



PUTUSAN

Nomor 7/Pdt.G/2023/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 :

BAHRUN, lahir di Kendari tanggal 04 April 1962, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Pekerjaan Pensiunan, Alamat Jalan Mekar No. 21 RT/RW 003/004, Kelurahan Kadia, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara. Dalam hal ini diwakili oleh ABD. MUSTAND PASAENO S.H., M.H., dan kawan-kawan, kesemuanya adalah Advokat/Pengacara yang yang berkantor di kantor Pengacara ABD. MUSTAND PASAENO SH, MH & PARTNERS berkedudukan di Jalan Singa (BTN Batu Marupa Blok K2 No. 8) Kelurahan Rahandouna, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 05 Januari 2023, yang telah terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 108/Pdt/2023/PN.Kdi tanggal 3 januari 2023;

Selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT.

Lawan

I. Tuan ABD. MADJID, Tanggal Lahir, 14 Oktober 1984, pekerjaan Wiraswasta, alamat terakhir jalan Seratus Ribu Kelurahan Anawai RT/RW 002/004 Kecamatan Wua-wua, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara.

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I.

II. Tuan SIPRIANUS TRISNO SH. M.Kn Pekerjaan Notaris di Kota Kendari, Warga Negara Indonesia, Alamat Jalan Drs. Abdullah Silondae No. 28, Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara.

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II

III. Nyonya FRANSISCA IDA, Pekerjaan Swasta, Warga Negara Indonesia, Alamat Jalan Lasandara, Nomor 14 dan Nomor 16 (Toko Mitra Arisman), Kelurahan Mandonga, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara.

Selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT III

Hal.1 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Pengadilan Negeri Tersebut :

Setelah Membaca berkas Perkara yang bersangkutan;

Setelah membaca surat gugatan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah meneliti surat-surat bukti;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 25 Januari 2023 telah didaftarkan di kepanitaraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 25 Januari 2023 dibawah Register perkara No. 7/Pdt.G/2023/PN Kdi telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Tuan BAHRUN adalah pemilik sah dan satu-satunya atas sebidang tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-wua, gambar situasi tanggal 13 – 06 – 1992 seluas 6.207 M² (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari dahulu Kelurahan Wua-wua Kecamatan Wua-wua Kota Kendari dengan Batas-batas sbb. :
 - Sebelah Utara berbatas dengan Jalan.
 - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik Jaelani.
 - Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Mariati
 - Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Mustari.
2. Bahwa pada tanggal 18 Pebruari 2020 Penggugat dan Tergugat I telah membuat perikatan jual beli atas sebidang tanah milik Penggugat yang luas, letak dan batas-batasnya sebagaimana diuraikan dalam Posita Nomor 1 di atas, Akta Perikatan jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT (SIPRIANUS TRISNO SH. M.Kn) dalam hal ini Tergugat II dengan Nomor : 01/War/Not.Sip/II/2020, tanggal 18 – 02 – 2020.
3. Bahwa pada tanggal 25 September 2020 Perikatan Perjanjian Jual Beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I tersebut dilakukan Addendum dengan Nomor : 32 /War/Not.Sip/IX/2020 tanggal 25 – 09 – 2020.
4. Bahwa dalam Pasal 1 Addendum perikatan jual beli diatur mengenai harga jual beli tanah tersebut adalah sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), dengan pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 2 yang menyebutkan bahwa pada saat penanda tangan perjanjian ini pihak kedua telah membayarkan Down Payment (DP) kepada pihak Pertama pada

Hal.2 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 30 – 01 – 2020 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan kemudian pada tahap kedua telah membayar Rp. 70.000.000,- (tujuh Puluh Juta Rupiah), dan Pada awal bulan oktober 2020 dibayarkan lagi sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), dan kemudian pada tahap ketiga, akan dibayarkan paling lambat pada akhir bulan Januari 2021, sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Jadi total sisa pembayaran yang akan dibayarkan oleh pihak kedua kepada pihak pertama adalah sebesar Rp. 1.250.000.000,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah), dan akan dibayarkan paling lambat 17 (tujuh belas) bulan terhitung setelah pembayaran kedua dibayarkan.

5. Bahwa selanjutnya dalam Pasal 3 Perikatan Jual beli tanggal 18 Pebruari 2020, ditentukan bahwa setelah penanda tangan perikatan jual beli ini, maka pihak pertama akan memberikan kuasa menjual kepada pihak kedua dan pihak kedua berhak melakukan pemecahan sertifikat atas obyek perikatan jual beli.
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 Perikatan jual beli tersebut, maka pada hari yang sama dan tanggal yang sama pula yaitu hari Selasa tanggal 18 Pebruari 2020, Tergugat II (SIPRIANUS TRISNO SH. M.Kn) dalam kedudukannya sebagai Notaris di Kota Kendari telah menerbitkan Akta Kuasa menjual Nomor : 1 tahun 2020 tanggal 18 Pebruari 2020.
7. Bahwa dalam akta kuasa menjual Nomor : 1 Tahun 2020, tanggal 18 Pebruari 2020 yang diterbitkan oleh tergugat II, ternyata Notaris (SIPRIANUS TRISNO SH. M.Kn) tidak melaksanakan kewajibannya sebagai Notaris yakni “bertindak Jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum” sesuai ketentuan Pasal 16 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, karena Notaris (SIPRIANUS TRISNO SH. M.Kn) telah memberi wewenang yang begitu besar dan luas kepada tergugat I untuk menjual memindahtangankan, melepaskan hak kepada siapapun, tidak terkecuali kepada diri pemegang kuasa sendiri atas sertifikat hak milik Nomor : 06118/Wua-wua, gambar situasi tanggal 13 – 06 – 1992 seluas 6.207 M² (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari, dahulu Kelurahan Wua-wua, Kecamatan Mandonga, Kota Kendari, atas nama : BAHRUN (Penggugat).
8. Bahwa dengan adanya kewenangan yang begitu besar dan luas yang diberikan kepada penerima kuasa (Tergugat I) berdasarkan akta kuasa

Hal.3 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



menjual Nomor : 1 tahun 2020 tanggal 18 Pebruari 2020, yang diterbitkan oleh Tergugat II (SIPRIANUS TRISNO SH. M.Kn) dalam kedudukan sebagai Notaris secara sadar telah merugikan Pemberi Kuasa BHRUN (Penggugat) sebab dengan adanya Akta Kuasa Menjual tersebut Tergugat I telah leluasa menjual dan/atau mengalihkan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-wua, gambar situasi tanggal 13 – 06 – 1992 Nomor 3798 seluas 6.207 M² (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) milik Penggugat kepada Tergugat III (FRANSISCA IDA), seharga Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) jauh dibawah harga, dari harga yang disepakati antara Penggugat dan Tergugat I yakni sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), padahal Tergugat I belum bisa menjual, dan/atau menerima kuasa menjual yang memberi kewenangan yang begitu besar dan luas sebagaimana diatur dalam akta kuasa menjual Nomor : 1 Tahun 2020, tanggal 18 Pebruari 2020 yang diterbitkan oleh Tergugat II (SIPRIANUS TRISNO SH. M.Kn), Sebab Perjanjian Jual beli antara Penggugat dan Tergugat I belum terjadi dan berlaku secara sempurna, mengingat harga tanah seluas 6.207 M² (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) belum dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat.

9. Bahwa Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Notaris seharusnya tidak memberikan kewenangan yang begitu besar dan luas kepada Tergugat I untuk menjual dan/atau mengalihkan tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-wua, gambar situasi tanggal 13 – 06 – 1992, Nomor : 3798 Tahun 1992, seluas 6.207 M² (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) milik Penggugat, sedangkan disisi lain Tergugat II sebagai Notaris tidak melaksanakan kewajibannya sebagai Notaris untuk memberikan perlindungan hak yang cukup untuk mendapatkan pembayaran harga tanah Penggugat dari Tergugat I, hal ini dapat terlihat dengan jelas dari akte pemberian kuasa menjual Nomor : 1 Tahun 2020 tanggal 18 Pebruari 2020, yang tidak memuat satupun klausul yang dapat menjamin pembayaran harga tanah Penggugat setelah Tergugat I menjual dan/atau mengalihkan tanahnya kepada siapapun dan juga mewajibkan tergugat I untuk meminta persetujuan Penggugat.
10. Bahwa pemberian kewenangan yang sangat besar dan luas oleh Tergugat II kepada Tergugat I untuk menjual dan/atau mengalihkan tanah Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-wua gambar situasi tanggal

Hal.4 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



13 – 06 – 1992 Nomor 3798 adalah bertentangan dengan hukum kebiasaan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat, sebab lazimnya dengan pengikatan perjanjian jual beli saja yang dibuat oleh penjual dan pembeli atas tanah belumlah memberi hak atau wewenang kepada pembeli untuk menjual dan/atau mengalihkan tanah milik penjual sebab pembeli biasanya dalam perikatan jual beli tanah belum melunasi harga dari jual beli tanah kepada penjual dan lazimnya setelah penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli masing-masing telah memenuhi kewajibannya yaitu pembeli telah membayar lunas harga tanah kepada penjual lalu penjual menyerahkan tanah atau bukti sertifikat tanah kepada pembeli dan selanjutnya penjual dan pembeli menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), menandatangani Akte Jual Beli (AJB) yang dilanjutkan dengan proses Balik Nama Sertifikat pada Kantor Pertanahan Nasional dan Tata Ruang Kabupaten/Kota.

11. Bahwa akibat dari tindakan menerbitkan akte Surat Kuasa Menjual yang dilakukan oleh Tergugat II telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, kerugian Penggugat tersebut timbul akibat Tergugat I telah menjual dan/atau mengalihkan tanah milik Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-wua gambar situasi tanggal 13 – 06 – 1992 Nomor 3798 kepada Tergugat III.
12. Bahwa oleh karena kerugian yang diderita Penggugat adalah akibat tindakan ceroboh dan tidak hati-hati dari Tergugat II yang membuat atau menerbitkan akte kuasa menjual yang isinya memberikan kewenangan yang sangat luas kepada Tergugat untuk menjual dan/atau mengalihkan tanah milik Penggugat sebagaimana tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-wua gambar situasi tanggal 13 – 06 – 1992 Nomor 3798, padahal seharusnya atau sepatutnya penerbitan kuasa menjual dari Penggugat kepada Tergugat I tidak perlu terjadi, oleh karena dalam kasus *aquo* Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Notaris mengetahui persis Tergugat I belum memenuhi kewajibannya yaitu membayar harga tanah sejumlah Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah), dengan demikian tindakan atau perbuatan Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
13. Bahwa perbuatan Tergugat I menjual atau mengalihkan tanah milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-wua gambar situasi tanggal 13 – 06 – 1992 Nomor 3798, seluas = 6.207 M² (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) kepada Tergugat III, merupakan Perbuatan

Hal.5 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Melawan Hukum dan untuk itu patutlah kiranya dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan karena tidak mempunyai kekuatan mengikat terhadap Penggugat.

