Medan No.107/1981, tanggal 5 Mei 1982 jo PN. Tarutung No. 57/1979, tanggal 11 September 1979.

2. Gugatan Penggugat kabur karena Terdapat penggabungan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi.

Bahwa jika diteliti secara cermat dari uraian Gugatan Penggugat pada Posita Gugatan maupun Petitumnya maka ternyata terdapat dua perbuatan Hukum yang berbeda yang diuraikan Penggugat dalam satu gugatan dimana disatu pihak Penggugat menguraikan tentang adanya suatu perikatan dibawah tangan berupa perjanjian jual beli tanah sebagai suatu Perbuatan Wanprestasi sebagaimana disebutkan dalam butir 6 Posita Gugatan namun Penggugat masih menguraikan pula tindakan Tergugat telah menimbulkan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil, perbuatan mana mengakibatkan Penggugat dirugikan sehingga Penggugat menuntut Ganti rugi akibat perbuatan Melawan Hukum tersebut.

Bahwa dari uraian Gugatan Penggugat tersebut diatas telah memperlihatkan kekaburan gugatan Penggugat yang tidak dapat di benarkan menurut hukum acara Perdata yang lazim disebut sebagai tertib beracara Perdata dan oleh karenanya beralasan menurut Hukum, format gugatan Penggugat seperti ini dipandang sebagai gugatan yang kabur dan harus dinyatakan gugatan tidak dapat diterima. Hal mana sebagaimana termuat dalam :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1875 K/Pdt/1984 Kaidah Hukum : Penggabungan tuntutan Perbuatan Melawan Hukum dan tuntutan Wanprestasi didalam satu Surat Gugatan tidak dapat dibenarkan menurut tertib beracara Perdata, masing-masing tuntutan harus diselesaikan dalam Gugatan tersendiri.

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2643 K/Pdt/1994 Tanggal 28 Mei 1999

Kaidah Hukum : Mencampur adukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Guagatan Wanprestasi tidak **dibenarkan**.

3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 194 K/Pdt/1996 Tanggal 28 Desember 1998

Kaidah Hukum : Gugatan tidak dapat diterima dengan alasan Dalil Gugatan telah mencampuradukkan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat Gugatan mengandung cacat obscur libel.

(Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung RI berdasarkan Penggolongannya halaman 29 dan 31). Hulman Panjaitan, SH.,MH. Penerbit Prenadamedia Group, 2014 Cetakan Pertama.

B. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (Error In Persona)

Bahwa Penggugat telah keliru dalam mengajukan Gugatan kepada para Tergugat, karena sesungguhnya Gugatan Penggugat diajukan kepada para Tergugat dengan menggunakan identitas diri dan atau nama dan alamat yang salah, dimana Penggugat mengajukan Gugatan dengan memposisikan Tergugat I,II dan III dengan identitas sebagai berikut :

1. Basri, Agama Islam, alamat di Dobo Jl. Kapitan Malani, Kel. Galai Dubu, Kec. Pulau-pulau Aru, Prov. Maluku

Padahal identitas yang benar adalah sesuai Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan (NIK : 7371051608770003) tercatat atas nama :

BASRI RASYID, Agama Islam, Alamat Jl. Pongtiku Nomor 142 RT 003 RW 001, Kel La'Latang, Kec. Tallo Kota Makassar, Provinsi Sulawesi Selatan.

2. Syahri, Agama Islam, Alamat di Dobo Jl. Ali Moertopo (Pom bensin), Kel. Siwalima, Kec. Pulau-pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, Provinsi Maluku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Padahal identitas yang benar adalah sesuai Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan (NIK : 8107012902800002) tercatat atas nama :

SYAHRIR RASYID, Agama Islam, Alamat Ling. Kristoforus, Desa Langgur, Kec. Kei Kecil, Kabupaten Maluku Tenggara, Provinsi Maluku.

3. Jamaludin, Agama Islam, Alamat di Dobo Jl. Ali Moertopo (Pom bensin), Kel. Siwalima, Kec. Pulau-pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, Provinsi Maluku.

Padahal identitas yang benar adalah sesuai Kartu Tanda Penduduk Nomor Induk Kependudukan (NIK : 8107012812820001) tercatat atas nama :

JAMALUDIN RASYID, Agama Islam, Alamat Jl. Kapitan Malongi RT 023 RW 008, Kel. Galai Dubu, Kec. Pulau-Pulau Aru, Kabupaten Kepulauan Aru, Provinsi Maluku.

