



PUTUSAN

Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang mengadili Perkara Perdata pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Drs. YUSLAL FAHIM, bertempat tinggal di Jalan Mekar Nomor 9, Kelurahan Kadia, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Muhamad Fitriadi, S.H., M.H. dan Eti Sri Narianti, S.H., M.H., Para Advokat pada Kantor Advokat Dr. Muhammad Fitriadi, S.H., M.H., & Partner, beralamat Jalan Bunga Nusa Indah Poros Nomor 3, Kelurahan Lahundape, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 November 2024 yang telah terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 857/Pdt/2024/PN Kdi tanggal 6 November 2024, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

l a w a n

1. **Hj. ENDANG**, bertempat tinggal di Jalan Sorumba Nomor 53 A, Kelurahan Wowawanggu, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gagarin, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Gagarin & Partner, beralamat di Jalan Kelapa, Lorong Buah Rema Nomor 8, RT 6/RW 2 Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2024, yang telah terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 955/Pdt/2024/PN Kdi tanggal 11 Desember 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **SUCIPTO**, bertempat tinggal di Jalan Sorumba Nomor 53 A, Kelurahan Wowawanggu, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gagarin, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Gagarin & Partner beralamat di Jalan Kelapa, Lorong Buah Rema Nomor 8, RT 6/RW 2 Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2024, yang telah terdaftar dikepaniteraan Pengadilan

Hal 1 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Kendari Nomor 955/Pdt/2024/PN Kdi tanggal 11 Desember 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

3. **ERWANTO**, bertempat tinggal di Jalan Sorumba Nomor 53 A, Kelurahan Wowawanggu, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **NAFALDI**, bertempat tinggal di Jalan Sorumba Nomor 53 A, Kelurahan Wowawanggu, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;
5. **NADIA YUNI ERIKA**, bertempat tinggal di Jalan Sorumba Nomor 53 A, Kelurahan Wowawanggu, Kecamatan Kadia, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Gagarin, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Gagarin & Partner, beralamat di Jalan Kelapa, Lorong Buah Rema Nomor 8, RT 6/RW 2 Kelurahan Anduonohu, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2024, yang telah terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 955/Pdt/2024/PN Kdi tanggal 11 Desember 2024, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;
6. **Kantor Pertanahan Kota Kendari**, yang berkedudukan di Jalan HEA. Mokodompit Nomor 9 Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Istania Dianita, S.H., M.Si., dan kawan kawan, kesemuanya Warga Negara Indonesia dan Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Kendari yang beralamat di Jalan H.E.A. Mokodompit Nomor 9, Kelurahan Lalolara, Kecamatan Kambu, Kota Kendari berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 1182/Sku-74.7.1.MP.02.01/XXI/2024 tanggal 20 Nopember 2024, yang telah terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 894/Pdt/2024/PN Kdi tanggal 20 Nopember 2024, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 6 November 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Hal 2 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Kendari pada tanggal 8 November 2024 dengan Nomor Register 113/Pdt.G/2024/PN Kdi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik bidang tanah seluas kurang lebih (\pm)707 M² berikut bangunan di atasnya dahulu terletak di Kelurahan Bende Jalan Asrama Haji sekarang di Jalan Sorumba Kelurahan Wawawanggu Kecamatan Kadia Kota Kendari, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama La Dullah yang diterbitkan tanggal 10 Agustus 2002, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : dahulu jalan Asrama Haji dan Kompleks Ruko sekarang menjadi jalan Sorumba;

Timur : Sugeng Rawuh Motor;

Selatan : Ifemas Kost dan Residence Kendari;

Barat : dahulu La Dullah sekarang ahli waris (Para Tergugat);

2. Bahwa tanah dan berikut bangunan di atasnya tersebut diatas telah dibeli oleh Penggugat dari Almarhum La Dullah orangtua Para Tergugat sesuai dengan kwitansi jual beli tertanggal 6-8-2010, Kwitansi tertanggal 24-2-2011, Kwitansi tertanggal 7-6-2011 dan Kwitansi tertanggal 30-6-2011 dengan total keseluruhan harga tanah sejumlah Rp700.000.000,00 (Tujuh ratus juta rupiah);
3. Bahwa Almarhum La Dullah semasa hidupnya selain menyerahkan tanah dan sertifikat tersebut diatas kepada Penggugat, La Dullah (sewaktu belum wafat) pada tanggal 30 Juni 2011 telah membuat Surat Pernyataan yang ditanda tangani juga oleh Tergugat I selaku Istri Almarhum La Dullah yang menyatakan bahwa objek tanah a quo adalah sah milik Penggugat;
4. Bahwa bidang tanah dan berikut bangunan di atasnya yang sejak dibeli oleh Penggugat dari Almarhum La Dullah orangtua Para Tergugat telah dikuasai Penggugat secara terus menerus dan saat ini telah berdiri bangunan Kost-kost/Penginapan dengan nama Kost/ Penginapan Nirwana milik Penggugat yang dibangun tahun 2017 hingga 2018.
5. Bahwa La Dullah telah meninggal dunia pada bulan agustus tahun 2023 dan La Dullah dari perkawinannya dengan perempuan bernama Hj. Endang (Masih Hidup / Tergugat I) memiliki 4 (Empat) Orang anak, yaitu:
 1. Sucipto, (Masih Hidup / Tergugat II);
 2. Erwanto, (Masih Hidup / Tergugat III);
 3. Nafaldi, (Masih Hidup / Tergugat IV);
 4. Nadia Yuni Erika, (Masih Hidup / Tergugat V).
6. Bahwa jual beli sebidang objek tanah seluas kurang lebih (\pm)707 m² berikut bangunan di atasnya dahulu terletak di Kelurahan Bende jalan Asrama Haji

Hal 3 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



sekarang di Jalan Sorumba Kelurahan Wawawanggu Kecamatan Kadia Kota Kendari, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama La Dullah yang diterbitkan tanggal 10 Agustus 2002 antara Penggugat dengan Almarhum La Dullah orangtua Para Tergugat telah sah. Sesuai dengan jual beli hukum adat yang siatnya Tunai, Konkrit dan Terang. Yakni Penggugat menyerahkan sejumlah uang dan Almarhum La Dullah orangtua Para Tergugat menyerahkan tanah dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama La Dullah yang diterbitkan tanggal 10 Agustus 2002 yang diketahui dan disetujui oleh Hj. Endang/ Tergugat I selaku Istri Almarhum La Dullah dan disaksikan beberapa orang saksi telah memenuhi sifat jual beli dalam hukum adat, sehingga tanah telah sah menjadi milik Penggugat.

7. Bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama La Dullah yang diterbitkan tanggal 10 Agustus 2002 belum dibalik nama oleh Penggugat.
8. Bahwa karena jual beli objek tanah sudah selesai dan tanah sudah menjadi hak milik Penggugat, namun belum dapat dibalik nama karena Almarhum La Dullah telah meninggal dunia dan Para Tergugat selaku ahli waris dari Almarhum La Dullah telah diminta secara baik-baik tidak mau membantu, tidak melaksanakan dan atau tidak memperlancar Penggugat untuk mengurus proses administarsi akte jual beli dan atau dokumen peralihan tanah yang dibuat pejabat yang berwenang sebagai syarat untuk mendaftarkan tanah dan atau syarat untuk melakukan balik nama sertifikat tersebut di Badan Pertanahan Kota Kendari, sehingga sampai saat ini Penggugat tidak dapat melakukan balik nama sertifikat tersebut atas nama Penggugat sebagai Pemilik Tanah;
9. Bahwa akibat dari Para Tergugat tidak mau membantu, tidak melaksanakan dan atau tidak meperlancar Penggugat untuk proses pengurusan proses kelengkapan administrasi, menjadikan belum lengkapnya administrasi untuk balik nama dari Almarhum La Dullah orangtua Para Tergugat kepada Penggugat di Badan Pertanahan Kota Kendari mengakibatkan Perbuatan Para Tergugat dapat dikategorikan perbuatan melawan hukum;
10. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan agar Penggugat dapat melakukan upaya administrasi, agar dapat melakukan balik nama pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama La Dullah/ orangtua Para Tergugat yang diterbitkan tanggal 10 Agustus 2002 ke Drs. Yuslal Fahim/ Penggugat sebagai pemilik tanah karena telah terjadi peralihan hak dengan cara jual beli di Badan Pertanahan Kota Kendari;
11. Bahwa Badan Pertanahan Kota Kendari ditarik sebagai pihak Turut Tergugat dalam perkara a quo, karena Turut Tergugat selaku instansi yang

Hal 4 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



mempunyai hubungan hukum dalam hal ini hubungan hukumnya adalah Turut Tergugat yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama La Dullah/ orangtua Para Tergugat yang diterbitkan tanggal 10 Agustus 2002 dan selaku instansi yang bertindak melakukan proses balik nama sertifikat berdasarkan standar pelayanan dan pengaturan pertanahan dalam hal ini balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama La Dullah/ orangtua Para Tergugat ke Drs. Yuslal Fahim/ Penggugat, untuk itu kiranya Turut Tergugat untuk tunduk pada apa yang diputuskan dalam putusan ini;

Berdasarkan hal hal yang telah diuraikan diatas, dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kendari Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, lalu menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas kurang lebih (\pm) 707 M² berikut bangunan diatasnya dahulu terletak di Kelurahan Bende Jalan Asrama Haji sekarang di Jalan Sorumba Kelurahan, Wawawanggu Kecamatan, Kadia Kota Kendari, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama La Dullah yang diterbitkan tanggal 10 Agustus 2002, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : dahulu Jalan Asrama Haji dan Kompleks Ruko sekarang menjadi Jalan Sorumba;

Timur : Sugeng Rawuh Motor;

Selatan : Ifemas Kost dan Residence Kendari;

Barat : dahulu La Dullah sekarang ahli waris (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V);

Adalah Hak Milik Penggugat

3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dan Almarhum La Dullah orangtua Para Tergugat dan jual beli tersebut mengikat ahli warisnya;
4. Menyatakan sah kwitansi jual beli tertanggal 6-8-2010, Kwitansi tertanggal 24-2-2011, Kwitansi tertanggal 7-6-2011 dan Kwitansi tertanggal 30-6-2011 dengan total keseluruhan harga tanah sejumlah Rp700.000.000,00 (Tujuh ratus juta rupiah) sebagai alat pembayaran yang ditandatangani Almarhum La Dullah orangtua Para Tergugat;
5. Menyatakan sah secara hukum Tindakan Penggugat Untuk melakukan Upaya Administrasi balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama La Dullah yang diterbitkan tanggal 10 Agustus 2002 ke nama Drs. Yuslal

Hal 5 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fahim di Badan Pertanahan Kota Kendari, tanpa disertai akte jual beli atau dokumen peralihan hak yang dibuat pejabat yang berwenang;

6. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk tunduk pada apa yang diputuskan dalam putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau, jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, yaitu pada tanggal 20 November 2024 pihak Penggugat menghadap Kuasanya, sementara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, masing-masing tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya meskipun telah dilakukan panggilan kepada pihak tersebut dengan surat tercatat secara sah dan patut, dan Turut Tergugat, tidak datang menghadap sebagai kuasanya meskipun telah dilakukan panggilan kepada pihak tersebut dengan surat tercatat secara sah dan patut;

Menimbang bahwa berdasarkan hal tersebut dan dengan memperhatikan asas *audi et alteram partem*, agar sebuah proses persidangan berjalan seimbang, maka kedua belah pihak harus didengar dan diberikan kesempatan yang sama demi keadilan. Oleh karena itu, Hakim kemudian menunda persidangan untuk dapat dilanjutkan kembali persidangan perkara *a quo* pada tanggal 4 Desember 2024 dengan perintah untuk memanggil kembali Para Tergugat dan Turut Tergugat supaya hadir pada persidangan berikutnya yang telah ditetapkan tersebut dan untuk pihak Penggugat agar hadir pada hari sidang yang telah ditetapkan tersebut tanpa dipanggil lagi;

Menimbang bahwa pada persidangan berikutnya, tanggal 11 Desember 2024 baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat V dan Turut Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing tidak datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain untuk datang menghadap sebagai kuasanya meskipun telah dilakukan panggilan kepada pihak tersebut dengan surat tercatat secara sah dan patut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Waode Sangia, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kendari sebagai Mediator, namun berdasarkan Laporan Hakim Mediator pada tanggal 18 Desember 2024, bahwa upaya perdamaian terhadap perkara *a quo* tersebut tidak berhasil;

Hal 6 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa gugatan telah dibacakan oleh Penggugat dan gugatan tersebut isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V memberikan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. Gugatan Penggugat kurang pihak

Bahwa ahli waris La Dullah juga sesungguhnya tidak hanya tergugat sebagaimana di uraikan penggugat tetapi juga ada ahli waris atas nama Yuni Erawati Dullah, S.H., tetapi penggugat tidak memasukan sebagai pihak tergugat di dalam perkara a quo;