14. Bahwa sesuai Ketentuan Pasal 1471 KUHPerdara menyebutkan “Jual beli barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.
15. Bahwa mengingat Perbuatan Tergugat II menerbitkan Akte menjual Nomor : 1 Tahun 2020 tanggal 18 Pebruari 2020, merupakan Perbuatan Melawan Hukum, demikian pula Perbuatan Tergugat I menjual tanah milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-wua gambar situasi tanggal 13 – 06 – 1992 Nomor 3798, seluas = 6.207 M² (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) kepada Tergugat III, merupakan Perbuatan Melawan Hukum, maka transaksi jual beli antara Tergugat I dan Tergugat III harus dibatalkan demi hukum, oleh karena itu beralasan hukum bilamana Tergugat I dan Tergugat III dihukum untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-wua gambar situasi tanggal 13 – 06 – 1992 Nomor 3798, seluas = 6.207 M² (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) kepada Penggugat tanpa syarat apapun.
16. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat akibat penguasaan dan pemilikan yang tidak sah atas tanah sengketa tersebut maka Tergugat I dan Tergugat III patut dihukum untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-wua, gambar situasi tanggal 13 – 06 – 1992 Nomor 3798, seluas = 6.207 M² (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat III, oleh karena itu dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan atau Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* berkenaan untuk meletakkan sita Jaminan atas tanah sengketa tersebut beserta sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-wua, gambar situasi tanggal 13 – 06 – 1992 Nomor 3798, seluas = 6.207 M² (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) dan meletakkan sita Jaminan terhadap harta Milik tergugat I berupa sebuah rumah Milik Tergugat I yang terletak di Jalan Seratus Ribu, RT./RW. 002/004 Kelurahan Anawai Kecamatan Wua-wua Kota Kendari dan Harta milik Tergugat III berupa Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Jalan Lasandara Nomor 14 dan 16 Kelurahan Mandonga Kecamatan Mandonga Kota Kendari, apabila Sertifikat Hak Milik tidak dikembalikan kepada Penggugat.

Hal.6 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



17. Bahwa untuk menjamin terlaksananya Putusan dalam Perkara *a quo* yang kelak berkekuatan hukum tetap, maka dengan ini penggugat mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kendari berkenan meletakkan Sita Jaminan atas harta benda Milik Tergugat I yang terletak di Jalan Seratus Ribu, RT./RW. 002/004 Kelurahan Anawai, Kecamatan Wua-wua Kota Kendari dan Harta milik Tergugat III berupa Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Jalan Lasandara Nomor 14 dan 16 Kelurahan Mandonga Kecamatan Mandonga Kota Kendari.

18. Bahwa Penggugat telah berupaya untuk menyelesaikan perkara ini secara damai dan kekeluargaan namun tidak berhasil, oleh karena Tergugat I selalu menghindar dan musyawarah antara Penggugat dan Tergugat III tidak mencapai kata sepakat untuk mengakhiri Perkara *a quo* secara damai.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat dengan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari Klas IA Up. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

PRIMER

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perbuatan Tergugat II menerbitkan Akta Kuasa Menjual Nomor : 1 Tahun 2020 tanggal 18 Pebruari 2020, merupakan Perbuatan Melawan Hukum, demikian pula perbuatan Tergugat I mengalihkan dan/atau menjual tanah Penggugat kepada Tergugat III adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan secara hukum bahwa pengalihan tanah dan/atau jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat III adalah tidak sah oleh karenanya harus dibatalkan.
4. Menyatakan secara hukum dan tidak sah atas segala surat-surat yang terbit sebagai akibat penguasaan Tergugat I, Tergugat II atas tanah sengketa, baik yang terbit atas nama Tergugat I dan Tergugat III maupun atas nama orang lain yang mendapatkan hak dari Tergugat I dan Tergugat III.
5. Menghukum Tergugat I, dan Tergugat III untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa serta Sertifikat Hak Milik Nomor : 06118/Wua-wua gambar situasi tanggal 13 – 06 – 1992 Nomor 3798, seluas = 6.207 M² (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) kepada penggugat tanpa syarat apapun, dan atau menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar ganti rugi secara tanggung

Hal.7 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah).

6. Menyatakan sita jaminan atas tanah sengketa, sita Jaminan terhadap harta Milik Tergugat I berupa sebuah rumah yang terletak di Jalan Seratus Ribu, RT./RW. 002/004 Kelurahan Anawai Kecamatan Wua-wua Kota Kendari dan Harta milik Tergugat III berupa Rumah Toko (Ruko) yang terletak di Jalan Lasandara Nomor 14 dan 16 Kelurahan Mandonga Kecamatan Mandonga Kota Kendari, adalah sah dan berharga.
7. Menghukum tergugat I, tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

ATAU, SUBSIDER

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, sedangkan Tergugat II hadir kuasanya YONATAN NAU, S.H., Mkn., dan kawan kawan, kesemuanya advokat yang berkantor di Kantor TRIVIUM LAW OFFICE beralamat di Jln. Chairil Anwar No.29, Kelurahan Mataiwoi, Kecamatan Wua-wua, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2023, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dalam Register No.363/Pdt/2023/PN.Kdi tertanggal 5 Mei 2023, dan Tergugat III hadir kuasanya RUDYANTO SULAIMAN, S.H., dan kawan kawan, kesemuanya advokat yang berkantor di Kantor Advokat dan Konsultan Hukum RUDYANTO SULAIMAN, S.H., & Rekan beralamat di Jln. Veteran Utara No.300, Kota Makasar, Provinsi Sulawesi Selatan, berdasarkan surat kuasa Khusus tanggal 17 Mei 2023, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari dalam Register No.397/Pdt/2023/PN.Kdi tertanggal 17 Mei 2023 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan perkara ini secara damai melalui Mediasi sebagaimana penetapan Mediator tertanggal 9 Maret 2023, Nomor 7/Pdt.G/2023/PN Kdi, dengan hakim mediator WAHYU BINTORO, S.H., namun tidak berhasil sebagaimana laporan hasil Mediasi tertanggal 13 April 2023;

Menimbang, bahwa oleh karena proses mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat setelah diminta persetujuannya untuk persidangan secara elektronik menyatakan setuju persidangan dilaksanakan secara elektronik;

Hal.8 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat membacakan gugatannya dipersidangan yang isinya tetap dipertahankan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan jawabannya tertanggal 8 Mei 2022 dan Tergugat III tertanggal 11 Mei 2023 yang masing-masing pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Tergugat II

Bahwa TERGUGAT II dengan ini mengajukan Jawaban terhadap Gugatan yang diajukan PENGUGAT yang pada pokoknya menuduh TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menerbitkan Akta Kuasa Menjual Nomor 1 Tahun 2020 tertanggal 18 Februari 2020, yang mana menurut PENGUGAT Akta tersebut lahir didasarkan atas tindakan TERGUGAT II yang tidak jujur, tidak seksama dan berpihak karena telah memberikan kewenangan yang begitu besar kepada Penerima Kuasa (TERGUGAT I) di dalam perkara ini.

Bahwa tuduhan yang diajukan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT II di dalam perkara ini sebagaimana tersebut di atas, merupakan bentuk fitnah untuk menyerang atau menodai nama baik TERGUGAT II yang merupakan Pejabat Umum atau Notaris, hal ini karena tuduhan tersebut merupakan tuduhan yang tidak didasarkan oleh suatu kebenaran hukum, dan mengenai hal tersebut Kami uraikan sebagai berikut:

1. Bahwa Akta atau Surat Kuasa Menjual Nomor 1 Tahun 2020 adalah Akta partij atau akta yang lahirnya didasarkan atas kehendak kedua belah pihak, dimana kehendak pembuatan Kuasa tersebut diakui sendiri oleh PENGUGAT di dalam Gugatannya pada poin 5 dan 6 yang menyatakan bahwa Kuasa Menjual yang dibuat merupakan kehendak bersama antara PENGUGAT dan TERGUGAT I yang merupakan pelaksanaan dan tidak terpisahkan dari Perikatan Jual Beli tanah yang para pihak telah sepakati;
2. Bahwa oleh karena Surat Kuasa tersebut merupakan Akta Partij, maka jelas seluruh klausula di dalam Surat Kuasa Menjual tersebut merupakan kehendak atau dikehendaki oleh para Pihak termasuk PENGUGAT sendiri dan bukan atas kehendak dari TERGUGAT II, dan hal ini terbukti dengan ditandatanganinya serta dibubuhinya cap jempol oleh PENGUGAT sendiri di atas Surat Kuasa Menjual tersebut sesaat setelah Akta tersebut dibacakan oleh TERGUGAT II (Notaris);

