



PUTUSAN

Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**H. KAMIL ADY KARIM, S.P.**, NIK 7403110405490202, Jenis Kelamin Laki-laki, Umur 72 Tahun, Pekerjaan Wakil Ketua / Anggota DPRD Kota Baubau, bertempat tinggal di Jalan Bataraguru, Nomor 58 B, Kelurahan Nganganaumala, Kecamatan Batupoaro, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **La Nuhi, S.H., M.H., Nardin, S.H., Sri Nurmalang, S.H., Ahmad Edison, S.H., Nurhayati, N, S.H.** dan **Sarpina, S.H.**, dalam hal ini semuanya adalah Advokat/Konsultan Hukum berkantor pada Kantor Hukum / Law Office **La Nuhi, S.H.,M.H., DR. Kamaruddin, S.H.,M.H. & Partners** di Jalan Dayanu Ikhsanuddin, BTN Wanabakti Blok C3, Nomor 3, Kelurahan Lipu, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 9 Oktober 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 9 Oktober 2023 dengan register Nomor 113/LGS/SK/Pdt/2023/PN Bau, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**Lawan:**

- 1. AJIDA**, bertempat tinggal di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
  - 2. LA NAE**, bertempat tinggal di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
- Bahwa Tergugat I dan Tergugat II, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Mustakim La Dee, S.H., M.H.,C.L.A., Sri Wulan Hadjar, S.H.,M.H.,CMC.,CTL.,CCD, Maulana, S.H.,M.H., Mohri Umaaya, S.H.** dan **Abd. Rasid Gusdiyanto Ripamole, S.H.**, dalam hal ini semuanya adalah Advocate & Consultant Corporate Lawyer Legal Auditor pada **Law Office Mustakim La Dee, S.H., M.H.,C.L.A. & Associates** yang berkantor di BSD (Lantai 3 Gedung Kantor Cat Warna Putih Bis Kuning Emas) di Jalan

Halaman 1 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pondok Jengkol, Nomor 36, RT.002/RW.005, Kelurahan Medang, Kecamatan Pagedangan, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 November 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 27 November 2023 dengan register Nomor 129/LGS/SK/Pdt/2023/PN Bau, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

**3. KANTOR PERTANAHAN KOTA BAUBAU**, berkedudukan/beralamat di Jalan Sijawangkati, Nomor 9, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Sultra Wirawan, S.H., Muhammad Alif Gmail, S.H., M.Kn., Dwi Almushawir Zuliadi, S.H., Affandy Ahmad, S.H.** dan **Akbar Sarana Palayati** yang beralamat di Kantor Pertanahan Kota Baubau, Jalan Sijawangkati, Nomor 9, Kelurahan Lamangga, Kecamatan Murhum, Kota Baubau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 November 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau tanggal 4 Desember 2023 dengan register Nomor 133/LGS/SK/Pdt/2023/PN Bau, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan surat gugatan tanggal 1 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau melalui sistem informasi secara elektronik (*e-court*) pada tanggal 6 November 2023 dalam register Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 27 Januari 2016, antara Penggugat dengan Tergugat I pernah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah milik Tergugat I, dimana ketika itu Penggugat telah sepakat untuk membeli sebidang tanah milik Tergugat I sebagaimana juga dengan Tergugat I telah sepakat untuk menjual sebidang tanah miliknya kepada Penggugat yang terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari Kota Baubau, **seluas ± 2 Ha**, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik SALMIDA dan WA KADIDA;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik WA RUMI dan PEMERINTAH KOTA BAUBAU;

Halaman 2 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik MUSFIA dan PEMERINTAH KOTA BAUBAU;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik MUHAMMAD SAHUDIN dan SYAHRIN ADIGUNA;

2. Bahwa dalam kesepakatan jual beli tanah milik Tergugat I tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I, pada saat itu ikut juga disaksikan oleh LA FAELI, WA NUFIA, dan LA PINA mereka datang ke rumah Penggugat, dimana ketika itu telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I, bahwa harga jual tanah milik Tergugat I tersebut adalah sebesar Rp 10.000,- (Sepuluh ribu rupiah) per meter persegi, dengan ketentuan bahwa Penggugat baru sebatas membayar panjar harga tanah milik Tergugat I tersebut kepada Tergugat I sebesar Rp 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) sesuai dengan kuitansi tertanggal 27 Januari 2016 karena pada saat itu belum dilakukan pengukuran secara akurat untuk menentukan luas/volume bersih dari keseluruhan tanah milik Tergugat I tersebut, dan pada saat itu pula telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I bahwa harga keseluruhan tanah tersebut baru akan dibayarkan dan/atau dilunasi oleh Penggugat kepada Tergugat I setelah dilakukan pengukuran untuk menentukan luas/volume secara pasti dari tanah milik Tergugat I tersebut sekaligus akan dibuatkan Akta Kompensasi;