Apabila objek gugatan dimiliki atau dikuasai oleh lebih dari satu orang, tetapi tidak seluruhnya dijadikan pihak dalam gugatan;

Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 9 Desember 1975 No. 437 K/Sip/1973 yang pada intinya menyatakan:

"Karena tanah-tanah sengketa sesungguhnya tidak hanya dikuasai oleh Tergugat I (pembanding) sendiri, tetapi bersama-sama dengan saudara kandungnya, seharusnya gugatan ditujukan terhadap Tergugat I pembanding sesaudara, bukan hanya terhadap Tergugat I pembanding sendiri, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

II. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur

Bahwa objek gugatan Penggugat tidak jelas, gugatan kabur (*obscur libel*) sehingga tidak memenuhi syarat formil, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dalam gugatan ini menunjukan batas-batas yang tidak sesuai dengan batas tanah yang sesungguhnya sehingga merugikan Tergugat menguasai tanah tergugat melebihi tanah yang telah di jual dan salah atau keliru dalam menunjukan batas – batas tanah yang telah dibeli dari Tergugat. Sebagai mana batas batas yang ditunjukan penggugat:

- Utara : dahulu jalan asrama haji dan kompleks ruko sekarang Jalan Sorumba adalah tidak benar seharusnya pada bagian utara

Hal 7 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



berbatasan dengan sisa tanah milik La Dullah yang telah dikuasai oleh penggugat dan belum dibayarkan;

- Timur : Sugeng Rawuh Motor adalah tidak benar seharusnya kost-kosan;
- Selatan : Ifemast Kost dan Residence Kendari tidak benar seharusnya berbatasan dengan La Dullah;
- Barat : dahulu La Dullah sekarang berbatasan dengan ahli waris Para Tergugat tidak benar seharusnya kompleks ruko;

Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri Tergugat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasar. Karena itu gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan ditolak;

III. Gugatan Error In Persona

Bahwa Penggugat salah sasaran pihak yang digugat, adalah bentuk lain dari *error in persona* yang mungkin terjadi, yaitu ketika orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*). Bahwa, Nafaldi selaku Tergugat IV sesungguhnya bukan ahli waris dari Almarhum La Dullah, tetapi yang ditarik sebagai Tergugat dengan kata lain, yang dijadikan Tergugat tidak mempunyai status *legal persona standi in judicio* (yang sah mempunyai wewenang bertindak di Pengadilan);

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa pada poin 1 dalam gugatannya Penggugat telah membeli tanah dari La Dullah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama La Dullah yang diterbitkan tanggal 10 Agustus 2002 akan tetapi batas tanah yang di tunjukan oleh penggugat adalah tidak benar sebagai mana batas tanah yang ditunjukan Penggugat:
 - Utara : dahulu Jalan Asrama Haji dan kompleks ruko sekarang Jalan Sorumba adalah tidak benar seharusnya pada bagian utara; berbatasan dengan sisa tanah milik La Dullah yang telah dikuasai oleh Penggugat dan belum dibayarkan;
 - Timur : Sugeng Rawuh Motor adalah tidak benar seharusnya kost-kosan;
 - Selatan : Ifemast Kost dan Residence Kendari tidak benar seharusnya berbatasan dengan La Dullah;
 - Barat : dahulu La Dullah sekarang berbatasan dengan ahli waris Para Tergugat tidak benar seharusnya kompleks ruko;
2. Bahwa Penggugat membeli tanah Tergugat dengan cara dicicil atau diangsur;



3. Tergugat telah menyerahkan sertifikat tanah dan menandatangani Akta di Notaris Hermansyah;
4. Tanah dan bangunan telah dikuasai oleh Penggugat dan melawati batas batas tanah sertifikat sehingga mengambil sebagian tanah milik Tergugat dan belum dibayarkan kepada Tergugat dan sisa tanah milik Tergugat sudah dikuasai juga oleh Penggugat;
5. Tergugat telah meninggal dunia pada bulan Agustus tahun 2023 dan La Dullah dari perkawinannya dengan Hj. Endang tergugat I memiliki 4 orang anak yaitu:
 1. Yuni Erawati Dullah, S.H. (masih hidup) saat ini tinggal dan ikut bersama suaminya di Jerman dan Penggugat tidak memasukan sebagai pihak dalam perkara ini;
 2. Nafaldi (masih hidup) Tergugat IV seharusnya bukan ahli waris;
 3. Erwanto (masih hidup) Tergugat III dan berdomisili di Jakarta;
 4. Nadia (masih hidup) Tergugat V;
 5. Sucipto (masih hidup) Tergugat II;
6. Jual beli tanah seluas 707 M² telah dijual kepada Penggugat dan telah diserahkan sertifikatnya dan telah ditandatangani di notaris Hermansyah namun Penggugat kemudian datang lagi menemui La Dullah semasa hidupnya untuk menandatangani surat yang telah disiapkan oleh pihak Penggugat namun pada saat itu Tergugat La Dullah menolak karena sebelumnya sudah ditandatangani di notaris kenapa mau tandatangani lagi. Apalagi Penggugat telah menguasai sisa tanah yang belum dibayarkan hingga saat ini sehingga La Dullah tidak mau menandatangani yang kedua kalinya lagi sebelum tanah sisa belum dibayarkan atau di lunasi;
7. Sertifikat hak milik La Dulah telah diserahkan kepada Penggugat dan telah ditandaangani di notaris Hermansyah;
8. Tidak benar Penggugat menyatakan Tergugat tidak membantu proses administrasi jual beli tanah tetapi Penggugat tidak beritikad baik menguasai tanah Penggugat melebihi batas batas yang sesuai sertifikat sehingga merugikan Tergugat bahkan beberapa kali datang di rumah La Dullah semasa hidupnya dan menjanjikan uang namun tidak sesuai dengan nilai harga sisa tanah;
9. Bahwa seluruh dalil gugatan Penggugat yang diuraikan dalam pokok perkara tidak benar adanya dan terkesan mengada-ada sehingga tidak perlu untuk dijawab atau dengan kata lain Penggugat tidak secara jelas



mengurai perbuatan mana baik Tergugat I, II, dan V yang dikatakan Perbuatan Melawan Hukum;

Atas dalil dan alasan diatas, maka dengan segala kerendahan hati, Tergugat I, II, dan V memohon kepada majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam putusan sela menyatakan:

1. Gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;
2. Gugatan Penggugat Kurang pihak;
3. Gugatan Penggugat *error in persona*;