Hal.9 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



3. Bahwa Perbuatan Hukum Pemberian Kuasa bukanlah merupakan tindakan yang dilarang oleh Perundang-undang, bahkan Perundang-undangan mengatur Pemberian Kuasa sebagai salah satu bentuk perjanjian Nominaat (perjanjian bernama) yang ditentukan khusus di dalam KUHPPerdata, hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1792 KUHPdt yang berbunyi *"Pemberian Kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kuasa kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan"*;
4. Bahwa di dalam perkara ini, PENGGUGAT sendiri sadar betul jika Surat Kuasa Menjual tersebut adalah Surat Kuasa yang didasarkan atas persetujuannya sendiri dan bukanlah Surat Kuasa yang lahir atas dasar persetujuan TERGUGAT II serta bukanlah pula Kuasa yang bertentangan dengan perundang-undangan, kesadaran PENGGUGAT sendiri dibuktikan dengan tindakan hukum berupa Pencabutan atau Pembatalan Surat Kuasa Menjual yang dilakukan oleh PENGGUGAT sebagaimana Surat Pernyataan Pembatalan Kuasa Nomor 09 tanggal 27 Januari 2022 yang juga dibuat di hadapan TERGUGAT II sesaat setelah PENGGUGAT menyatakan bahwa TERGUGAT I melakukan wanprestasi atau tidak melaksanakan kewajibannya kepada PENGGUGAT sebagaimana Perikatan Jual Beli yang telah mereka sepakati. Dimana Pembatalan Kuasa yang dilakukan oleh PENGGUGAT sendiri tidaklah pernah didasarkan atas alasan PENGGUGAT yang menyatakan tidak sadar dan tidak menghendaki Kuasa tersebut, ataupun karena kuasa tersebut lahir atas dasar tipu muslihat/kebohongan/adanya manipulasi yang dilakukan oleh Notaris berupa memasukan kewenangan yang besar yang tidak dihendaki oleh PENGGUGAT sebagaimana yang dituduhkan oleh PENGGUGAT di dalam perkara ini;
5. Bahwa lagi pula, Kuasa Menjual tersebut ternyata tidalah pernah dijalankan hingga Pencabutan Kuasa dilakukan oleh PENGGUGAT, hal ini karena Kuasa Menjual yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I memuat klausula untuk melakukan jual beli tanah di hadapan PPAT dan PENGGUGAT sendiri mengetahui jika di dalam perkara ini tidak pernah ada Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPAT yang didasarkan atas Kuasa Menjual karena jika Kuasa itu hendak dilaksanakan di hadapan PPAT, Maka PPAT pasti akan meminta Perikatan Jual Beli yang mendasari Kuasa

Hal.10 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menjual tersebut untuk memastikan apakah Kuasa Menjual tersebut telah dapat dilaksanakan;

Bahwa atas dasar uraian hukum tersebut di atas, maka jelaslah jika Kuasa Menjual tersebut merupakan kuasa yang dikehendaki sendiri oleh PENGGUGAT dan bukan Kuasa yang dibuat berdasarkan kehendak dari TERGUGAT II serta bukan pula Kuasa yang bertentangan dengan hukum, sehingga Gugatan PENGGUGAT terhadap diri TERGUGAT II di dalam perkara ini yang menyatakan bahwa TERGUGAT II telah memasukan atau memberikan kewenangan yang begitu besar kepada TERGUGAT I merupakan fitnah atau tuduhan tanpa dasar hukum, yang jelas-jelas merugikan TERGUGAT II dan atas dasar itu jugalah Kami menyusun Jawaban ini dan pula mengajukan Gugatan Rekonvensi yang tersusun dan terurai sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Eksepsi Eron In Persona karena PENGGUGAT Telah Mendudukan TERGUGAT II sebagai Pihak Tergugat Di Dalam Perkara ini;

1. Bahwa di tariknya TERGUGAT II oleh PENGGUGAT di dalam perkara ini jelaslah menyebabkan Gugatan PENGGUGAT Eror In Persona karena telah menarik pihak yang sama sekali tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yakni memberikan kewenangan yang begitu luas kepada TERGUGAT I di dalam Kuasa Menjual, hal ini sebagaimana yang Kami kemukakan di awal Jawaban ini yang pada pokoknya menyatakan jika Kuasa Menjual tersebut bukanlah merupakan kehendak dari TERGUGAT II melainkan merupakan perbuatan hukum yang dikehendaki sendiri oleh PENGGUGAT, lagi pula sebagaimana yang juga Kami telah uraikan di atas bahwa Perjanjian Pemberian Kuasa termasuk Kuasa Menjual merupakan perjanjian yang dikenal bahkan diatur khusus oleh Perundang-undangan sehingga Pemberian Kuasa tersebut bukanlah tindakan yang bertentangan dengan hukum;
2. Bahwa kesalahan PENGGUGAT dalam mendudukan TERGUGAT II sebagai pihak di dalam perkara ini juga diinsafi sendiri oleh PENGGUGAT karena PENGGUGAT tidaklah pernah menuliskan di dalam Posita Gugatannya untuk meminta agar TERGUGAT II dihukum mengembalikan Sertifikat yang dikuasai oleh TERGUGAT I atau TERGUGAT III, dan di dalam Posita Gugatannya pun juga PENGGUGAT tidak pernah meminta agar TERGUGAT II dihukum untuk membayar harga tanah PENGGUGAT yang tidak dibayarkan oleh TERGUGAT I, hal ini jelas membuktikan jika

Hal.11 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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



PENGGUGAT salah menarik pihak dalam perkara ini sebab TERGUGAT II bukanlah pihak yang hendak membeli tanah PENGGUGAT dan juga bukan pihak yang menguasai sertifikatnya, apalagi TERGUGAT II tidak pernah mengetahui kepada siapa PENGGUGAT menyerahkan sertifikat tanahnya;

3. Bahwa berdasar hal tersebut maka jelas jika Gugatan PENGGUGAT di dalam perkara ini adalah Gugatan yang *Error In Persona* karena Telah mendudukan TERGUGAT II sebagai Pihak Tergugat di dalam perkara ini;

Eksepsi Gugatan PENGGUGAT Kabur atau *Obscuur Libel*, hal ini karena:

1. Bahwa Gugatan PENGGUGAT *Obscuur Libel* karena Di dalam Gugatannya PENGGUGAT tidak pernah menjelaskan dasar hukum atau hukum mana yang melarang Perjanjian Pemberian Kuasa; PENGGUGAT juga pernah menjelaskan bagaimana TERGUGAT II memanipulasi Akta Kuasa Menjual dan kemudian memasukan serta memberikan kewenangan yang begitu besar kepada TERGUGAT I di dalam Surat Kuasa Menjual sehingga PENGGUGAT menuduh TERGUGAT II telah bertindak tidak jujur, tidak seksama, tidak mandiri serta berpihak. Tidak adanya penjelasan ini membuat Gugatan PENGGUGAT Kabur atau tidak jelas serta tidak layak untuk menarik menuduh TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum di dalam perkara ini;
2. Selain itu, Gugatan PENGGUGAT di dalam perkara ini juga Kabur atau *Obsccur Libel* karena di dalam Gugatannya terdapat pertentangan antara Posita Gugatan PENGGUGAT dengan Petitum Gugatannya, dimana pertentangan ini karena di dalam Positanya, PENGGUGAT haya meminta agar TERGUGAT I dan TERGUGAT III dihukum untuk mengembalikan Sertifikat milik PENGGUGAT dan tidak pernah meminta agar PARA TERGUGAT secara tanggung membayar harga tanahnya, sedangkan di dalam Petitum Gugatannya selain meminta agar TERGUGAT I dan TERGUGAT III dihukum untuk mengembalikan Sertifikat milik PENGGUGAT juga meminta agar PARA TERGUGAT termasuk TERGUGAT II membayar kerugian berupa harga tanahnya sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah). Ketidak sesuaian antara Posita dan Petitum Gugatan menjadikan Gugatan PENGGUGAT ini *Obsccur Libel* karena tidak jelas apa sebenarnya yang hendak PENGGUGAT minta, apakah meminta sertifikatnya dikembalikan atau meminta tanah PENGGUGAT dibayar lunas ? sebab kedua permintaan tersebut tidak dapat diminta secara bersamaan karena jika PENGGUGAT meminta pembayaran tanahnya harus dilunasi maka

Hal.12 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



secara logis PENGGUGAT tidak boleh minta Sertifikat tahanya dikembalikan, begitu juga sebaliknya;

Bahwa oleh karena itulah maka jelaslah jika Gugatan PENGGUGAT di dalam perkara ini adalah Gugatan yang kabur atau *Obsccur Libel*;

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa di dalam Pokok Perkara ini, Kami akan menjelaskan satu persatu jika dalil PENGGUGAT adalah dalil yang didasarkan atas kebohongan hukum.

1. Bahwa pada poin 7 sampai dengan poin 12 Posita Gugatan PENGGUGAT, PENGGUGAT mendalilkan dan menuduh TERGUGAT II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak bertindak jujur, tidak saksama, tidak mandiri dan berpihak karena telah memasukan kewenangan yang begitu besar kepada TERGUGAT I di dalam Surat Kuasa Menjual. Tuduhan ini merupakan tuduhan yang tidak berdasar hukum dan tidak berdasar hukumnya tuduhan tersebut diakui sendiri oleh PENGGUGAT sebagaimana yang telah Kami uraikan di awal Jawaban ini yang pada pokoknya menguraikan jika Kuasa Menjual tersebut merupakan kuasa yang disadari dan dikehendaki oleh para pihak termasuk PENGGUGA serta Kuasa tersebut tidaklah terlarang oleh hukum dan bahkan perundang-undangan mengatur khusus mengenai perjanjian pemberian kuasa di dalam KUHPdt sebagaimana pula telah Kami kemukakan di atas;
2. Bahwa tidak adanya dasar hukum PENGGUGAT menuduh TERGUGAT menyatakan Kuasa tersebut adalah Kuasa yang bertentangan dengan hukum juga diuraikan sendiri oleh PENGGUGAT di dalam Gugatannya yang hanya menggunakan Kebiasaan dan Kepentingan Umum sebagai dasar untuk menyatakan bahwa TERGUGAT II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, padahal atas adasar Kebiasaan serta Kepentingan Umum itu jugalah, KUHPdt. mengatur khusus Perjanjian Pemberian Kuasa sebagai sutau Perjanjian khusus atau perjanjian *Nominaat*;
3. Bahwa berdasarkan atas hal-hal tersebut, maka jelas dan terang jika di dalam perkara ini tuduhan PENGGUGAT telah menuduh TERGUGAT II melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memasukan atau memberikan kewenangan yang luas kepada TERGUGAT I merupakan bentuk fitnah karena tuduhan tersebut tidak didasarkan atas kebenaran hukum dan bahkan PENGGUGAT sendiri mengetahui dan menyadasi jika TERGUGAT II tidaklah melakukan Perbuatan Melawan Hukum telah Kami kemukakan di atas, atas dasar hal tersebut maka beralasan hukum pula jika

Hal.13 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan PENGGUGAT di dalam perkara ini dinyatakan ditolak oleh Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini; serta berdasar hukum pula jika di dalam perkara ini PENGGUGAT mengajukan Gugatan REKONVENSİ yang tersusun sebagai berikut:

DALAM REKONVENSİ

1. Bahwa tindakan PENGGUGAT (selanjutnya disebut TERGUGAT REKONVENSİ) yang telah menuduh-nuduh TERGUGAT II (selanjutnya disebut PENGGUGAT REKONVENSİ) melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memasukan atau memberikan kewenangan yang begitu luas kepada TERGUGAT I di dalam Kuasa Menjual merupakan bentuk penyerangan terhadap nama baik PENGGUGAT REKONVENSİ yang merupakan Pejabat Umum (Notaris) dan bahkan merupakan upaya untuk menghilangkan *trust* atau kepercayaan masyarakat kepada PENGGUGAT REKONVENSİ sebagai seorang Notaris, karena tuduhan tersebut adalah tuduhan yang tidak didasarkan kebenaran hukum dan hal tersebut diketahui sendiri oleh TERGUGAT REKONVENSİ sebagaimana yang telah Kami uraiakan dan kemukakan di awal JAWABAN Kami ini;
2. Bahwa tindakan TERGUGAT REKONVENSİ yang telah menyerang nama baik PENGGUGAT REKONVENSİ sebagai Pejabat Umum (NOTARIS) dengan tuduhan-tuduhan yang diketahuinya sendiri merupakan tuduhan yang tidak didasarkan kebenaran hukum, merupakan suatu perbuatan melawan hukum atau perbuatan yang bertentangan dan dilarang berdasarkan ketentuan Pasal 311 ayat (1) KUHPidana yang pada pokoknya melarang seseorang melakukan kejahatan fitnah yakni menuduh seseorang dengan tuduhan yang tidak benar dan tidak dapat dibuktikan;
3. Bahwa perlu pula Kami kemukakan bahwa di dalam KUHP baru yang diundangkan melalui UU Nomor 1 Tahun 2023, Pasal 434 juga mengatur larangan seseorang melakukan fitnah yakni tindakan menuduh seseorang dengan tuduhan yang tidak didasarkan atas kebenaran atau tidak dapat dibuktikan, tindakan mana dibebani sanksi untuk membayar denda sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah), dan berdasarkan hal tersebut, maka PENGGUGAT REKONVENSİ mohon agar Yang Mulia Malis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum TERGUGAT REKONVENSİ untuk membayar denda tersebut kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah);

Hal.14 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



4. Bahwa sebagaimana Kita ketahui bersama jika Notaris merupakan Pejabat Umum yang dipercaya oleh Negara untuk bekerja memberikan jasa pelayanan kepada masyarakat agar masyarakat tertib hukum, sehingga agar pekerjaan tersebut dapat dijalankan dengan baik, maka sudah seharusnya Notaris tidaklah boleh dituduh-tuduh tanpa dasar atau ditarik tarik dalam Gugatan tanpa dasar seperti yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ di dalam perkara ini yang menuduh PENGGUGAT REKONVENSİ melakukan perbuatan melawan hukum tanpa pernah jelas menunjukkan apa salah PENGGUGAT REKONVENSİ baik yang terkait dengan tuntutan untuk membayar harga tanahnya maupun yang berkaitan dengan tuntutan mengembalikannya sertifikat miliknya ?, Apalagi dasar TERGUGAT REKONVENSİ menyatakan tanahnya tidak dibayar lunas atau menyatakan sertifikatnya digelapkan orang lain itu menggunakan Perjanjian yang didaftarkan di Kantor PENGGUGAT REKONVENSİ. Tentunya tindakan TERGUGAT REKONVENSİ tersebut sangatlah mengganggu pekerjaan Notaris dalam memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat, dan karena itu sangatlah layak jika tindakan-tindakan seperti ini mendapat sanksi yang jelas agar orang-orang tidak dengan mudah dan tanpa bukti mengajukan tuduhan kepada Pejabat Umum secara sembarangan seperti yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSİ di dalam perkara ini, karena selain mengganggu pekerjaan Notaris sebagai pelayan publik, juga akan merusak kepercayaan publik kepada Notaris yang akan justru akan berakibat terjadinya ketidak tertiban hukum. Selain itu, rusaknya kepercayaan publik kepada Notaris (PENGGUGAT REKONVENSİ) juga akan berimplikasi pada penerimaan Honorarium Notaris, apalagi PENGGUGAT REKONVENSİ masih akan menjabat sebagai Notaris selama kurang lebih 30 tahun lagi yang tentunya akan dibayangi dengan beban dengan "lebel" sebagai Notaris yang tidak profesional dan itu sangat merugikan diri PENGGUGAT REKONVENSİ sebagai Notaris. Atas dasar itulah sehingga layak dan berdasar hukum jika PENGGUGAT REKONVENSİ memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menghukum TERGUGAT REKONVENSİ membayar kerugian Immateriil kepada PENGGUGAT REKONVENSİ sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah);

Hal.15 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian Kami tersebut di atas, Mohon Kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memutus dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan Gugugatan Rekonvensi PENGGUGAT Rekonvensi/ TERGUGAT II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tindakan TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi yang telah menuduh PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi memasukan atau memberikan wewenang yang begitu luas kepada TERGUGAT I di dalam Surat Kuasa Menjual adalah merupakan tuduhan yang tidak berdasar atas kebenaran hukum;
3. Menyatakan bahwa tuduhan yang tidak didasarkan atas kebenaran hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi kepada PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi merupakan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi untuk membayar denda kepada PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah);
5. Menghukum TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi untuk membayar kerugian Immateriil kepada PENGGUGAT Rekonvensi/TERGUGAT II Konvensi sebesar Rp. 1. 000.000.000 (satu milyar rupiah);
6. Membebankan kepada TERGUGAT Rekonvensi/PENGGUGAT Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul di dalam perkara ini;

Atau;

Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Jawaban Tergugat III

A. DALAM KONPENSI

Hal.16 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



1. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas Tergugat III akui.
2. Bahwa benar atas bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 06118/Wua-Wua, gambar situasi tanggal 13-06-1992, seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) yang dikenal di jalan Mekar Kelurahan Kadia, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara adalah tercatat atas nama Penggugat.
3. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat pada angka 2, angka 3, angka 4, dan angka 5 pada halaman 2 sampai halaman 3 Surat Gugatan Penggugat, Tergugat III tidakanggapi karena Tergugat III tidak mengetahui persoalan antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II, serta dalil-dalil tersebut sebelum adanya gugatan a quo tidak pernah disampaikan kepada Tergugat III.
4. Bahwa benar dalil-dalil Penggugat pada angka 6 pada halaman 3 Surat Gugatan a quo, yakni Penggugat telah memberikan Kuasa Menjual bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 06118/Wua-Wua, gambar situasi tanggal 13-06-1992, seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) kepada Tergugat I yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagai Notaris sebagaimana Akta Kuasa Menjual Nomor 01 tanggal 18 Februari 2020.
5. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil-dalil Penggugat pada angka 7, angka 8, angka 9, dan angka 10 pada halaman 3 sampai halaman 4 Surat Gugatan a quo, oleh karena Tergugat II membuat Akta Kuasa Menjual Nomor 01, tanggal 18 Februari 2020 adalah berdasarkan permintaan dan kesepakatan dari Penggugat dan Tergugat I, dan isi dari Akta Kuasa Menjual a quo diketahui dengan sadar, tanpa ada kekhilafan mengenai isi, maksud, dan tujuan dari dibuatnya akta kuasa menjual a quo. Karena sebelum Penggugat menandatangani akta kuasa menjual a quo, Tergugat II selaku Notaris telah membacakan isi dari akta kuasa menjual a quo kepada Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dicantumkan dalam akta kuasa menjual a quo; Bahwa apabila benar isi akta kuasa menjual a quo tidak dikehendaki dan disepakati oleh Penggugat, maka pada saat Tergugat II membacakan isi dari akta kuasa menjual a quo pastilah Penggugat pada waktu itu juga seharusnya menolak menandatangani akta kuasa menjual a quo;

Hal.17 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Bahwa oleh karena Akta Kuasa Menjual Nomor 01, tanggal 18 Februari 2020 a quo dibuat berdasarkan kesepakatan Penggugat dan Tergugat I pula telah ditandatangani oleh Penggugat sendiri maka tidak ada hal yang melawan hukum pada pembuatan Akta Kuasa Menjual Nomor 01, tanggal 18 Februari 2020 a quo, dan dengan demikian maka tindakan Tergugat I berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor 01, tanggal 18 Februari 2020 adalah sah dan benar menurut hukum.

6. Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil Penggugat pada angka 11, angka 12, dan angka 13 pada halaman 4 sampai halaman 5 Surat Gugatan a quo;

Bahwa dalam perkara ini sesungguhnya pihak yang dirugikan bukanlah diri Penggugat melainkan pihak yang dirugikan adalah diri Tergugat III; Bahwa Tergugat III mempersangkakan adanya permainan dan itikad buruk antara Penggugat dan Tergugat I, yakni Penggugat sengaja membuat adanya pelimpahan kuasa menjual kepada Tergugat I dengan maksud mengambil uang Tergugat III dan kemudian dengan sengaja menolak meneruskan jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 06118/Wua-Wua, gambar situasi tanggal 13-06-1992, seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi);

Bahwa hal ini sangat patut Tergugat III persangkakan karena pada waktu Tergugat III ditawarkan untuk membeli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 06118/Wua-Wua, gambar situasi tanggal 13-06-1992, seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) Tergugat III diperlihatkan dan menyerahkan Akta Kuasa Menjual Nomor 01, tanggal 18 Februari 2020 dan menyerahkan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 06118/Wua-Wua, gambar situasi tanggal 13-06-1992, seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) dan karena mempercayai kebenaran suatu Akta Notaril maka Tergugat III membayarkan sejumlah uang kepada Penggugat melalui kuasanya: Tergugat I sebagaimana Surat Kuitansi tanggal 12-8-2020 dan sesudah Tergugat III melakukan pembayaran sejumlah uang maka pihak Tergugat I sudah tidak dapat dihubungi lagi untuk meneruskan penuntasan proses jual beli dan Penggugat juga tidak lagi hendak menjual seluruh bidang tanahnya seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Menjual;

Hal.18 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Bahwa hal ini adalah benar-benar suatu perencanaan jahat yang dengan sengaja dilakukan dan diperbuat untuk merugikan diri Tergugat III.

7. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada angka 14, angka 15 dan angka 16 halaman 5 Surat Gugatan a quo;

Bahwa transaksi jual beli yang dilakukan oleh Penggugat melalui diri Tergugat I kepada Tergugat III bukan perbuatan melawan hukum dan tidak terdapat unsur perbuatan melawan hukum dalam transaksi jual beli tersebut, justru yang merupakan perbuatan melawan hukum adalah secara sepihak Penggugat membatalkan transaksi jual beli, termasuk dengan cara tidak mau menjual seluruh bidang tanah sebagaimana tertuang dalam Akta Kusa Menjual setelah Penggugat melalui kuasanya yakni Tergugat I menerima uang dari diri Tergugat III;

Bahwa dengan demikian maka tidak benar dalil Penggugat yang menuntut diletakkannya sita jaminan atas harta milik Tergugat III yang mana demi hukum harus Yang Mulia Majelis Hakim tolak karena dalam perkara a quo pihak yang dirugikan bukanlah Penggugat melainkan Tergugat III yang dirugikan!

8. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada angka 17 halaman 6 Surat Gugatan a quo, oleh karena tidak tercapainya kesepakatan secara damai adalah karena Penggugat menyangkali apa yang telah disepakati antara Tergugat III dengan Penggugat melalui kuasanya yang sah: Tergugat I.

B. DALAM REKONPENSI

1. Bahwa seluruh bantahan yang Penggugat Rekonvensi selaku Tergugat III telah kemukakan di atas pada bagian Jawaban Dalam Konpensi, sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis berlaku pula pada bagian Gugatan Dalam Rekonvensi ini.
2. Bahwa Tergugat Rekonpensi : Bahrun adalah pemilik atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 06118/Wua-Wua, gambar situasi tanggal 13-06-1992, seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) yang dikenal di jalan Mekar Kelurahan Kadia, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara.
3. Bahwa Tergugat Rekonpensi telah membuat dan memberikan kuasa menjual kepada Turut Tergugat I Rekonpensi: Abd. Madjid, sebagaimana Akta Kuasa Menjual Nomor 01, tanggal 18 Februari 2020

Hal.19 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



yang dibuat oleh Turut Tergugat II Rekonpensi: Siprianus Trisno, SH, M.Kn selaku Notaris.

4. Bahwa Turut Tergugat I Rekonpensi selaku kuasa sah Tergugat Rekonpensi telah menemui dan berkali-kali menawarkan kepada Penggugat Rekonpensi untuk membeli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 06118/Wua-Wua, gambar situasi tanggal 13-06-1992, seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) dengan memperlihatkan Akta Kuasa Menjual Nomor 01, tanggal 18 Februari 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II Rekonpensi selaku Notaris.
5. Bahwa berdasarkan penyampaian Turut Tergugat I Rekonpensi maka selanjutnya Penggugat Rekonpensi telah membayarkan sejumlah uang kepada Tergugat Rekonpensi melalui Kuasanya: Turut Tergugat I Rekonpensi sebagaimana Surat Kuitansi tertanggal 12-08-2020.
6. Bahwa sesudah Penggugat Rekonpensi membayarkan sejumlah uang tersebut maka Turut Tergugat I Rekonpensi tidak dapat lagi dihubungi.
7. Bahwa kemudian Tergugat Rekonpensi sudah tidak ingin menjual seluruh bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 06118/Wua-Wua, gambar situasi tanggal 13-06-1992, seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 01, tanggal 18-2-2020, yang mana hal itu diluar kesepakatan antara Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi melalui Kuasanya: Turut Tergugat I Rekonpensi dengan mengacu pada Akta Kuasa Menjual Nomor 01, tanggal 18-2-2020.
8. Bahwa hal ini jelas adalah suatu tindakan jahat yang dilakukan Tergugat Rekonpensi dengan maksud untuk merugikan diri Tergugat III.
9. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi Penggugat Rekonpensi akibat perbuatan Tergugat Rekonpensi yang tidak lagi mau melaksanakan penjualan seluruh bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 06118/Wua-Wua, gambar situasi tanggal 13-06-1992, seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) dengan harga yang disepakati Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dimana Penggugat Rekonpensi telah membayar kepada Tergugat Rekonpensi melalui kuasanya yang sah: Turut Tergugat I Rekonpensi sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), atau Tergugat Rekonpensi tidak mau mengembalikan seluruh uang milik Penggugat

Hal.20 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) yang telah Penggugat Rekonpensi berikan kepada Tergugat Rekonpensi melalui kuasanya yang sah: Turut Tergugat I Rekonpensi, maka patut dan layak dan dengan ini Penggugat Rekonpensi memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan memutus perkara a quo meletakkan sita jaminan atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 06118/Wua-Wua, gambar situasi tanggal 13-06-1992, seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) berikut dengan rumah yang ada di atasnya sebagai jaminan hak bagi Penggugat Rekonpensi dan jaminan agar putusan ini dapat terlaksana dengan tidak sia-sia.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat III Konpensi/Penggugat Rekonpensi dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

1. Menyatakan menerima Jawaban Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak seluruh gugatan Penggugat.

DALAM REKONPENSI

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat III Konpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 06118/Wua-Wua, gambar situasi tanggal 13-06-1992, seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) yang dikenal di jalan Mekar Kelurahan Kadia, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Provinsi Sulawesi Tenggara;
3. Menyatakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum pemberian kuasa menjual dari Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi kepada Turut Tergugat I Rekonpensi/Tergugat I Konpensi sebagaimana tertuang dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 01, tanggal 18 Februari 2020 yang dibuat oleh Turut Tergugat II Rekonpensi/Tergugat II Konpensi;
5. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Surat Kuitansi Penjualan bidang tanah SHM No. 6118, tertanggal 12 Agustus 2020;

Hal.21 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



6. Menyatakan sah pembayaran uang jual beli bidang tanah SHM No. 6118, gambar situasi tanggal 13-06-1992 yang Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Kompensi bayarkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kompensi melalui kuasanya yakni Turut Tergugat I Rekonvensi/Tergugat I Kompensi;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kompensi untuk menuntaskan jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 06118/Wua-Wua, gambar situasi tanggal 13-06-1992, seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) sebesar Rp. 2000.000.000,- (dua miliar rupiah) dengan menerima sisa harga sebesar Rp. 1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kompensi untuk menerima sisa harga jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 06118/Wua-Wua, gambar situasi tanggal 13-06-1992, seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Kompensi sebesar Rp. 1.450.000.000,- (satu miliar empat ratus lima puluh juta rupiah), atau apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kompensi tidak mau menuntaskan jual beli bidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 06118/Wua-Wua, gambar situasi tanggal 13-06-1992, seluas 6.207 M2 (enam ribu dua ratus tujuh meter persegi) maka patut menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Kompensi untuk mengembalikan seluruh uang milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Kompensi sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dengan cara seketika dan sekaligus pada saat putusan ini memiliki kekuatan hukum mengikat;
9. Menghukum Turut Tergugat I Rekonvensi/Tergugat I Kompensi dan Turut Tergugat II Rekonvensi/Tergugat II Kompensi untuk tunduk patuh pada putusan ini;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI

Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka Penggugat mohon putusan yang patut dan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat II dan Tergugat III tersebut Penggugat mengajukan tanggapannya sebagaimana Repliknya tertanggal 16 Mei 2023, selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut Tergugat II dan Tergugat III kembali mengajukan Dublik tertanggal 22 Mei 2023, dimana

Hal.22 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



baik Replik dan Dublik sebagaimana termuat lengkap dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dan membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda Bukti P.1 s/d Bukti P.7, berupa foto copy yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali Bukti P.3 berupa foto copy tanpa asli, masing-masing bermeterai cukup sehingga memenuhi syarat sebagai alat bukti yaitu sebagai berikut :

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor NIK: 7471080404620001, atas nama Bahrun, diberi tanda P.1;
2. Foto copy Perikatan Jual beli tanggal 18 Februari 2020 antara Bahrun dan Samria selaku penjual dengan Abd. Madjid selaku pembeli, diberi tanda P.2;
3. Foto copy Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor: 01 tanggal 18 Februari 2020, diberi tanda P.3;
4. Foto copy Addendum Perikatan Jual beli tanggal 25 September 2020 antara Bahrun dan Samria selaku penjual dengan Abd. Madjid selaku pembeli, diberi tanda P.4;
5. Foto copy Salinan Akta Pernyataan Pembatalan Kuasa Nomor: 9 tanggal 27 Januari 2022, diberi tanda P.5;
6. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 6118 Desa Wua-Wua, atas nama Pemegang Hak Bahrun, gambar situasi Nomor: 3798/1992, diberi tanda P.6;
7. Foto copy Surat keterangan Nomor: 140/10/2022, tanggal 31 Januari 2022, diberi tanda P.7.

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk menguatkan dan membuktikan dalil sangkalanya Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan bukti surat berupa foto copy sesuai asli, bertanda sebagai Bukti TII-1 s/d Bukti TII-3b dan Tergugat III melalui kuasanya juga mengajukan bukti surat berupa foto copy sesuai asli bertanda sebagai Bukti T.III/RR-1 s/d Bukti T-III/PR-4, kecuali bukti T-III/PR-5 berupa foto copy tanpa asli, dimana keseluruhan bukti tersebut telah diberi meterai yang cukup, sehingga memenuhi syarat sebagai alat bukti yang sah, yakni sebagai berikut :

Bukti Tergugat II

1. Foto copy Akta Kuasa Menjual, nomor 01, tanggal 18 Februari 2020, diberi tanda TII-1;
2. Foto copy Akta Pernyataan Pembatalan Kuasa Nomor: 09 tanggal 27 Januari 2022, diberi tanda TII.2;

Hal.23 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto copy Perikatan Jual Beli dibawa tangan antara Bahrun dan Samria selaku penjual dengan Abd Madjid selaku pembeli, tanggal 18 Februari 2020, diberi tanda T.II-3a;
4. Foto copy Buku daftar Waarmeking, diberi tanda T.II-3b.

Bukti Tergugat III

1. Foto copy kuitansi tertanggal 12 Agustus 2020, diberi tanda T.III/PR-1;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 6118 Desa Wua-Wua, atas nama Pemegang Hak Bahrun, gambar situasi Nomor: 3798/1992, diberi tanda T.III/PR-2;
3. Foto copy Salinan Akta Kuasa Menjual Nomor: 01 tanggal 18 Februari 2020, diberi tanda T.III/PR-3;
4. Foto copy Surat Informasi Pertanahan Elektronik dari Kantor BPN Kota Kendari, diterbitkan tanggal 08 April 2020, diberi tanda T.III/PR-4;
5. Foto copy Surat Keterangan Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa Nomor: 474.4/184/2020, tanggal 08 April 2020, diberi tanda T.III/PR-5.