3. Bahwa setelah 7 (tujuh) bulan lebih lamanya Penggugat menunggu informasi dari Tergugat I tentang hasil pengukuran dari tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Penggugat tersebut, yakni untuk mengetahui luas/volume yang sesungguhnya agar segera dibuatkan Akta Kompensasi dan juga sekaligus Penggugat bisa melunasi pembayaran sisa harga tanah milik Tergugat I tersebut, maka pada bulan Agustus 2017 Penggugat mengambil inisiatif dengan cara meminta bantuan Ketua RW setempat (LA POSI) untuk melakukan pengukuran luas/volume tanah milik Tergugat I tersebut dan bahkan pada saat itu Penggugat sempat memberikan biaya operasional kepada LA POSI sebesar Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah) ditambah dengan semen sebanyak 6 (enam) sak, namun setelah Penggugat menunggu sekian lama, ternyata LA POSI belum juga sempat-mempat melakukan pengukuran atas tanah tersebut dengan alasan ketika masih musim hujan, dan pada tahun 2017 disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dengan turut diketahui Lurah Labalawa bahwa tanah milik Tergugat I yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut sudah bisa diikuti dalam program prona untuk disertifikatkan dan juga dalam

Halaman 3 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut sudah harus dicantumkan atas nama Penggugat, akan tetapi ternyata menurut Lurah Labalawa, kuota Prona untuk tahun 2017 di Kelurahan Labalawa sudah habis, sehingga tanah tersebut belum bisa diikutkan dalam program Prona tahun 2017;

4. Bahwa pada tahun 2017 tersebut Tergugat I dengan ditemani oleh Lurah Labalawa ketika itu sempat pula datang menemui Penggugat di rumah Penggugat di Kelurahan Nganganaumala Kecamatan Batupoaro dengan maksud Tergugat I meminta pelunasan harga tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Penggugat tersebut akan tetapi pada saat itu Penggugat tidak dapat memenuhi permintaan Tergugat I tersebut dengan alasan bahwa kelengkapan administrasinya untuk pembuatan Akta Kompensasi belum bisa dilakukan karena terhadap tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Penggugat tersebut belum juga dilakukan pengukuran secara akurat, namun demikian pada saat itu Penggugat sempat menawarkan tambahan panjar pembayaran harga tanah tersebut kepada Tergugat I sebesar Rp 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) sampai dengan Rp 30.000.000,- (Tiga puluh juta rupiah) akan tetapi ditolak oleh Tergugat I dengan alasan karena Tergugat I berkeinginan agar Penggugat harus membayar lunas seluruh harga tanah milik Tergugat I yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut;

5. Bahwa pada tahun 2018 diupayakan lagi tanah tersebut untuk disertifikatkan melalui pronas lagi, tetapi menurut Pak Lurah Labalawa tetap tidak dapat terproses juga, karena kuota pronas di Kelurahan Labalawa Kecamatan Betoambari sudah habis;

6. Bahwa selanjutnya pada tahun 2019 Penggugat kembali berupaya untuk mensertifikatkan tanah tersebut melalui program Prona tahun 2019 di Kelurahan Labalawa, sehingga pada saat itu Penggugat sempat mengutus Saudara LA ODE AMRULLAH dan Saudara KARMIN untuk menemui Tergugat I dan juga Lurah Labalawa dan dalam pertemuan tersebut turut pula dihadiri/disaksikan oleh LA INDO, dimana dalam pertemuan tersebut telah disepakati bersama antara Tergugat I, Lurah Labalawa, LA ODE AMRULLAH, KARMIN dan LA INDO bahwa dalam proses administrasi permohonan Sertifikat tanah tersebut sudah harus dimasukan atas nama Penggugat sehingga setelah terbit Sertifikatnya diserahkan kepada Penggugat untuk segera diselesaikan sisa harga tanah tersebut sesuai dengan luasnya tanah yang ada di Sertifikat. Namun kesepakatan tersebut ternyata tidak dipenuhi oleh Tergugat I maupun Lurah Labalawa karena

Halaman 4 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau

### 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)



begitu terbit Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Tergugat I yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat tersebut pada tahun 2016 **dengan luas semula  $\pm 2$  Ha** yang terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau tetap dicantumkan atas nama Tergugat I (AJIDA) dan suami Tergugat I yang bernama LA NAE (Tergugat II);