Dalam pokok perkara:

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat IV tidak mempunyai dasar hukum;
3. Menyatakan Penggugat untuk membayar sisa tanah milik Tergugat;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Tergugat I, II dan V memohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Klas I A Kendari.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dalil-dalil yang diajukan Tergugat I, Tergugat II Dan Tergugat V untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan ditolak;
5. Menyatakan Penggugat untuk membayar sisa tanah milik Tergugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri klas I A Kendari berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 00750/Bende/2002 Luas 707 M² berdasarkan data spacial baik fisik maupun yang berada di sistem kegiatan komputerisasi pertanahan telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Kendari dan telah terplotting di aplikasi sentuh tanahku;

Hal 10 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 00750/Bende/2002 Luas 707 M² pada cacatan buku tanah belum dilakukan balik nama;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V telah pula mengajukan Duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat, berupa fotokopi bermeterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya sebagai berikut:

1. Fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 6 Agustus 2010, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Tanah tanggal 24 Februari 2011, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Tanah tanggal 30 Juni 2011, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Pernyataan, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 00750, Surat Ukur Nomor 99/Bende/2022 luas 707 M² atas nama La Dullah, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Ploting Sertifikat Hak Milik Nomor: 00750, Surat Ukur Nomor 99/Bende/2022 luas 707 M² atas nama La Dullah, telah sesuai dengan *printout* dan bermeterai cukup, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhitung Pajak dan Bangunan (PBB) Tanah tahun 2020 atas nama La Dullah, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Bukti Bayar Pajak dan Bangunan (PBB) Tanah tahun 2020 atas nama La Dullah, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak terhitung Pajak dan Bangunan (PBB) Tanah tahun 2021 atas nama La Dullah, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Bukti Bayar Pajak dan Bangunan (PBB) Tanah tahun 2021 atas nama La Dullah, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-10;

Hal 11 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



11. Fotokopi Bukti Bayar Pajak dan Bangunan (PBB) Tanah tahun 2022 atas nama Yusni Amirul, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-11;

12. Fotokopi Bukti Bayar Pajak dan Bangunan (PBB) Tanah tahun 2023 atas nama Yusni Amirul, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda P-12;

Menimbang bahwa di samping bukti surat-surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. Saksi Dinal Febrianto Zainal di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan terkait masalah balik nama yang belum selesai antara Drs. Yuslal Fahim (Penggugat) selaku pihak pembeli dengan La Dullah (almarhum) selaku penjual;
- Bahwa setahu Saksi memang balik nama tersebut belum selesai tetapi Penggugat pernah memperlihatkan kepada Saksi seluruh dokumen-dokumen termasuk nota / kuitansi;
- Bahwa Saksi pernah diceritakan oleh Drs. Yuslal Fahim (Penggugat) bahwa objek tanah yang dimaksud dalam sertifikat tersebut sudah lunas berdasarkan Kuitansi Pembelian dan itu pernah diperlihatkan kepada Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui Surat Pernyataan sebab pernah diperlihatkan yang isinya bahwa penjual mengakui telah menjual tanah dan bangunan bersertifikat tersebut kepada Pak Yuslal;
- Bahwa posisi tanah yang telah dijual oleh La Dullah kepada Penggugat terletak di Jalan Sorumba, Kelurahan Wawowanggu, Kecamatan Kadia, Kota Kendari;
- Bahwa ada bangunan di atas tanah tersebut saat itu masih berupa bangunan yang belum jadi (setengah jadi) dan Saksilah yang diperintah oleh Penggugat untuk menyelesaikan pembangunan tersebut disekitar tahun 2017 / 2018;
- Bahwa rumah Almarhum La Dullah bersebelahan dengan objek yang dijual kepada Penggugat;
- Bahwa saat pembangunan tidak pernah ada keberatan bahkan saat itu Almarhum La Dullah pernah bertemu Saksi di lokasi dan biasa-biasa saja saat itu;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-4 berupa Surat Pernyataan;
- Bahwa Kuitansi atau bukti P-1 sampai dengan P-3 pernah diperlihatkan kepada Saksi;

Hal 12 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan sertifikat tersebut dan sertifikat tersebut masih atas nama La Dullah;
- Bahwa bagian dari bidang tanah yang dibeli Penggugat pada Alm. La Dullah full sesuai sertifikat, jadi yang dikuasai oleh Penggugat itu juga full sesuai sertifikat;
- Bahwa Penggugat yang membayar pajak;
- Bahwa batas yang Penggugat tunjukkan adalah sesuai dengan yang Penggugat kuasai atau yang Penggugat bangun, jadi mulai dari jalan parkir kemudian bangunan, lokasi sesuai sertifikat yang ditunjukkan kepada Saksi;
- Bahwa sebenarnya istri Saksi yang berhubungan dengan Penggugat namun dikarenakan Saksi berprofesi sebagai kontraktor sehingga Penggugat mempercayakan kepada Saksi untuk menyelesaikan bangunan tersebut, kemudian setelah selesai Penggugat meminta tolong lagi untuk menyelesaikan proses balik namanya, di situlah dalam proses balik nama tersebut Saksi diperlihatkan semua surat-suratnya termaksud oleh Penjual atau Penggugat dan Saksi pun sempat bertemu dengan La Dullah dalam proses pembangunan atau di sekitar tahun 2017/2018;
- Bahwa tidak ada larangan apapun dan tukang tetap bekerja, saat itu La Dullah hanya lihat-lihat saja;
- Bahwa anak La Dullah yang bernama Sucipto, sering ada di lokasi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah yang dibeli Penggugat kepada Alm. La Dullah;
- Bahwa di tahun 2017/2018 bangunan yang Saksi lanjutkan itu dalam posisi setengah jadi, sehingga Saksi hanya melanjutkannya dengan memasang plafon, pasang tegel, cat, pasang pintu, pasang jendela atau finishing, jadi Saksi tidak membangun dari nol;
- Bahwa penyampaian Penggugat, tanah tersebut telah lunas pembayarannya;
- Bahwa Saksi pernah mendatangi Almarhum La Dullah berkali-kali atas perintah Penggugat untuk bertanda tangan tetapi Alm. La Dullah tidak mau bertanda tangan, kemudian setelah Alm. La Dullah meninggal Saksi kembali mendatangi ahli waris bersama notaris tetap tidak mau bertanda tangan dengan alasan masih ada yang belum lunas namun Saksi tidak mengetahui yang mana yang belum lunas tersebut;