Bahwa dengan demikian Penggugat telah salah dalam mengajukan Gugatan kepada para Tergugat dengan identitas diri dan tempat tinggal yang salah, sehingga adalah beralasan menurut hukum Gugatan Penggugat harusnya dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 709K/PDT/2012 Tanggal 13 Maret 2013

Kaidah Hukum : Karena pencatuman alamat Tergugat tidak jelas maka Gugatan tidak dapat diterima (Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung RI berdasarkan Penggolongannya). Hulman Panjaitan, SH.,MH. Penerbit Prenadamedia Group, 2014 Cetakan Pertama.

C. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Bahwa Penggugat telah salah dan keliru mengajukan Gugatan kepada para Tergugat dan mendudukan para Tergugat sebagai ahli waris dari Hi. Rasid (Almarhum) padahal sesungguhnya ahli waris dari Almarhum Hi. Rasid bukanlah para Tergugat saja akan tetapi masih terdapat ahli waris yang lain yakni Ibu dari para Tergugat yang bernama HJ. Samatang dan saudara-saudara lainnya yang bernama :

1. Selfiah Rasyid (NIK : 7371074101750003)
2. Muhammad Farid Rasyid (NIK : 7371071312010007)

Sehingga jika Penggugat mengajukan Gugatan kepada ahli waris Almarhum Hi. Rasid, maka Penggugat harus mengajukan Gugatan kepada seluruh ahli waris secara utuh tanpa terkecuali sebagaimana yang telah secara keliru diajukan oleh Penggugat dengan mengajukan Gugatan hanya kepada sebagian ahli waris saja dan sebagian lainnya tidak digugat, sehingga Gugatan Penggugat menurut Hukum disebut sebagai Gugatan kurang pihak

Halaman 7 Putusan Nomor 16/Pdt.G/2019/PN Dob

Disclaimer

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



dan oleh karenanya berdasar dan beralasan hukum untuk dinyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI Nomor :

- a. 78K/SIP/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan “ GUGATAN KURANG PIHAK ATAU KEKURANGAN FORMIL , TIDAK LENGKAP HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA “
- b. 365K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan “ GUGATAN HARUS MENGGUGAT SEMUA ORANG YANG TERLIBAT”
- c. 546K/PDT/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan “ GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA KARENA DALAM PERKARA KURANG PIHAK”

Bahwa berdasarkan segala hal yang terurai di atas para Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Dobo kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

II. DALAM POKOK PERKARA

Jawaban Tergugat Atas Gugatan Penggugat

1. Bahwa pada Prinsipnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak secara keras dan tegas seluruh dalil - dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal - hal yang secara jelas dan tegas diakui oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawaban ini.
2. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada butir 1,2,4 dan 5 dapat Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III menanggapi sebagai berikut :

Bahwa terhadap posita butir 1,2,4 dan 5 adalah merupakan dalil yang tidak benar sama sekali karena sesungguhnya tidak pernah terjadi kesepakatan antara Penggugat dan Almarhum Ayah Para Tergugat melakukan kesepakatan jual beli atas Tanah milik Penggugat sebagaimana dalil Posita Gugatan butir 1, karena sesungguhnya adalah suatu hal tidak masuk akal dimana pada Tahun 2009 di Dobo Kecamatan Pulau-Pulau Aru Kabupaten Kepulauan Aru, nilai jual objek pajak (NJOP) atau harga tanah di dobo berada pada kisaran Rp. 100.000, per meter persegi, sedangkan sekarang saja tidak mencapai Rp. 30.000, Per Meter Persegi sehingga dalil Penggugat yang menyatakan adanya kesepakatan jual beli Tanah dengan harga Rp. 100.000, X 8000 M² = Rp. 800.000.000.00,- adalah tidak benar sama sekali dan terlalu mengada-ada, apalagi jika ditelusuri apa yang di dalilkan oleh Penggugat tentang kesepakatan antara Penggugat dan ayah Para Tergugat hanyalah merupakan kesepakatan lisan, maka kesepakatan tersebut



tidaklah memiliki landasan Hukum yang kuat bahkan dipandang sebagai kesepakatan yang tidak sah dan atau cacat Hukum.