7. Bahwa dari luas semula tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Penggugat pada tahun 2016 **yakni  $\pm 2$  Ha**, setelah disertifikatkan pada tahun 2019 menjadi atas nama Tergugat I dan suami Tergugat I yang bernama LA NAE (Tergugat II), kemudian dibagi menjadi 3 (tiga) bidang, dengan rincian sebagai berikut:

7.1. Bidang Pertama, **seluas 4.722 m<sup>2</sup>**, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00873/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00888/2020 tertanggal 29 Maret 2020, terdaftar atas nama pemegang hak: AJIDA (Tergugat I), dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara berbatas dengan tanah milik WA KADIDA;
- sebelah Timur berbatas dengan tanah milik WA RUMI;
- sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik MUSIFA;
- sebelah Barat berbatas dengan tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Penggugat yang kini menjadi Objek Sengketa, namun telah disertifikatkan menjadi atas nama LA NAE (suami Tergugat I);

7.2. Bidang Kedua, **seluas 4.858 m<sup>2</sup>**, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00909/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00902/2020 tertanggal 27 Maret 2020, terdaftar atas nama pemegang hak: LA NAE (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara berbatas dengan tanah milik SALMIDA;
- sebelah Timur berbatas dengan tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Penggugat (Objek Sengketa), namun telah disertifikatkan menjadi atas nama Tergugat I (AJIDA);
- sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik MUSIFA;
- sebelah Barat berbatas dengan tanah milik MUHAMMAD SAHUDIN;

7.3. Bidang Ketiga, **seluas 6.752**, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00911/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00903/2020 tertanggal 27 Maret 2020, terdaftar atas





nama pemegang hak: LA NAE (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara berbatas dengan tanah milik KARMIN;
- sebelah Timur berbatas dengan tanah PEMKOT BAUBAU;
- sebelah Selatan berbatas dengan tanah PEMKOT BAUBAU;
- sebelah Barat berbatas dengan tanah milik SYAHRIN ADIGUNA;

► Untuk selanjutnya ketiga bidang tanah tersebut dalam perkara a quo mohon disebut sebagai **TANAH OBJEK SENGKETA**;

8. Bahwa setelah tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Penggugat pada tahun 2016 tersebut diterbitkan sertifikatnya oleh Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat III) pada tahun 2019 melalui Prona menjadi atas nama Tergugat I dan suami Tergugat I yang bernama LA NAE (Tergugat II), maka pada saat itu Lurah Labalawa sempat menyampaikan kepada Penggugat bahwa apabila sertifikat atas tanah tersebut sudah dikeluarkan dan/atau diserahkan oleh Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat III) kepada WA AJIDA (Tergugat I), maka Lurah akan mengupayakan agar sertifikat tanah dimaksud diserahkan terlebih dahulu kepada Penggugat untuk dipegang sambil menunggu proses pembuatan Akta Jual Belinya di PPAT sampai proses balik nama atas sertifikat tanah tersebut di Kantor Pertanahan Kota Baubau sekaligus Penggugat bisa membayar lunas sisa harga tanah tersebut kepada Tergugat I, akan tetapi Lurah Labalawa ketika itu sempat meminta Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari Tergugat I dan suaminya (Tergugat II) akan tetapi lagi-lagi Tergugat I tidak sudi memberikan foto copy KTP miliknya bersama suaminya kepada Lurah Labalawa, dimana pada saat itu pula Tergugat I menyampaikan kepada Penggugat dan juga Lurah Labalawa, bahwa ia (Tergugat I) sudah tidak mau lagi menjual tanah miliknya (incasu: Tanah Objek Sengketa) kepada Penggugat dengan alasan karena jangka waktu pelunasan sisa harga tanah tersebut oleh Penggugat telah lewat yakni selama 1 (satu) tahun setelah pembayaran panjar harga tanah tersebut diberikan/diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 27 Januari 2016 yang lalu;