Hal 13 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sudah pernah ada mediasi tetapi gagal, jadi Penggugat ini sudah pernah bertemu dengan La Dullah saat itu bersama Saksi namun sampai Alm. La Dullah meninggal itu tidak ada titik temu;
 - Bahwa proses balik nama sampai di AJB di Notaris;
 - Bahwa yang menguasai sertifikat saat ini adalah Penggugat;
 - Bahwa Penggugat menguasai sertifikat sejak 2010 hingga saat ini, namun yang menjadi kendala adalah proses balik nama;
 - Bahwa penjualan tanah disetujui Hj. Endang dan Hj. Endang turut bertanda tangan di surat pernyataan;
2. Saksi Andis Lilyanto di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi mengetahui masalah balik nama yang belum selesai antara Drs. Yuslal Fahim (Penggugat) selaku pihak pembeli dengan La Dullah (almarhum) selaku penjual;
 - Bahwa Saksi tinggal di bangunan penginapan diatas tanah yang dibeli oleh Penggugat;
 - Bahwa Saksi pernah diperlihatkan oleh Yuslal Fahim (Penggugat) termasuk kuitansi dan surat-surat yang berkaitan dengan pembelian sebidang tanah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak pernah diperlihatkan bukti P-4 (Surat Pernyataan);
 - Bahwa Saksi pernah diperlihatkan bukti kuitansi atau bukti P-1 sampai dengan P-3;
 - Bahwa yang memerintahkan Saksi untuk tinggal di lokasi tanah yang dibeli Penggugat adalah Penggugat sendiri;
 - Bahwa nama penginapan adalah Nirwana Guest House;
 - Bahwa Saksi tinggal di penginapan Nirwana Guest House sejak akhir tahun 2022;
 - Bahwa Alm. La Dullah masih hidup sewaktu Saksi tinggal di penginapan;
 - Bahwa Alm. La Dullah sempat berkunjung ke lokasi yang Saksi tinggali dan sempat berbincang;
 - Bahwa Saksi belum pernah mendengar cerita dari Alm. La Dullah maupun para ahli warisnya terkait apakah tanah tersebut telah lunas dibayar atau belum;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah yang dibeli Penggugat;
 - Bahwa dari penyampaian Penggugat tanah tersebut telah lunas dibayar;

Hal 14 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa rupa:

1. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 12 September 2023 yang dikeluarkan Lurah Wowawanggu, telah sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Surat Kwitansi Pembayaran Tanah tanggal 6 Agustus 2010, surat tersebut merupakan fotokopi tanpa aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Surat Pengalihan Penguasaan Bidang Tanah tanggal 5 November 200, surat tersebut merupakan fotokopi tanpa aslinya dan bermeterai cukup, diberi tanda T-3;

Menimbang bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Para Tergugat tidak mengajukan Saksi untuk menguatkan dalil jawabannya;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 7 Maret 2025 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing secara elektronik;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V dalam Jawabannya tertanggal 22 Januari 2025 telah mengajukan Eksepsi terhadap Gugatan Penggugat yang maksud dan tujuan Eksepsi sebagaimana termuat dalam jawabannya;

Menimbang bahwa berdasarkan pada dalil-dalil eksepsi yang disampaikan oleh Tergugat dalam jawabannya, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan kalau eksepsi dimaksud menyangkut 3 (tiga) hal pokok yakni:

1. *Eksepsi mengenai gugatan Penggugat kurang pihak;*
2. *Eksepsi mengenai gugatan tidak jelas dan kabur (obscure libel);*
3. *Eksepsi mengenai gugatan Error In Persona;*

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil-dalil eksepsi dari Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Hal 15 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



1. Eksepsi mengenai gugatan Penggugat kurang pihak

Menimbang bahwa terhadap alasan eksepsi *a quo* dimana Tergugat pada pokoknya menyatakan ahli waris La Dullah tidak hanya Para Tergugat sebagaimana dalam gugatan penggugat tetapi masih ada ahli waris atas nama Yuni Erawati Dullah, S.H. namun Penggugat tidak menarik menjadi pihak Tergugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai dalil eksepsi *a quo*, Majelis Hakim terlebih dahulu perlu mempertimbangkan siapakah yang berhak menjadi Penggugat atau Tergugat dalam perkara yang timbul? Dengan melihat hubungan hukum yang nyata antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat lahir dari perjanjian sebagaimana dalil Penggugat dan tidak dibantah oleh Tergugat, yaitu jual beli atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00750, Surat Ukur Nomor 99/Bende/2022 luas 707 m² atas nama La Dullah yang diterbitkan tanggal 10 Agustus 2002;

Menimbang bahwa setelah memperhatikan jawab-jinawab dan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak di persidangan Majelis Hakim menilai pokok persoalan yang didalilkan Penggugat adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00750, Surat Ukur Nomor 99/Bende/2022 luas 707 M² atas nama La Dullah belum dibalik nama oleh Penggugat oleh karena dalam dalilnya, Penggugat menyatakan Para Tergugat selaku ahli waris Alm. La Dullah tidak melaksanakan dan atau tidak memperlancar Penggugat untuk mengurus proses administarsi akte jual beli dan atau dokumen peralihan tanah yang dibuat pejabat yang berwenang sebagai syarat untuk mendaftarkan tanah dan atau syarat untuk melakukan balik nama sertifikat tersebut di Badan Pertanahan Kota Kendari sehingga sampai saat ini Penggugat tidak dapat melakukan balik nama sertifikat tersebut atas nama Penggugat sebagai Pemilik Tanah;

Menimbang bahwa Majelis Hakim berkesimpulan, maksud dan tujuan Penggugat adalah agar Sertifikat Hak Milik Nomor: 00750, Surat Ukur Nomor 99/Bende/2022 luas 707 M² atas nama La Dullah dapat dilakukan balik nama dengan memohon kepada pengadilan agar dengan kekuatan eksekutorial dapat melakukan upaya administrasi balik nama;

Menimbang bahwa ditariknya ahli waris Alm. La Dullah merupakan sebab daripada maksud dan tujuan Penggugat terkait balik nama Sertifikat Hak Milik dan bukan merupakan sebab dari suatu hubungan langsung, seperti jual beli;

Hal 16 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas dihubungkan dengan maksud dan tujuan gugatan Penggugat, maka Majelis Hakim menilai tidak perlu semua ahli waris ditarik dalam perkara *a quo* karena upaya administrasi balik nama tidak memerlukan tindakan seluruh ahli waris melainkan dengan suatu administrasi berupa keterangan ahli waris, dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