Dikatakan tidak sah dan cacat hukum karena :

1. Perjanjian Tersebut Dilakukan secara lisan.
2. Tidak jelas dan tegas apa yang diperjanjikan.
3. Tidak Jelas kapan dan dimana Perjanjian itu dilakukan.
4. Pada waktu perjanjian disepakati Tidak disaksikan oleh dua orang saksi.

Bahwa dengan demikian kesepakatan yang di dalilkan Penggugat adalah merupakan kesepakatan yang tidak benar dan mengandung cacat Yuridis, apalagi salah satu pihak dalam perjanjian tersebut telah meninggal dunia.

3. Bahwa Terhadap Dalil penggugat sebagaimana butir 1,2,4 dan 5 tersebut adalah merupakan dalil yang tidak benar dan yang benar adalah Penggugat hanya mendatangi orang tua para Tergugat untuk menawarkan Tanah miliknya untuk dibeli oleh orangtua para Tergugat dengan harga Rp. 35.000,- Per meter dan atas kesepakatan Tersebut Penggugat menyerahkan sertifikat kepada orang tua Para Tergugat ketika Penggugat telah menerima uang sebanyak Rp.150.000.000,00,- . namun berselang beberapa waktu ternyata ada ahliwaris yang lain dari keluarga penggugat yang datang mengkomplein/berkeberatan kepada orang tua para Tergugat sehingga orang tua para Tergugat menghubungi Penggugat untuk datang menjelaskan kepada orang tua para Tergugat tentang keberatan tersebut dan meminta penggugat untuk menyelesaikan permasalahannya itu secara kekeluargaan dulu, namun permintaan orang tua para Tergugat kepada Penggugat Tersebut, ternyata Penggugat tidak menghiraukan dan berangkat meninggalkan dobo sehingga permasalahannya tidak terselesaikan.

Bahwa tidak saja sebatas itu orang tua para Tergugat masih terus menghubungi Penggugat berulang-ulang untuk meminta penggugat datang menyelesaikan masalahnya namun penggugat tetap tidak mau datang dan membiarkan permasalahan berlarut - larut hingga akhirnya orang tua para Tergugat meninggal dunia.

Bahwa setelah orang tua para tergugat meninggal dunia barulah Penggugat mendatangi para Tergugat untuk meminta kepada para tergugat membayar sisa harga tanah dengan menyebut nilai jual beli tanah yang luar biasa tingginya dengan harga Rp. 100.000,- Per Meter yang seakan-akan Penggugat mengira para tergugat tidak mengetahui hal ini dan bahkan penggugat memaksakan agar para tergugat harus membayar berdasarkan permintaan penggugat, sehingga para tergugat tidak bisa menerima perlakuan Penggugat tersebut dan meminta kepada penggugat untuk mengambil kembali tanahnya dan mengembalikan saja uang yang telah diterimanya dari orang tua para tergugat karena para tergugat tidak mau



membuat keributan, akan tetapi penggugat tetap tidak mau menerima permintaan Para Tergugat dan memaksakan kehendaknya agar para tergugat harus membayar berdasarkan permintaan penggugat, namun hal ini ditolak oleh para tergugat sehingga terpaksa penggugat mengajukan gugatan ini kepada para Tergugat dengan dalil yang dibuat-buat sendiri oleh Penggugat.

4. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada butir 3 dapat Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III menanggapi sebagai berikut :
Bahwa jika Penggugat berpandangan menurut Hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1100 KUHPdata, maka menurut Hukum Penggugat tidak boleh hanya menggugat sebagian ahliwaris saja dari Almarhum Haji Rasyid akan tetapi haruslah Penggugat menggugat seluruh ahliwaris dari Almarhum Haji Rasyid yakni isteri dan anak-anaknya, bukan hanya sebagian yang digugat dan sebagiannya tidak digugat, sehingga dengan demikian apa yang di dalilkan para Tergugat dalam eksepsi tentang kurang pihak adalah beralasan menurut Hukum sehingga patut untuk dinyatakan gugatan penggugat adalah kabur (obscur libel).
5. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada butir 6 dapat Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III menanggapi sebagai berikut :
Bahwa jika dicermati secara seksama dalil posita penggugat butir 6 huruf a dan b maka sesungguhnya dalil tersebut telah membuat dan atau menambah kekaburan gugatan penggugat karena pada posita yang lain penggugat berdalil tentang Wanprestasi sedangkan dalam posita butir 6 penggugat berdalil tentang Perbuatan melawan hukum yang menuntut kerugian secara materiil sebesar Rp.1.000.000.000.- sedangkan kerugian inmateril sebesar Rp. 2 .400.000.000.- padahal sesungguhnya jika menyebutkan adanya kerugian inmateril maka yang dihitung adalah bagaimana menyamakan kerugian dari segi perasaan/moril yang diukur berdasarkan tingkat kehidupan social yang dapat disamakan dengan nilai rupiah bukan menghitung nilai jual objek pajak/harga tanah pada saat sekarang, sehingga jika melihat pada dalil gugatan penggugat ini maka gugatan penggugat dapat di kategorikan sebagai gugatan yang kabur. dan atau kontradiktif atau saling bertentangan satu dengan yang lain sehingga menurut hukum gugatan penggugat yang demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.
6. Bahwa terhadap dalil posita gugatan Penggugat pada butir 7,8 dan 9 dapat Tergugat I Tergugat II dan Tergugat III menanggapi sebagai berikut :
Bahwa berdasarkan pada apa yang di dalilkan oleh Penggugat pada butir 7, 8 dan 9 adalah sesungguhnya dalil yang tidak berdasar dan atau beralasan hukum serta tidak didukung dengan fakta-fakta hukum serta bukti-bukti



hukum yang otentik yang menjadi dasar dan landasan hukum untuk melaksanakan apa yang menjadi permintaan penggugat dalam posita butir 7,8 dan 9 maka menurut hukum permintaan penggugat dalam posita butir 7,8 dan 9 patutlah menurut hukum untuk ditolak oleh Majelis Hakim Yang Mulia.

7. Bahwa terhadap keseluruhan dalil – dalil gugatan Penggugat apabila terdapat butir butir yang belum di jawab bukanlah berarti Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mengakuinya akan tetapi para Tergugat tetap menolaknya secara keras dan tegas.

Bahwa berdasarkan pada segala hal yang terurai di atas, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berkenan kiranya dapat menjatuhkan Putusan sebagai hukum :

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima.

ATAU

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan replik pada tanggal 4 Desember 2019 dan atas replik Penggugat tersebut Para Tergugat juga telah mengajukan Duplik pada tanggal 10 Desember 2019;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No 1955 atas nama Pemegang Hak Usman Palati, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran, diberi tanda P-2;
3. Asli Surat Somasi/Peringatan kepada ahli waris Hi. Rasid (almarhum) tertanggal 22 September 2019, diberi tanda P-3;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat P-1 dan P-2 tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup akan tetapi tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. Batjo Selimuri , dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