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji dalam persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi SAIFUL RAHMADI;

- Bahwa yang saya tau Tergugat I bangun perumahan diatas tanah milik Penggugat yang kebetulan yang bertanggung jawab di lokasi mulai dari penimbunan adalah Saya;
- Bahwa Lokasi tanah yang dibangun perumahan oleh tergugat I tersebut terletak di Jalan Mekar Baru Kelurahan Kadia Kec. Kadia Kota kendari;
- Bahwa luas lahan secara pasti Saya lupa luasannya namun kalau saya perkirakan sekitar 6.000 meter persegi;
- Bahwa yang saya tau persis tanah tersebut berbatas dengan sarang burung walet milik orang bali dan salah satu sisi tanah tersebut berbatas dengan jalan, jika kita masuk kedalam melewati jalan maka posisi lahan ada disebelah kiri jalan;
- Bahwa saya tidak tau dimana posisi Tergugat I saat ini, Saya putus kontak sama Abd Madjid pada tanggal 13 Agustus 2021;
- Bahwa setau saya Abd Madjid sudah tidak berada di Kendari;
- Bahwa ya, sangat bisa dikatakan seperti itu;

Hal.24 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika saat itu Saya bekerja dengan Abd Madjid, tidak pernah terlintas sedikitpun;
- Bahwa ketika saat itu posisi Saya sebagai karyawan, tidak pernah tau sama sekali;
- Bahwa setelah Abd Madjid pergi, Saya melihat ada beberapa foto copy surat kuasa, memang ada beberapa surat kuasa foto copy yang isinya sudah berubah;
- Bahwa saya tidak tau siapa yang buat tetapi foto copy surat kuasa tersebut mengutamakan kepentingan Abd Madjid sendiri;
- Bahwa tentang perikatan jual beli, kami hanya diberikan foto copynya saja;
- Dilokasi Saya melakukan kliring jalan, Saya bawa tukang masuk dilokasi, pengerjaan pondasi, cari konsumen, pokoknya aktivitas sudah seperti layaknya perumahan;
- Bahwa fondasi perumahan yang dikerjakan bahkan sudah 2 unit rumah yang sudah berdiri;
- Bahwa yang Saya diperlihatkan adalah sertifikat foto copy berwarna atas nama Pak Bahrn;
- Bahwa jadi posisi Pak Bahrn itu memang dari sertifikat induk masih berdiri rumah milik Pak Bahrn, dalam perjanjian sempat Saya dijelaskan juga oleh Abd. Madjid bahwa sertifikat induk yang didirikan perumahan itu awalnya termasuk rumah Pak Bahrn namun Pak Bahrn tidak mau karena rumah harus keluar sehingga deal yang mau dibuat perumahan adalah seluruh luasan sertifikat diluar rumah Pak Bahrn dengan penawaran sebanyak 2 milyar rupiah dan satu unit rumah;
- Bahwa disepakati harga tanah itu yakni 2 milyar dan satu unit rumah;
- Bahwa kalau tidak salah luasan sertifikat sekitar 6.000an meter persegi namun ketika kami buat site plan keluar rumah Pak Bahrn luasnya tinggal 5.000an meter persegi;
- Bahwa saya tidak ingat persis yang ada didalam jual beli yang jelasnya sertifikat induknya Pak Bahrn itu luasnya sekitar 6.000an meter persegi namun rumah Pak Bahrn keluar sehingga luas sisa sekitar 5.000an meter persegi;
- Bahwa Satu unit rumah yang dimaksud tersebut adalah rumah dilokasi perumahan yang akan dibangun tersebut untuk Pak Bahrn;

Hal.25 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bentuk rumahnya sama dengan rumah rumah yang akan dibangun perumahan tersebut;
- Bahwa Setau Saya harusnya ada karena Saya sebagai pelaksana tugas jadi hampir semua persyaratan administrasi itu ada dimeja Saya dan Saya tidak berani menjual kalau tidak ada surat kuasa menjual;
- Bahwa saya kurang ingat pernah melihat atau tidak;
- Bahwa saya pernah komunikasi dengan Notaris Siprianus Trisno alias Inong setelah ada kasus Pak Madjid, sebelumnya tidak pernah;
- Bahwa saya komunikasi dengan Pak Inong tidak mengejar kasus yang dialami Pak Bahrin tetapi Saya komunikasi dengan Pak Inong ada sesuatu yang lain artinya yang Saya komunikasikan dengan Pak Inong diluar dari konteks perkara ini;
- Bahwa saya kenal dengan Ibu Fransiska Ida sekitar bulan 10 atau bulan 11 tahun 2021 setelah Pak Abd Madjid ini sudah tidak ada, Ibu Ida ini pernah kerumah Saya, saat itu dia membawa beberapa foto copy sertifikat untuk menanyakan lokasinya;
- Bahwa sertifikat yang dia bawa itu bukan sertifikat dalam perkara ini tetapi sertifikat untuk perumahan yang lain;
- Bahwa saya tidak tau surat kuasa yang dirubah itu kuasa apa;
- Bahwa saya rasa Pak Bahrin tidak gangguan jiwa, dia sehat;
- Bahwa saya tidak tau apakah Pak Bahrin ini tau membaca atau tidak;
- Bahwa tidak ada keberatan dari Pak Bahrin ketika Saya melakukan aktifitas penimbunan;
- Bahwa untuk soal itu Saya kurang tau karena Saya bekerja dilapangan;
- Bahwa dalam beraktifitas dilapangan biasanya komunikasi dengan Pak Bahrin mulai dari penebangan pohon-pohon, tukang sensow dan penimbunan;
- Bahwa saya tidak tau isi perjanjiannya, yang Saya tau ada yang mereka sepakati;
- Bahwa saya tidak tau apakah surat kuasa-kuasa itu dibuat dinotaris atau dimana;
- Bahwa dengan kuasa itu Saya berani membangun dan menjual atau mencari konsumen;

Hal.26 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



- Bahwa saya kurang tau apakah ada keberatan dari Pak Bahrn namun Pak Bahrn selalu datang dikantor mengklaim tentang pembayaran;
- Bahwa tidak tau kalau ada keberatan pembatalan perjanjian;
- Bahwa kalau tidak salah ingat mulai mengerjakan perumahan ditadah Pak Bahrn tersebut bulan Juni atau setelah lebaran ditahun 2020;
- Bahwa saat pekerjaan itu sering ketemu dengan Pak Bahrn;
- Bahwa saya tidak pernah ada pembicaraan dengan Pak Bahrn tentang Kuasa menjual;
- Bahwa saya juga bertugas menjual;
- Bahwa benar saya tidak berani menjual kalau tidak ada surat kuasa menjual;
- Bahwa yang saya maksud adalah menjual perumahan, Saya berani mencari pembeli karena Saya ada kuasa dari Abd Madjid dan Abd Madjid dapat kuasa dari Bahrn dan biasanya antara developer dengan pemilik lahan itu ada kuasa menjual agar pemilik lahan tidak repot mengurus pengalihan atau pemecahan kepada pembeli rumah maka yang mengurus pemecahan adalah developer;
- Bahwa dari Penggugat ke Abd Madjid berupa kuasa menjual perumahan;
- Bahwa saya pernah diperlihatkan oleh Abd Madjid berupa surat kuasa menjual dan sertifikat dalam bentuk fotocopy;
- Bahwa saya tidak tau isi dalam surat kuasa menjual tersebut;
- Bahwa saya tidak hadir ketika pembuatan surat kuasa menjual tersebut nanti setelah suratnya sudah jadi baru Saya diberikan fotocopyan untuk pegangan saat bekerja dilokasi;
- Bahwa saat itu ketika Abd Madjid sudah tidak ada ditempat lalu saat itu itu ribut, setelah ribut maka Saya inisiatif buka buka semua surat kuasa surat kuasa yang ada, Saya melihat ada surat kuasa dalam bentuk fotocopy, suratnya sama tetapi ada paragraf yang berbeda isinya tetapi Saya tidak tau siapa yang punya;
- Bahwa saya tidak ingat tanggal dan nomor suratnya tetapi nama pihak dalam surat kuasa surat kuasa tersebut sama;
- Bahwa saya putus kontak dengan Abd Madjid sejak tanggal 13 Agustus 2021;

Hal.27 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum bulan 10 atau bulan 11 tahun 2021 Saya tidak pernah ketemu dengan Fransiska Ida dan tidak pernah dengar namanya;
- Bahwa saya sebagai pelaksana tugas dilapangan dibawa naungan perusahaan developer milik Abd Madjid;
- Bahwa saya tidak tahu, sudah dua tahun lebih Saya loss kontak sama dia;
- Bahwa Perjanjian yang dibuat antara Pak Bahrhun dengan Pak Madjid itu adalah perjanjian kerjasama tanah, tanahnya Pak Bahrhun dijadikan perumahan oleh Pak Madjid;
- Bahwa saya tidak ingat tanggal dan bulannya kira kira tahun 2020;
- Bahwa kalau saya tidak salah ingat, diakhir sebelum Pak Madjid pergi sempat ada perubahan kesepakatan tetapi Saya tidak tau inti perubahannya apa;
- Bahwa adanya perubahan itu tidak membatalkan kerjasama;
- Bahwa tugas saya yakni penjualan dan pembangunan unit;
- Bahwa saya tidak berhubungan dengan notaris;
- Bahwa nama perusahaannya adalah PT Bumi Properti;
- Bahwa ada pembangunan perumahan;
- Bahwa yang dibangun itu sudah 2 unit rumah yang mana 1 unit hampir 80% dan 1 unit hampir 60% dan 3 fondasi;
- Bahwa saya tidak tau dan Saya tidak pernah dengar apakah kemudian Pak Madjid alihkan tanah keorang lain atau ke Tergugat III;
- Bahwa yang 2 unit rumah tersebut sudah terjual yakni 1 unit terjual sama orang Polda dan yang 1 unitnya lagi terjual kepada konsumen Saya yakni orang Toyota;
- Bahwa yang 3 fondasi tersebut belum terjual;
- Bahwa seingat Saya tidak ada dalam catatan Saya nama Tergugat III;
- Bahwa saya tidak ikut ke Notaris karena sebelumnya Pak Madjid sudah berpesan pada Saya jangan terlalu banyak urusan, kalau sudah dilapangan, urus dilapangan saja;
- Bahwa saya tidak tau tentang kesepakatan dinotaris namun Saya ketahui bahwa dalam perjalanan, pembangunan perumahan ini sempat berhenti karena diblokir sama anaknya Pak Bahrhun namun Saya tidak