2. Eksepsi mengenai gugatan tidak jelas dan kabur

Menimbang bahwa dalam eksepsi ini, Tergugat mendalilkan bahwa Penggugat dalam gugatan ini menunjukan batas-batas yang tidak sesuai dengan batas tanah yang sesungguhnya sehingga merugikan Tergugat;

Menimbang bahwa terhadap eksepsi ini, Penggugat dalam repliknya menyatakan pada pokoknya menolak eksepsi ini dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi ini, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana dijelaskan dalam buku karangan M. Yahya Harahap, S.H. yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (terbitan Sinar Grafika, Jakarta), Eksepsi Obscuur Libel adalah eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, berkenaan dengan surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1), Pasal 120 dan Pasal 121 HIR, tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang. Namun praktik peradilan, memedomani Pasal 8 Rv sebagai rujukan berdasarkan asas *process doelmatigheid* (demi kepentingan beracara). Menurut Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Berdasarkan ketentuan itu, praktek peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (*obscur libel*) atau eksepsi gugatan tidak jelas;

Menimbang, bahwa dalam praktek dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur. Masing-masing bentuk didasarkan pada faktor tertentu, antara lain sebagai berikut :

a) Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;

Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtsgrond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa



juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (*fetelijke grond*).

Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil;

b) Tidak jelasnya obyek sengketa;

Kekaburan obyek sengketa sering terjadi mengenai tanah. Terdapat beberapa aspek yang menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah :

❖ Batas-batasnya tidak jelas;

Gugatan yang tidak menyebutkan batas obyek sengketa oleh Putusan MA No. 1559K/Pdt/1983 dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima. Namun penerapannya harus hati-hati dan kasuistik. Sehubungan dengan penyebutan batas-batas tanah sengketa :

- Penentuan gugatan kabur atau tidak diterapkan secara kasuistik;
- Dengan menyebut nomor setipikat, sudah terpenuhi kejelasan letak, batas dan luas tanah;
- Namun apabila tanah sengketa belum bersertipikat, mutlak diharuskan penyebutan letak, batas dan luas;

❖ Letaknya tidak pasti;

Apabila gugatan tidak menyebutkan letak tanah maka gugatan dianggap obscur libel. Namun penerapannya sebaiknya dilakukan secara lentur (*flexible*) dan kasuistik. Sama halnya pada penyebutan batas-batas tanah, penyebutan nomor sertipikat sudah dianggap jelas, karena secara inklusif di dalam sertipikat, tercantum batas, letak, desa, kecamatan, kabupaten, propinsi dan luas tanah;

❖ Ukuran yang disebut, dalam gugatan berbeda dengan hasil pemeriksaan setempat;

Batas-batas dan luas tanah yang disebut dalam gugatan berbeda dengan yang dikuasai Tergugat. Dalam hal ini, Tergugat dapat mengajukan eksepsi obscur libel atas alasan objek gugatan Penggugat tidak jelas. Namun perlu diingatkan, batas-batas tanah pada zaman sekarang sering mengalami perubahan, disebabkan laju frekuensi pemindahan hak dari pemilik semula kepada pemilik baru baik berdasarkan jual beli, hibah atau warisan;

c) Petitum gugatan tidak jelas;

Bentuk petitum yang tidak jelas antara lain :

1) Petitum tidak rinci;

Petitum gugatan hanya berbentuk kompositur atau *ex aequo et bono*. Padahal berdasarkan teori dan praktek : pada prinsipnya petitum primair harus rinci. Apabila petitum primair ada secara rinci, baru boleh dibarengi

Hal 18 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



dengan petitum subsidair secara rinci atau berbentuk kompositur (*ex aequo et bono*);

2) Kontradiksi antara posita dengan petitum;

Posita dengan petitum gugatan, harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan;

d) Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Ada yang berpendapat antara wanprestasi atau ingkar janji (*default*) merupakan genus spesifik dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Namun demikian, pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :

- ❖ Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan;
- ❖ Dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika yang terjadi, *in konkreto* secara realistis adalah wanprestasi;
- ❖ Atau tidak tepat jika gugatan mendalilkan wanprestasi, sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah Perbuatan Melawan Hukum;
- ❖ Akan tetapi dimungkinkan menggabungkan atau mengkumulasikan keduanya dalam satu gugatan, dengan syarat harus tegas pemisahannya;

Menimbang, bahwa sebagaimana dijelaskan dalam buku karangan M. Yahya Harahap, S.H. yang berjudul Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan (terbitan Sinar Grafika, Jakarta), tidak dibenarkan mencampuradukkan antara wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam gugatan. Hal tersebut selaras dengan putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 mengenai penggabungan wanprestasi dan PMH dalam satu gugatan. Dalam putusan ini dijelaskan bahwa penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Pada Posita gugatan mendasarkan adanya suatu perjanjian, namun dalam petitum menuntut agar perbuatan Tergugat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Formulasi gugatan seperti ini dinilai mengandung kontradiksi, dan gugatan dinyatakan *obscuur libel* (tidak jelas atau kabur);

Menimbang, bahwa selain jurisprudensi diatas, Mahkamah Agung juga pernah mengeluarkan yurisprudensi No. 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dengan kaidah hukum "Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula";

Hal 19 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat, maka dalam dalil-dalil posita telah disebutkan dasar hukum Penggugat mengajukan gugatan dan dalam petitum gugatan juga telah disebutkan terkait apa yang menjadi tuntutan, dengan konstruksi gugatan seperti ini menurut Majelis Hakim adalah sudah tepat dan tidak kabur, dengan demikian eksepsi ini haruslah ditolak;

3. Eksepsi mengenai gugatan Error In Persona

Menimbang bahwa tentang alasan eksepsi ini dimana Tergugat sebagaimana alasan eksepsi Poin 2 jawabannya, pada pokoknya, Nafaldi selaku Tergugat IV sesungguhnya bukan ahli waris dari almarhum La Dullah, tetapi yang ditarik sebagai Tergugat, dengan kata lain, yang dijadikan Tergugat tidak mempunyai status *legal persona standi in judicio*;

Menimbang bahwa terhadap dalil eksepsi poin kedua Tergugat, Majelis Hakim berpendapat sebagaimana telah disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 35 K /Sep/1971 dengan kaidah hukum bahwa "*Siapa saja orang-orangnya yang ditarik sebagai Tergugat adalah hak sepenuhnya dari Penggugat*" sehingga berdasarkan Yurisprudensi tersebut maka merupakan kewenangan dari Penggugat untuk menentukan dan menempatkan siapa-siapa yang akan dijadikan Tergugat, karenanya eksepsi ini haruslah pula ditolak;