- Bahwa yang disengketakan para pihak dalam perkara ini yang saksi ketahui adalah terkait masalah jual beli tanah antara Penggugat dengan almarhum Hi. Rasid;
 - Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli tanah tersebut saat saksi berkunjung ke rumah Penggugat pada tanggal 13 Februari 2009 sekira pukul 07.00 WIT, pagi itu Almarhum Hi Rasid datang kerumah Penggugat dengan membawa tas kresek hitam dan tidak berselang lama Almarhum Hi Rasid kemudian mengeluarkan dari tas kresek warna hitam yang dibawahnya tersebut sebanyak 3 (tiga) ikat uang pecahan Rp. 100.000.- (seratus ribu rupiah);
 - Bahwa uang tersebut diserahkan langsung kepada Penggugat dan mengatakan tolong hitung akan tetapi dengan nada marah Penggugat mengatakan “bagaimana ini” selanjutnya atas pertanyaan Penggugat tersebut almarhum Hi. Rasid langsung meminta maaf kepada Penggugat dan istrinya dan mengatakan kepada Penggugat agar nanti siang Penggugat datang kerumahnya nanti Almarhum Hi Rasid akan tambah sejumlah Rp. 20.000.000. (dua puluh juta rupiah);
 - Bahwa benar setelah Almarhum Hi. Rasid pulang, saksi menanyakan berapa jumlah uang yang diberikan oleh almarhum Hi. Rasid tersebut dan Penggugat mengatakan Rp. 30.000.000. (tiga puluh juta rupiah);
 - Bahwa kemudian pada tanggal 31 Oktober 2010 Penggugat menelepon saksi meminta tolong untuk datang ke Almarhum Hi. Rasid untuk menagih sisa uang sejumlah Rp. 650.000.000. (enam ratus lima puluh juta rupiah) tetapi saksi menolak permintaan Penggugat tersebut karena jumlahnya cukup besar sehingga saksi menyarankan agar Penggugat menghubungi istrinya biar saksi cukup mengawalinya istrinya saja untuk menagih sisa uang dimaksud;
 - Bahwa saat mengawal istri Penggugat kerumah Almarhum Hi. Rasid, ternyata almarhum Hi. Rasid hanya memberi uang kepada istri Penggugat sejumlah Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah);
 - Bahwa luas tanah yang diperjual belikan tersebut ukurannya 100 x 80 M2 akan tetapi berapa harganya saksi tidak tahu;
 - Bahwa saksi juga tidak mengetahui secara pasti dimana letak tanah yang diperjual belikan tersebut;
2. Ahmad Benamen, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa yang disengketakan para pihak dalam perkara ini terkait masalah jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan almarhum Hi. Rasid;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah milik Penggugat yang dijual kepada almarhum Hi. Rasid tersebut letaknya di dekat Pendopo atau Rumah Dinas Bupati Kepulauan Aru dengan ukuran 80 x 100 M2 seharga Rp. 800.000.000. (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa yang memberitahukan saksi jika harga tanah tersebut sejumlah Rp. 800.000.000. (delapan ratus juta rupiah) adalah Penggugat sendiri;
- Bahwa saksi mengetahui perihal jual beli tanah tersebut karena pada tanggal 10 Februari 2009 saat saksi dari rumah hendak kepasar dan melewati Rumah Dinas Bupati, saksi melihat Penggugat dan almarhum Hi. Rasid sedang berdiri didepan tanah milik Penggugat dan dua hari kemudian saksi menanyakan kepada Penggugat ada apa ketemu dengan Hi. Rasid dan Penggugat menyampaikan jika Penggugat ada urusan jual beli tanah;
- Bahwa saksi pada waktu itu juga menanyakan berapa harganya dan dijawab Penggugat Rp. 100.000. (seratus ribu rupiah) permeter sehingga saksi sempat mengatakan murah sekali;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh Penggugat dan Hi Rasid;
- Bahwa saksi juga tidak tahu berapa yang sudah dibayarkan oleh Hi. Rasid kepada Penggugat dari harga tanah yang dijualnya tersebut;

Menimbang, bahwa Para Tergugat untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

Bukti surat Tergugat I :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Provinsi Sulawesi Selatan Kota Makassar NIK 7371051608770003 atas nama Basri Rasyid, diberi tanda T.I-1;
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Provinsi Sulawesi Selatan Kota Makassar NIK 7371074908550001 atas nama Hj. Samatang, diberi tanda T.I-2;
3. Fotokopi Kartu Keluarga No. 7371071909170003 atas nama kepala keluarga Hj. Samatang, diberi tanda T.I-2a;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Provinsi Sulawesi Selatan Kota Makassar NIK 7371074101750003 atas nama Selfiah Rasyid, diberi tanda T.I-3;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Provinsi Sulawesi Selatan Kota Makassar NIK 7371071312010007 atas nama Muhammad Farid Rasyid, diberi tanda T.I-4;
6. Fotokopi Surat Pernyataan Ahli Waris dari almarhum H. Abd. Rasyid tertanggal 21 Juni 2019 yang ditanda tangani oleh Lurah La'latang dan Camat Tallo Kota Makassar, diberi tanda T.I-5;
7. Fotokopi Kwitansi Pembayaran masing-masing tertanggal 22-06-09 dan tanggal 13-02-09, diberi tanda T.I-6;
8. Fotokopi Kwitansi Pembayaran masing-masing tertanggal 19-11-2009 dan tanggal 02-10-2009, diberi tanda T.I-6a;



9. Fotokopi Kwitansi Pembayaran masing-masing tertanggal 21 Mei 2010 dan tanggal 07-01-2010, diberi tanda T.I-6b;
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran masing-masing tertanggal 23-07-2010 dan tanggal 28 Mei 2010, diberi tanda T.I-6c;
11. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tertanggal 31-10-2010, diberi tanda T.I-6d;