Hal.28 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



tau apa masalahnya kemudian setelah dibuat kesepakatan lalu jalan lagi pembangunannya;

- Bahwa ada dimana Pak Madjid ini punya tiga lokasi yakni dijalan anawai dan itu sudah berjalan sejak tahun 2016 bahkan sudah pengembangan keempat;
- Bahwa terakhir Saya terima gaji dari Pak Madjid yakni sebelum lebaran atau sekitar bulan 5 tahun 2021; dan sejak saat itu sudah tidak ada lagi kontak kontak hubungan dengan pekerjaan;
- Bahwa saya masih ada kontak atau komunikasi dengan Abd Madjid sampai tanggal 13 Agustus 2021, dia masih menjanjikan Saya akan melunasi gaji Saya namun setelah tanggal tersebut langsung loss kontak;
- Bahwa kalau yang unit sudah 80% tadi itu bayar cas transaksi langsung dengan Pak Madjid sedangkan yang unit 60% tadi bayar cicil dan uang mukanya ditransfer langsung kepada Pak Madjid dan cicilannya juga dibayar ke Pak Madjid bukan melalui bank;
- Bahwa mereka ada kesepakatan yang dibuat di Kantor, tidak lewat notaris;
- Bahwa Kebetulan Saya mengelola perumahan yang bersebelahan dengan lokasi Pak Bahrin ini maka sepanjang yang Saya lihat lokasi tersebut masih dikuasai oleh Pak Bahrin termasuk menanam, membersihkan dan lain-lain;
- Bahwa setau saya Kuasa untuk menjual jika ada unit rumah yang sudah terjual kemudian dipecah, Pak Madjid itu bisa menjual unit rumah itu ke orang lain;
- Bahwa saya tidak tau bunyinya kuasa tersebut karena tidak pernah baca;
- Bahwa setelah ke Pak Madjid tidak ada peralihan ke pihak lain;
- Bahwa saya pernah lihat kuasa itu berupa foto copy tapi tidak baca isinya hanya kami sebagai karyawan disampaikan bahwa nanti pemilik tanah dapat kompensasi sebesar 2 milyar rupiah dan 1 unit rumah yang dibangun di lokasi tersebut;
- Bahwa satu unit rumah untuk Pak Bahrin belum dibangun;
- Bahwa rumah Pak Bahrin ada di lokasi itu juga, dibagian depan;
- Bahwa pernah Pak Bahrin sebagai penggugat, Saya juga sebagai Saksi;

Hal.29 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jadi dalam perjalanan itu Pak Madjid selalu menelpon mengatakan kalau Pak Bahrn itu sudah minta uang dan menyuruh Saya mencari konsumen dan Pak Madjid menginformasikan dikantor kalau dia sudah menyerahkan uang kepada Pak Bahrn sebanyak 1 milyar rupiah namun ternyata setelah Pak Madjid tidak ada, Pak Bahrn cerita kalau nilai yang ia sudah terima itu hanya sebanyak 200 juta rupiah;
- Bahwa dari lokasi itu bisa bangun 35-36 unit;
- Bahwa karena kami tunggu konsumen dulu baru bangun paling tidak ada uang muka dulu;
- Bahwa saya tidak tau pembatalan kuasa tersebut, yang Saya tau bahwa pembangunan perumahan itu sempat terhenti karena pembayaran yang tidak lancar sehingga Pak Madjid saat itu bilang ke Saya katanya nanti urusan dia lalu beberapa saat kemudian Pak Madjid bilang sudah aman dan pembangunan bisa dilanjutkan lagi tetapi Saya tidak tau bagaimana komunikasi Pak Madjid dengan Pak Bahrn apakah lewat perjanjian ulang atau bagaimana;
- Bahwa dua unit rumah yang sudah terjual tersebut belum ada AJBnya karena sertifikatnya belum dipecah;
- Bahwa saya tidak pernah baca surat kuasa dan surat surat lain;
- Bahwa saya minim sekali pengetahuan tentang surat-surat, perjanjian ataupun akta-akta;
- Bahwa saya dengar langsung dari Pak Madjid;
- Bahwa Ukuran tanah yang akan dibangun rumah untuk Pak Bahrn adalah 8mx12m, sama dengan ukuran unit-unit lainnya;
- Bahwa belum ada letak dimana akan dibangun rumah untuk Pak Bahrn;
- Bahwa saya tidak pernah diperlihatkan perubahan perjanjian, hanya Saya disampaikan oleh Pak Madjid ketika sempat terhenti pembangunan kemudian dikomunikasi kembali antara Pak Bahrn dan Pak Madjid lalu pembangunan berjalan kembali namun terkait kesepakatan kembali antara mereka itu Saya tidak pernah tau dan tidak pernah lihat.

Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan ditanggapi nanti dalam kesimpulan;

2. Saksi EKO RINU LESTARI;

Hal.30 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya kenal dengan Abd Madjid sejak bulan April 2020;
- Bahwa hubungan Saya dengan Abd Madjid adalah sebagai mitra atau kerja sama dibidang properti;
- Bahwa kerja sama tersebut soal pembangunan perumahan di Lorong Mba Dukun Jalan Mekar Baru Kel. Kadia;
- Bahwa saya tidak tau batas-batasnya;
- Bahwa Lokasi tersebut seluas ½ hektar;
- Bahwa Tergugat I bilang kalau lokasi itu dia beli dari orang asli Kendar, namanya tidak disebutkan;
- Bahwa Uang yang Saya pinjamkan kepada Abd Madjid sejumlah Rp 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), Saya berikan secara bertahap;
- Bahwa ada 3 kali penyerahan uang, pertama sebesar 200 juta rupiah, kedua 300 juta rupiah dan ketika 50 juta rupiah;
- Bahwa uang itu akan digunakan untuk membangun dilahan baru;
- Bahwa saya lihat memang ada progresnya;
- Bahwa sda perjanjiannya melalui notaris Siprianus;
- Bahwa saya sudah tidak ada komunikasi dengan Abd Madjid, loss kontak sejak bulan Agustus 2021;
- Bahwa saya berupaya menghubungi Abd Madjid dengan cara menghubungi Kuasa Hukumnya atas nama Anwar, Saya tanyakan kepada Kuasa hukumnya dimana Abd Madjid Saya kelokasi kantornya sudah tutup dan Saya mendapatkan informasi bahwa Abd Madjid tidak ditau dimana perginya sehingga Saya pergi melapor Ke Polda Sultra pada bagian Reskrim karena tidak ada sepeserpun yang berikan kesaya;
- Bahwa saat ini Abd Madjid sudah masuk DPO atas laporan Saya tersebut;
- Bahwa sya tidak tau perjanjian antara Pak Bahrhun dengan Pak Madjid;
- Bahwa perjanjian yang Saya buat di Notaris Suprianus adalah perjanjian kerjasama antara Saya sebagai investor dan Abd Madjid sebagai pengusaha dibidang properti;
- Bahwa benar perjanjian itu sebagai bukti Saya melapor di Polda;
- Bahwa saya ketika membuat perjanjian itu dalam keadaan sadar dan tidak dalam tekanan;

Hal.31 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bisa diartikan bahwa Notaris Suprianus bekerja secara professional.

Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan ditanggapi nanti dalam kesimpulan.

3. Saksi RUSLAN REMBA;

- Bahwa saya tahu lokasi yang dipersengketakan tersebut;
- Bahwa yang dipersengketakan tersebut berbentuk tanah;
- Bahwa yang Saya tau tanah yang dipersengketakan tersebut adalah tanah milik Pak Bahrn;
- Bahwa letak tanah yang dipersengketakan tersebut di Jalan Mekar Baru, RT 01 RW 05 Kel. Kadia Kec. Kadia Kota Kendari;
- Bahwa tanah tersebut seluas $\pm 6.000 \text{ M}^2$;
- Bahwa saya tidak terlalu tau batas-batas tanah tersebut namun pada sebelah Utara berbatasan dengan jalan dan jika Saya dibawa ke Lokasi bisa Saya menunjukkan batas-batasnya;
- Bahwa lokasi tanah tersebut terletak di wilayah Saya;
- Bahwa tidak pernah ada yang datang melapor kepada Saya terkait dengan pembangunan perumahan dilokasi tersebut;
- Bahwa saya tau aktifitas pembangunan dilokasi tersebut karena setiap hari Saya lewat dilokasi itu;
- Bahwa saat ini sudah tidak ada kegiatan pembangunan dilokasi tersebut;
- Bahwa fungsi Saya sebagai RT dilingkungan Saya adalah sebagai perpanjangan tangan dari Pemerintah Kelurahan tentu harus mengetahui segala aktifitas diwilayah Saya dan jika ada kegiatan pembangunan setidaknya ada laporan kepada Ketua RT setempat, syukur-syukur baik-baik saja pelaksanaannya tetapi jangan nanti sudah ada masalah baru Ketua RT dicari;
- Bahwa untuk yang masalah ini Saya tidak tau persis, nanti bermasalah kebetulan biasa Saya cerita-cerita dengan Pak Bahrn, Pak Bahrn menyampaikan ke Saya bahwa dia dizolimi atau ditipu;
- Bahwa saya tidak mendapatkan informasi terkait hal itu;
- Bahwa tidak ada yang melapor tentang adanya transaksi jual beli tanah;
- Bahwa pak Bahrn ada didalam ruang sidang ini;

Hal.32 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya sering berkomunikasi dengan Pak Bahrn karena sebagai warga Saya;
 - Bahwa secara spesifik, Saya kurang tau namun setau Saya Pak Bahrn normal dalam berkomunikasi;
 - Bahwa diatas tanah tersebut ada pondasi dan dibelakang pondasi ada bangunan rumah yang belum diatapi;
 - Bahwa saya tidak tau milik siapa bangunan rumah tersebut;
 - Bahwa saya tidak bisa hitung berapa lama karena Saya tidak hanya lewat lewat saja;
 - Bahwa tidak ada keberatan dari Pak Bahrn ketika awal awal dibangun perumahan tersebut;
 - Bahwa pak Bahrn bilang dia ditipu oleh Pak Madjid;
 - Bahwa pak Bahrn bilang ditipu sekitar 2 (dua) bulan lalu;
 - Bahwa kalau istrinya yang pertama Saya kenal, Saya lupa namanya;
 - Bahwa kalau tanggal dan bulannya Saya tidak tau tetapi Saya tau ada sengketa tahun 2023 ini;
 - Bahwa saya tau dari cerita-cerita dengan Pak Bahrn karena Saya Ketua RT dan dia warga Saya;
 - Bahwa rumah besar yang terletak didepan itu adalah rumah Pak Bahrn.
- Bahwa terhadap keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan ditanggapi nanti dalam kesimpulan.