Menimbang bahwa dengan demikian terhadap alasan-alasan eksepsi yang dikemukakan Para Tergugat sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim satu per satu diatas, maka eksepsi Para Tergugat tersebut tidak beralasan dan patut untuk ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00750, Surat Ukur Nomor 99/Bende/2022 luas 707 m² atas nama La Dullah yang telah dibeli oleh Penggugat belum dilakukan balik nama hingga La Dullah meninggal dunia pada bulan Agustus 2003;
- Bahwa Para Tergugat selaku ahli waris Alm. La Dullah tidak melaksanakan atau memperlancar Penggugat untuk mengurus proses administrasi Akta Jual Beli dan/atau dokumen peralihan tanah yang dibuat pejabat yang

Hal 20 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



berwenang sebagai syarat untuk mendaftarkan tanah atau syarat melakukan balik nama sertifikat tersebut di Badan Pertanahan Kota kendari;

Menimbang bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V dalam Jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat membeli tanah Tergugat dengan cara dicicil atau diangsur;
- Bahwa Tergugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00750, Surat Ukur Nomor 99/Bende/2022 luas 707 M² atas nama La Dullah kepada Penggugat;
- Bahwa tanah dan bangunan yang berdiri diatas tanah tersebut telah dikuasai oleh Penggugat dan melawati batas-batas tanah sertifikat sehingga mengambil sebagian tanah milik Tergugat dan belum dibayarkan kepada Tergugat;
- Bahwa Tergugat menyangkal dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak membantu proses administrasi jual beli tanah tetapi Penggugat tidak beritikad baik menguasai tanah melebihi batas-batas yang sesuai sertifikat sebelum melakukan pembayaran kelebihan tanah;

Menimbang bahwa dipersidangan Majelis Hakim telah memperoleh dalil tetap sebagai berikut:

- Bahwa terdapat jual beli antara Penggugat dan Alm. La Dullah terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00750, Surat Ukur Nomor 99/Bende/2022 luas 707 m² atas nama La Dullah dengan cara mengangsur;
- Bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 00750, Surat Ukur Nomor 99/Bende/2022 luas 707 M² atas nama La Dullah belum dilakukan balik nama karena belum melakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) antara Penggugat dengan Alm. La Dullah semasa hidupnya;
- Bahwa Penggugat telah menguasai sertifikat berikut tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya berupa sebuah penginapan bernama Nirwana Guest House seluas 707 M² ditambah dengan kelebihan tanah seluas 100 M²;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah apakah sebidang tanah seluas kurang lebih (\pm) 707 M², yang dahulu terletak di Kelurahan Bende Jalan Asrama Haji, sekarang di Jalan Sorumba Kelurahan, Wawawunggu Kecamatan, Kadia Kota Kendari, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama La Dullah yang diterbitkan tanggal 10 Agustus 2002 dan belum dibalik nama atas nama Drs. Yuslal Fahim (Penggugat) merupakan Hak Milik Penggugat tersebut?;

Hal 21 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg/ Pasal 163 HIR, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa untuk menilai pokok persengketaan sebagaimana tersebut diatas, maka terlebih dahulu Majelis Hakim perlu menilai apakah jual beli antara Penggugat dan Alm. La Dullah yang menjadi dasar peralihan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00750, Surat Ukur Nomor 99/Bende/2022 luas 707 M² atas nama La Dullah kepada Penggugat adalah sah;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-3 berupa fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 6 Agustus 2010, fotokopi Kwitansi Pembayaran Tanah tanggal 24 Februari 2011 dan fotokopi Kwitansi Pembayaran Tanah tanggal 30 Juni 2011 dapat dinilai jika Penggugat ingin membuktikan bahwa antara Penggugat dan Para Tergugat telah mengikatkan diri dalam suatu perbuatan hukum jual beli dimana dalam bukti-bukti *a quo*, Penggugat selaku pembeli telah memberikan sejumlah uang kepada Para Tergugat selaku penjual sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00750, Surat Ukur Nomor 99/Bende/2022 luas 707 M² atas nama La Dullah dengan rincian sebagai berikut:

- Berdasarkan bukti P-1, pembayaran dilakukan pada tanggal 6 Agustus 2010 sejumlah Rp550.000.000,00 (lima ratus lima puluh juta rupiah);
- Berdasarkan bukti P-2, pembayaran dilakukan pada tanggal 24 Februari 2011 sejumlah Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah);
- Berdasarkan bukti P-3, pembayaran dilakukan pada tanggal 30 Juni 2011 sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah);

Maka apabila dijumlahkan keseluruhan pembayaran atas sebidang tanah berdasarkan seluruh bukti jual beli yang disampaikan Penggugat di persidangan maka didapatkan total Rp660.000.000,00 (enam ratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa sedangkan terhadap kwitansi pembayaran tertanggal 7 Juni 2011 sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada posita point ke-2 (dua) tidak pernah dijadikan bukti dipersidangan;

Menimbang bahwa selanjutnya menelaah lebih seksama seluruh bukti-bukti yang dihadirkan Penggugat di persidangan, Majelis Hakim tidak menemukain selain dan selebihnya bukti mengenai jual beli sebidang tanah selain daripada bukti P-1 sampai dengan P-3;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Para Saksi yang diajukan Penggugat yakni Saksi Dinal Febrianto Zainal dan Saksi Andis Lilyanto, Majelis Hakim menilai keterangan Para Saksi, pengetahuannya terhadap jual beli tanah antara Penggugat dan Alm. La Dullah, didasarkan pada keterangan yang

Hal 22 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernah disampaikan Penggugat kepada Para Saksi, dengan kata lain Saksi Dinal Febrianto Zainal dan Saksi Andis Lilyanto tidak mengetahui secara pasti apakah terhadap jual beli tanah antara Penggugat dan Alm. La Dullah telah lunas atau belum, sehingga Majelis Hakim, sesuai hierarki alat bukti dalam acara perdata (Pasal 284 Rbg/Pasal 164 HIR), dalam menilai jual beli antara Penggugat dan Alm. La Dullah, berpatokan pada bukti surat (P-1 sampai dengan P-3);