Menimbang, bahwa bahwa fotokopi bukti surat tersebut diatas telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya kecuali bukti T.I-2a tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan;

Bukti surat Tergugat II

Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Provinsi Maluku Kabupaten Maluku Tenggara NIK 8107012902800002 atas nama Syahrir Rasyid, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya diberi tanda T.II-1;

Bukti surat Tergugat III

Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Provinsi Maluku Kabupaten Maluku Tenggara NIK 8107012812820001 atas nama Jamaludin Rasyid, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sama dengan aslinya diberi tanda T.III-1;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Para Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi sebagai berikut :

1. Jony Harman, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa yang disengketakan para pihak dalam perkara ini terkait masalah jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan almarhum Hi. Rasid;
 - Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat telah menjual tanahnya tersebut kepada Hi. Rasid pada tahun 2014 dan Penggugat sendiri yang menyampaikannya kepada saksi;
 - Bahwa tanah yang diperjual belikan tersebut terletak dibelakang Kantor Dewan lama dengan harga 2 (dua) kali pembayaran sejumlah Rp. 150.000.000 dan harga permeternya sejumlah Rp. 35.000 (tiga puluh lima ribu rupiah) permeternya seluas 20 x 80 M2;
 - Bahwa saksi tidak menyaksikan secara langsung transaksi jual beli antara Penggugat dan Hi. Rasyid tersebut;
 - Bahwa saksi juga tidak pernah melihat surat perjanjian jual beli dan pembayaran yang dilakukan oleh Hi. Rasyid;
 - Bahwa demikian juga berapa keseluruhan harga tanah yang diperjual belikan tersebut serta berapa sisanya yang belum dibayar, saksi tidak tahu;



2. Bolof Bembuain, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang disengketakan para pihak dalam perkara ini terkait masalah jual beli sebidang tanah antara Penggugat dan almarhum Hi. Rasid;
- Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat telah menjual tanahnya tersebut kepada Hi. Rasid karena saksi pernah memediasi Penggugat dan Hi. Rasid terkait dengan jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi memediasi Penggugat dan Hi. Rasid karena Hi. Rasid pernah melaporkan Penggugat ke Kantor polisi dalam hal ini Polres Kepulauan Aru dan saksi menyampaikan jika hal tersebut merupakan masalah perdata dan tolong diselesaikan secara baik-baik jangan sampai menimbulkan masalah;
- Bahwa adapun tanah milik Penggugat yang dijualnya kepada Hi. Rasid tersebut letaknya dibelakang Kantor Dewan Lama;
- Bahwa luas secara keseluruhan tanah Penggugat yang dijualnya kepada Hi. Rasid tersebut luasnya yang saksi ketahui adalah panjang 100 Meter dan lebarnya 80 Meter;
- Bahwa yang saksi ketahui pembeliannya dan pembayaran dilakukan secara bertahap yaitu pertama seluas 20 x 80 M2 demikian pula yang kedua juga seluas 20 x 80 M2 dengan harga Rp. 35.000. (tiga puluh lima ribu rupiah) permeter persegi sehingga yang sudah dibayarkan Hi. Rasid kurang lebih Rp. 153.000.000 (seratus lima puluh tiga juta);
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa jumlah keseluruhan dari harga tanah yang dijual oleh Penggugat kepada Hi. Rasid tersebut;
- Bahwa yang saksi ketahui sehingga Hi. Rasid tidak melanjutkan pembelian tanah milik Penggugat yang luasnya 100 x 80 M2 tersebut karena diatas tanah yang dijualnya tersebut ada masalah yaitu orang lain yang juga mengakui atau mengklaim sebagai pemilik dari tanah yang dijual Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 3 Februari 2020;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI :



Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya selain membantah akan dalil-dalil gugatan Penggugat juga telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) karena dalam posita atau *fundamentum petendi* gugatannya, Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*fetelijke grond*) yang menjadi dasar dari gugatannya tersebut;
- Bahwa gugatan Penggugat kabur karena terdapat penggabungan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi;
- Bahwa gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) karena telah keliru dalam mengajukan gugatan kepada Para Tergugat, karena diajukan dengan menggunakan identitas diri dan atau nama serta alamat yang salah;
- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena sesungguhnya ahli waris dari Almarhum Hi. Rasid bukanlah para Tergugat saja akan tetapi masih terdapat ahli waris yang lain yakni ibu dari para Tergugat yang bernama HJ. Samatang dan saudara-saudaranya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan Para Tergugat tersebut, Penggugat dalam repliknya menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa eksepsi gugatan Penggugat kabur yang diajukan Para Tergugat adalah tidak berdasar dan terkesan mengada-ada karena dalam gugatan dengan jelas dan terang Penggugat telah menggambarkan tentang peristiwa hukum yang terjadi antara Penggugat dengan almarhum Hi. Rasid yaitu ayah dari Para Tergugat;
- Bahwa adanya permintaan ganti kerugian materiil maupun in-materiil yang diajukan Penggugat dalam perkara ini adalah hal yang wajar oleh karena selama kurang lebih sepuluh tahun memperjuangkan hak-hak Penggugat dari Para Tergugat sudah barang tentu biaya atau kerugian yang dikeluarkan tidaklah sedikit sehingga eksepsi Para Tergugat bahwa gugatan Penggugat telah mencampuradukkan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi haruslah dikesampingkan;
- Bahwa demikian juga dengan eksepsi Para Tergugat bahwa gugatan Penggugat salah alamat hanyalah merupakan alasan dari Para Tergugat untuk mneghindar dari tanggung jawabnya karena semenjak almarhum Hi. Rasyid meninggal sampai dengan perkara ini diajukan, Para Tergugat masih berdomisili dialamat sebagaimana yang Penggugat uraikan dalam gugatan ini;
- Bahwa selanjutnya terhadap eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak, gugatan Penggugat telah tepat karena untuk menentukan siapa saja subyek hukum yang akan digugat adalah hak atau wewenang Penggugat;



Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan dipertimbangkan eksepsi Para Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) karena dalam posita atau *fundamentum petendi* gugatan Penggugat tidak dijelaskan dasar hukum dan kejadian-kejadian atau peristiwa-peristiwa (*fetelijke grond*) yang menjadi dasar gugatan Penggugat, setelah meneliti dan mempelajari gugatan Penggugat ternyata Penggugat telah menguraikan secara jelas peristiwa atau kejadian yang mendasari gugatan penggugat yaitu adanya perjanjian jual beli sebidang tanah antara Penggugat dengan almarhum Hi. Rasyid yaitu orang tua Para Tergugat dan atas jual beli tersebut orang tua Para Tergugat belum melunasinya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut eksepsi Para Tergugat tidaklah berdasar dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi gugatan Penggugat kabur karena terdapat penggabungan antara gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi, dalam ketentuan pasal 1243 Kitab Undang Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa "penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak terpenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya";

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam pasal 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata juga ditentukan bahwa "pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga";

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah sepakat dengan Hi Rasyid yaitu orang tua Para Tergugat untuk melakukan transaksi jual beli sebidang tanah seluas ± 8000 m², yang terletak di Kelurahan Siwa Lima, Kec. Pulau-pulau Aru, Kab. Kepulauan Aru, Prov. Maluku, dengan harga jual sebesar Rp. 800.000.000.00; (delapan ratus juta rupiah) dan sudah dibayar Rp. 133. 250.000.00 (seratus tiga puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) pada tanggal 13 Februari 2009 dan sisa yang belum dibayar hingga jatuh tempo yakni 1 (satu) minggu setelah kesepakatan dibuat adalah sebesar Rp. 666. 750.000.00 (enam ratus enam puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sebagai akibat dari perbuatan ingkar janji yang telah dilakukan oleh orang tua Para Tergugat, Penggugat telah dirugikan baik *materiil* maupun *in-materiil* yang jika ditaksasi nilainya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian Materiil yaitu karena Para-Tergugat sudah menguasai tanah milik Penggugat selama ± 10 (sepuluh) tahun terhitung dari tahun 2009 sampai dengan 2019 maka apabila tanah tersebut Penggugat sewakan kepada orang lain seharga Rp. 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per tahunnya maka $100.000.000 \times 10 \text{ Tahun} = \text{Rp. } 1.000.000.000$ (satu miliar rupiah);
- Kerugian Im-materiil yaitu nilai jual harga tanah di Kota Dobo saat ini per-meter seharga Rp. 500.000 maka apabila Penggugat menjual dengan harga terendah yaitu Rp. 300.000 per-meter di kali dengan luas tanah $\pm 8000 \text{ M}^2$ (delapan ribu meter persegi) maka $300.000 \times 8000 = \text{Rp. } 2.400.000.000,00$ (dua miliar empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya yang merupakan hal-hal yang berisi permintaan untuk dikabulkan, ternyata Penggugat selain hanya meminta untuk dinyatakan bahwa jual beli antara Penggugat dan Hi. Rasyid adalah sah dan mengikat secara hukum serta menyatakan perbuatan Hi. Rasyid adalah perbuatan ingkar janji atau wanprestasi Penggugat juga hanya meminta agar menyatakan pula bahwa akibat Perbuatan Ingkar Janji oleh Alm. Hi. Rasyid secara nyata telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat berupa kerugian materiil sejumlah Rp. 1000.000.000. (satu milyar rupiah) dan kerugian in-materiil sejumlah Rp. 2.400.000.000,00 (dua miliar empat ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan posita dan petitum gugatan Penggugat dikaitkan dengan ketentuan pasal 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, maka dapat disimpulkan bahwa dalam perkara ini Penggugat menghendaki agar Para Tergugat memenuhi perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan almarhum orang tuanya yang bernama Hi. Rasyid;