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya Penggugat dan Tergugat II dan Tergugat III melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 15 Juni 2023 kemudian para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan perkara ini, dianggap telah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III dalam jawabannya tertanggal 7 Juli 2022 telah mengajukan Eksepsi terhadap Gugatan Penggugat yang maksud dan tujuan Eksepsi sebagaimana termuat dalam jawabannya;

Hal.33 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil-dalil eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dalam jawabannya, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan kalau eksepsi dimaksud menyangkut 2 (dua) hal pokok yakni:

1. Eksepsi tentang Gugatan yang salah orang (*Error in Persona*).
2. Eksepsi tentang Gugatan yang tidak jelas atau kabur (*Exemptio Obscur Libelli*).

Menimbang, bahwa berdasarkan pada dalil-dalil eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Gugatan yang salah orang (*Error in Persona*).

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi ini dimana Tergugat pada pokoknya menyatakan kalau Gugatan Penggugat telah salah orang *error in persona* oleh karena telah menarik pihak yang sama sekali tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai pihak yang digugat sebagaimana dalil eksepsi Poin 1 jawabannya, dimana untuk dapat mengetahui apakah pihak Tergugat II sebagai pihak yang tidak pernah melakukan perbuatan yang melanggar hukum sebagaimana alasan eksepsi poin 1 jawabannya, menurut majelis hakim kalau hal tersebut baru akan diketahui setelah majelis hakim masuk dalam pertimbangan pokok perkara sehingga baru akan dipertimbangkan nanti setelah majelis hakim masuk dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang menjadi alasan Tergugat II sebagaimana alasan eksepsi Poin 1 jawabannya baru nanti akan diketahui setelah mejelis hakim masuk dalam pemeriksaan pokok perkara, sehingga baru akan dipertimbangkan sama-sama dengan pertimbangan pokok perkara, maka menurut majelis hakim kalau terhadap alasan dimaksud dipandang sebagai alasan yang tidak berdasarkan hukum sehingga harus ditolak;

2. Eksepsi tentang Gugatan yang tidak jelas atau kabur (*Exemptio Obscur Libelli*).

Menimbang, bahwa tentang alasan eksepsi ini dimana Tergugat sebagaimana alasan eksepsi Poin 2 jawabannya, pada pokoknya berpendapat kalau gugatan Penggugat adalah Gugatan yang kabur atau tidak jelas (*Obscur Libelli*) oleh karena didalam gugatannya terdapat pertentangan antara *Funda mentum petendi* atau *posita* Gugatan Penggugat dengan *Petitum* gugatannya;

Hal.34 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Menimbang, bahwa jika mencermati dengan saksama penguraian penyusunan gugatan Penggugat sebagaimana poin 2 gugatannya, Penggugat menguraikan kalau antara Penggugat dan Tergugat I ada membuat kesepakatan dihadapan Tergugat II dimana Penggugat mengalihkan satu bidang tanah kepada Tergugat I dengan pembayaran yang dilakukan secara bertahap, serta bersepakat kepada Tergugat I diberikan kuasa (Kuasa Jual) oleh Penggugat untuk menjual objek tanah sebagaimana yang tertuang dalam Pengikatan jual beli;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana poin 9 Penggugat mempersoalkan perbuatan Tergugat II yang dipandang telah memberikan kewenangan yang begitu besar kepada Tergugat I (melalui Kuasa Jual) untuk menjual atau mengalihkan objek tanah sebagaimana tertuang dalam Pengikatan Jual Beli Tanah yang membawa akibat kerugian kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan Penggugat, Penggugat menyatakan kalau akibat dari kewenangan yang begitu besar yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat I kemudian menjual objek tanah sebagaimana tertuang dalam Pengikatan Jual Beli Tanah kepada Tergugat III sehingga Penggugat mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa jika mencermati Poin 2, 3 dan Poin 4 Penggugat dengan jelas menguraikan kalau antara Penggugat dan Tergugat I telah melakukan pengikatan Jual Beli Tanah dan telah terjadi pembayaran sebagian dan masih memiliki sisa yang akan dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat, sehingga jika dibandingkan dengan uraian petitum gugatan Penggugat poin 5 yang meminta Tergugat I dan Tergugat III untuk mengosongkan dan menyerahkan objek tanah sebagaimana tertuang dalam Pengikatan Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat I, serta meminta supaya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, untuk membayar ganti rugi sebagai akibat adanya perbuatan Tergugat II yang telah memberikan kewenangan yang terlalu besar kepada Tergugat I melalui pembuatan Kuasa Jual, maka yang menjadi pertanyaan yang dipersoalkan Penggugat apakah perbuatan Tergugat II yang memberikan kewenangan yang besar kepada Tergugat I untuk melakukan Tindakan atau perbuatan untuk menjual objek tanah kepada Tergugat III, atau perbuatan Tergugat I yang belum membayar lunas pembelian tanah kepada Penggugat sebagaimana pengikatan Jual Beli atau wanprestasi, sehingga objek tanah

Hal.35 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



beserta sertifikat harus diserahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat atau dalam arti kata lain perjanjian Jual Beli yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang diuraikan Penggugat sebagaimana dalam *posita* gugatannya tidak bersesuaian dengan apa yang menjadi permintaan Penggugat sebagaimana termuat dalam *Petitum-gugatannya*, maka menurut majelis hakim kalau gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dipandang sebagai gugatan yang kurang jelas atau kabur sebagaimana dipertimbangkan diatas, maka terhadap alasan eksepsi ini dipandang beralasan dan berdasarkan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu alasan eksepsi sebagaimana alasan eksepsi poin 2 diatas dikabulkan oleh karena beralasan dan berdasarkan hukum, maka terhadap alasan eksepsi Tergugat II tersebut haruslah dinyatakan dikabulkan sebahagian;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II telah dikabulkan sebahagian dan terhadap gugatan Penggugat telah dinyatakan sebagai gugatan yang kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libelli*), maka terhadap pokok perkara menurut majelis hakim tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang diuraikan Penggugat sebagaimana dalam *posita* gugatannya tidak bersesuaian dengan apa yang menjadi permintaan Penggugat sebagaimana termuat dalam *Petitum-gugatannya*, maka menurut majelis hakim kalau, sehingga gugatan Penggugat dipandang sebagai gugatan yang tidak jelas atau kabur (*obscuur libel*) sebagaimana dipertimbangkan pada pertimbangan Eksepsi poin 2 diatas, maka terhadap Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

DALAM REKONVENSİ

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi adalah sebagaimana termuat dalam surat jawaban

Hal.36 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi sebagaimana dalam Gugatan Rekonvensinya masing-masing adalah sama dengan apa yang didalilkan pada Jawabannya masing-masing sebagaimana dalam Gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Rekonvensi ini saling berkaitan dengan Gugatan Konvensi, maka segala bukti yang diajukan dalam gugatan Konvensi juga merupakan satu kesatuan atau menjadi bagian bukti dalam gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa setelah mencermati Gugatan Rekonvensi yang diajukan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi, maka menurut majelis bahwa apa yang diuraikan atau didalilkan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi dalam dalil-dalil Gugatan Rekonvensi adalah berhubungan dan berkaitan erat dengan dalil-dalil bantahan yang disampaikan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi sebagaimana jawaban dalam gugatan Konvensi, oleh karena itu apa yang telah dipertimbangkan dalam Gugatan Konvensi ditarik dan dianggap bagian dari pertimbangan dalam Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan dalam Konvensi majelis hakim telah menyatakan kalau Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas (*obscur libelli*) oleh karena apa yang diuraikan Penggugat sebagaimana dalam *posita* gugatannya tidak bersesuaian dengan apa yang menjadi permintaan Penggugat sebagaimana termuat dalam *Petitum*-gugatannya, maka menurut majelis hakim oleh karena majelis hakim dalam gugatan Konvensi belum masuk atau belum mempertimbangkan pertimbangan dalam pokok perkara sehingga belum dapat diketahui apakah ada terjadi atau tidak perbuatan melanggar hukum sebagaimana yang ditudukan dalam gugatannya, sehingga sudah sepatutnya kalau terhadap tuntutan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi sebagaimana dalam Gugatan Rekonvensinya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Hal.37 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan diatas oleh karena Gugatan dalam Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*) dan dalam Gugatan Rekonvensi juga dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*), maka terhadap Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan KUH Perdata (BW), RBg/HIR, Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman serta Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang perubahan kedua dari Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan atau perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk sebagian;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat adalah Gugatan yang kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libeli*);
3. Menolak eksepsi selain dan selebihnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*).

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dan Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat III Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*).

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 3.040.000,00 (tiga juta empat puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari : JUMAT, tanggal 7 Juli 2023, oleh kami: DR. I MADE SUKANADA, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, FRANS W. S. PANGEMANAN, S.H.,M.H., dan NURSINAH, S.H., M.H., masing-masing selaku hakim anggota, putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh hakim ketua didampingi hakim-hakim anggota tersebut, pada

Hal.38 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari Jumat, tanggal 14 Juli 2023 dengan dihadiri oleh DARWIS, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota :

Ketua Majelis,

1. FRANS W. S. PANGEMANAN., SH, DR. MADE SUKANADA, SH, MH
MH,

2. NURSINAH, SH, MH

Penitera Pengganti

DARWIS, SH

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp. 50.000,00
3. Biaya Relas Pemanggilan	:	Rp. 1.740.000,00
4. Biaya PNBP Panggil	:	Rp. 30.000,00
5. Biaya Sumpah	:	Rp. 40.000,00
6. Biaya PS	:	Rp. 1.120.000,00
7. PNBP PS	:	Rp. 10.000,00
8. Biaya Materai	:	Rp. 10.000,00
9. Biaya Redaksi	:	<u>Rp. 10.000,00</u>
J U M L A H		Rp. 3.040.000,00 (tiga juta empat puluh ribu rupiah).

Hal.39 dari 40 Putusan Perkara. Pdt No.7/Pdt.G/2023/PN Kdi

Disclaimer

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