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, Majelis Hakim menilai belum ada pelunasan jual beli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00750, Surat Ukur Nomor 99/Bende/2022 luas 707 M² atas nama La Dullah karena berdasarkan bukti P-1 sampai dengan P-3, jumlah uang yang dibayarkan Penggugat selaku pembeli adalah Rp660.000.000,00 (enam ratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-4 yakni Surat Pernyataan yang dibuat antara Alm. La Dullah, Tergugat I dan Penggugat, setelah menelaah dengan seksama, Majelis Hakim menilai Surat Pernyataan *a quo* hanya menerangkan mengenai batas dan luasan bidang tanah, tidak dapat membuktikan pembayaran secara penuh (lunas) terhadap jual beli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 00750, Surat Ukur Nomor 99/Bende/2022 luas 707 M² atas nama La Dullah;

Menimbang bahwa salah satu bagian dari Hukum Adat yang digunakan sebagai sumber utama Undang-Undang Pokok Agraria adalah jual beli hak atas tanah yang harus dilakukan secara terang dan tunai;

Menimbang bahwa sifat tunai yang memiliki arti adanya pemenuhan prestasi secara bersamaan, pemenuhan prestasi yang dimaksudkan adalah penjual menyerahkan hak atas tanahnya secara yuridis kepada pembeli, kemudian diikuti pembeli yang menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati kepada penjual;

Menimbang bahwa modernisasi dan penyesuaian dari sifat tunai adalah saat ini sifat tunai mewajibkan adanya pembayaran secara lunas karena setelah adanya pembayaran secara lunas, maka penyerahan hak atas tanah yang dibuktikan dengan akta jual beli baru dapat dilakukan;

Menimbang bahwa semasa hidup Alm. La Dullah, berdasarkan fakta yang tidak disangkal, tidak pernah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Alm. La Dullah menimbulkan persangkaan bahwa jual beli antara Penggugat dengan Alm. La Dullah belum dilakukan pembayaran secara penuh (lunas);

Hal 23 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



Menimbang bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan di atas dihubungkan dengan uraian tentang sifat tunai dalam Hukum Adat yang digunakan sebagai sumber utama Undang-Undang Pokok Agraria maka Penggugat dipandang tidak dapat membuktikan terkait pelunasan harga tanah, dengan demikian jual beli sebidang tanah tersebut adalah tidak sah, sehingga petitum gugatan Penggugat angka 3 (tiga) tidak dapat dikabulkan dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dengan tidak sahnya jual beli tanah tersebut, maka pokok persoalan diatas sudah terjawab bahwa sebidang tanah seluas kurang lebih (\pm) 707 M² yang dahulu terletak di Kelurahan Bende Jalan Asrama Haji, sekarang di Jalan Sorumba Kelurahan, Wawawanggu Kecamatan, Kadia Kota Kendari, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 00750 atas nama La Dullah yang diterbitkan tanggal 10 Agustus 2002 dan belum dibalik nama atas nama Drs. Yuslal Fahim (Penggugat) bukanlah merupakan Hak Milik Penggugat, dengan demikian petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) tidak dapat dikabulkan dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat sebagai berikut:

Menimbang bahwa terhadap petitum Penggugat angka 1 (satu), oleh karena petitum ini berkaitan dengan petitum yang selanjutnya, maka akan dipertimbangkan pada bagian akhir setelah petitum lainnya dipertimbangkan;

Menimbang bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) gugatan Penggugat, yakni untuk menyatakan sah kwitansi jual beli tertanggal 6-8-2010, Kwitansi tertanggal 24-2-2011, Kwitansi tertanggal 7-6-2011 dan Kwitansi tertanggal 30-6-2011 dengan total keseluruhan harga tanah sejumlah Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) sebagai alat pembayaran yang ditandatangani Almarhum La Dullah orangtua Para Tergugat, sebagaimana telah Majelis Hakim pertimbangkan dalam pertimbangan sebelumnya, didasarkan pada telaah bukti P-1 sampai dengan P-3 berupa: fotokopi Kwitansi Pembayaran tanggal 6 Agustus 2010, fotokopi Kwitansi Pembayaran Tanah tanggal 24 Februari 2011 dan fotokopi Kwitansi Pembayaran Tanah tanggal 30 Juni 2011, yang apabila keseluruhan bukti P-1 sampai dengan P-3 ditotal, sejumlah Rp660.000.000,00 (enam ratus enam puluh juta rupiah), sedangkan Kwitansi tertanggal 7 Juni 2011 tidak pernah diajukan sebagai bukti dipersidangan, dengan demikian berdasarkan pertimbangan diatas, petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena petitum dasar berupa petitum angka 2 (dua), 3 (tiga) dan 4 (empat) gugatan Penggugat ditolak, maka terhadap petitum

Hal 24 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



angka 5 (lima) dan 6 (enam) yang merupakan petitum turunan, maka dengan sendirinya petitum ini tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan petitum tersebut diatas, Majelis Hakim menilai dengan ditolaknya petitum angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat), 5 (lima) dan 6 (enam) gugatan Penggugat maka dengan sendirinya petitum angka 1 (satu) gugatan Penggugat yang memohon agar mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya tidaklah dapat dikabulkan dan harus dinyatakan tolak pula;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat berada pada pihak yang kalah dan haruslah dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang bahwa terhadap alat bukti lainnya selain dari penilaian terhadap jual beli sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, maka seluruh alat bukti tersebut haruslah dikesampingkan;

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 EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.574.000,00 (dua juta lima ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari, pada hari Kamis tanggal 22 Mei 2025, oleh kami Wahyu Bintoro, S.H., sebagai Hakim Ketua, Arya Putra Negara Kutawaringin, S.H., M.H. dan Sulasmy Tri Juniarty, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Rabu tanggal 28 Mei 2025 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut, Andi Dewi Zukhrufi, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti, pada Pengadilan Negeri Kendari, Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat V, tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Tergugat IV

Hal 25 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun Turut Tergugat, serta telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arya Putra Negara Kutawaringin, S.H., M.H.

Wahyu Bintoro, S.H.

Sulasmy Tri Juniarty, S.H.

Panitera Pengganti,

Andi Dewi Zukhrufi, S.H., M.H.

Perincian Biaya Perkara Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi

- Pendaftaran	Rp.	30.000,00
- Biaya ATK	Rp.	75.000,00
- Biaya Panggilan	Rp.	1.379.000,00
- PNBP Panggilan	Rp.	60.000,00
- Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.000.000,00
- PNBP Pemeriksaan Setempat	Rp.	10.000,00
- Meterai Putusan	Rp.	10.000,00
- Redaksi Putusan	Rp.	10.000,00
Jumlah	Rp.	2.574.000,00

(dua juta lima ratus tujuh puluh empat ribu rupiah)

Hal 26 dari 26 hal Putusan Nomor 113/Pdt.G/2024/PN Kdi