Menimbang, bahwa dengan bentuk gugatan yang demikian, maka seharusnya dan yang menjadi pokok tuntutan Penggugat dalam perkara ini adalah pemenuhan perjanjian yaitu sisa pembayaran harga tanah yang telah disepakati antara Penggugat dengan almarhum Hi. Rasyid yaitu sejumlah Rp. 666.750.000. enam ratus enam puluh enam juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) sebagaimana dalam posita gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa akan tetapi tuntutan pemenuhan perjanjian yang demikian itu ternyata tidak dimohonkan Penggugat dalam petitum gugatannya padahal gugatan ini diajukan dengan maksud dan tujuan utama agar almarhum Hi Rasyid dalam hal ini Para Tergugat sebagai ahli warisnya segera memenuhi sisa pembayaran dari harga tanah yang telah disepakati ditambah dengan hukuman berupa penggantian biaya, rugi dan bunga sebagaimana dimaksud dalam pasal 1243 dan pasal 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa kekurangan petitum pokok dari gugatan Penggugat dalam perkara ini juga dalam hal menentukan kedudukan Para Tergugat, dimana dalam petitum gugatannya ternyata Penggugat juga tidak meminta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

agar Para Tergugat dinyatakan sebagai ahli waris dari almarhum Hi. Rasyid, hal ini penting oleh karena apabila gugatan Penggugat dikabulkan maka kepada Para Tergugatlah dapat diminta pemenuhan prestasi yang dituntut oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa antara posita dan petitum gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak saling mendukung dan ketidak sesuaian posita dan petitum yang demikian menurut Hakim dapat dikualifikasikan sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libel*), sehingga terlepas dari alasan-alasan eksepsi Para Tergugat bahwa gugatan Penggugat kabur karena Penggugat telah menggabungkan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Para Tergugat selebihnya Hakim tidak perlu mempertimbangkannya lagi;

DALAM POKOK PERKARA:

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

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat dinyatakan dapat diterima, maka dengan demikian Hakim tidak perlu lagi untuk memeriksa pokok perkara dan oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*) maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan pasal-pasal peraturan yang bersangkutan khususnya RBg, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum;

M E N G A D I L I :

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 1.066.000 (satu juta enam puluh enam ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan pada hari ini Kamis tanggal 20 Februari 2020, oleh ALFIAN, SH sebagai Hakim Pengadilan Negeri Dobo, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga dengan dibantu oleh ROSALINA Y LETELAY, SH Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Para Tergugat dan tanpa dihadiri Kuasa Penggugat;

Panitera Pengganti

Hakim

ROSALINA Y LETELAY, SH

ALFIAN, SH

Perincian Biaya :

Pendaftaran	:	Rp.	30.000.	
Pemberkasan/A	:	Rp.	80.000.	
TK				
Panggilan	:	Rp.	900.000.	
PNBP	:	Rp.	40.000.	
Materai	:	Rp.	6.000.	
Redaksi	:	Rp.	10.000.	
jumlah	:	Rp.	1.066.000.	(satu juta enam puluh enam ribu rupiah)