9. Bahwa setelah mendengar adanya penyampaian dari Tergugat I tersebut, Penggugat benar-benar merasa kaget dan tidak dapat menerimanya karena seingat Penggugat tidak pernah ada kesepakatan tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I, adapun yang disepakati oleh Penggugat ketika itu adalah bahwa Penggugat baru akan membayar lunas sisa harga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I tersebut pada tahun 2016, yakni setelah dilakukan pengukuran secara akurat untuk mengetahui secara pasti tentang luas/volume tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Penggugat pada tahun 2016 tersebut, namun yang terjadi kemudian adalah pada saat tanah tersebut disertifikatkan melalui program Prona pada tahun 2019, ternyata Tergugat I masih tetap mencantumkan nama Tergugat I sendiri dan suami Tergugat I yang bernama LA NAE (Tergugat II) dalam sertifikat hak milik atas tanah tersebut (incasu: Tanah Objek Sengketa) dan yang lebih mengagetkan lagi Penggugat adalah pada saat setelah diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas Tanah Objek Sengketa a quo, Tergugat I tiba-tiba menyatakan bahwa ia (Tergugat I) sudah tidak mau lagi untuk menjual tanah tersebut kepada Penggugat;

**10.** Bahwa berdasarkan azas/prinsip yang dianut dalam system Hukum Agraria nasional kita yang nota bene mendasarkan pada Hukum Adat, sebagaimana tercantum dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria (UUPA), ditentukan bahwa jual beli tanah itu bersifat **“riel dan kontan serta cukup diketahui oleh Kepala Kampung”**, **sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi (vide: Putusan Mahkamah Agung Nomor 952 K/Sip/1974 tanggal 27 Mei 1975). Jual beli tanah menurut Hukum Adat dilakukan secara “KONTAN” atau “TUNAI” mengandung maksud, bahwa hak milik atas tanah tersebut beralih pada saat dan ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli selesai pada saat itu juga. Apabila harga tanah yang disepakati belum dibayar lunas oleh pembeli, maka sisa harga yang belum dibayar akan menjadi hubungan utang piutang antara penjual dan pembeli. Oleh karena itu, mengingat hak milik atas tanah sudah berpindah/beralih dari pihak Penjual kepada pihak Pembeli dan jual beli telah dipandang selesai, maka jika sisa harga tanah yang belum dibayar tersebut tidak juga dibayar oleh pihak Pembeli, maka pihak Penjual “TIDAK BISA MEMBATALKAN JUAL BELI ATAS TANAH TERSEBUT”**;

**11.** Bahwa bertitik tolak pada prinsip yang dianut dalam UUPA tersebut maupun kaidah hukum yang terkandung dalam Yurisprudensi tersebut, maka secara hukum perbuatan hukum jual beli hak atas tanah milik Tergugat I (incasu: Tanah Objek Sengketa) antara Penggugat dengan Tergugat I pada tahun 2016 harus dipandang sah dan mengikat, sedangkan mengenai sisa harga tanah tersebut yang belum sempat dibayar oleh

Halaman 7 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau

#### 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 kepada Tergugat I tetap menjadi kewajiban Peggugat untuk membayar dan/atau melunasinya kepada Tergugat I dan apabila Tergugat I ternyata menolak untuk menerima pembayaran sisa harga tanah tersebut dari Peggugat, maka menurut hukum Peggugat dapat menitipkan (konsinyasi) sisa harga tanah tersebut pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau;

**12.** Bahwa adapun sisa harga tanah milik Tergugat I yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Peggugat pada tahun 2016 (incasu: Tanah Objek Sengketa) sesuai dengan luas/volume yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00873/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00888/2020 tertanggal 29 Maret 2020 dengan luas 4.722 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik Nomor: 00909/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00902/2020 tertanggal 27 Maret 2020 dengan luas 4.858 m<sup>2</sup>, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00911/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00903/2020 tertanggal 27 Maret 2020 dengan luas 6.752 m<sup>2</sup>, adalah sebagai berikut:

- Luas/volume tanah secara keseluruhan adalah 4.722 (+) 4.858 m<sup>2</sup> (+) 6.752 m<sup>2</sup> (=) 16.332 m<sup>2</sup>;
- Harga tanah per meter persegi yang disepakati antara Peggugat dengan Tergugat I pada tahun 2016 adalah Rp 10.000,- (sepuluh ribu rupiah) per meter persegi, sehingga harga tanah secara keseluruhan adalah 16.332 m<sup>2</sup> (x) Rp 10.000,- (=) Rp 163.320.000,- (seratus enam puluh tiga juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);
- Panjar harga tanah yang telah dibayar oleh Peggugat kepada Tergugat I sebanyak Rp 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah);
- Dengan demikian sisa harga tanah yang harus dibayar/dilunasi oleh Peggugat kepada Tergugat I adalah sebanyak Rp 163.320.000,- (-) Rp 20.000.000,- (=) Rp 143.320.000,- (seratus empat puluh tiga juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah);

**13.** Bahwa oleh karena perbuatan hukum jual beli hak atas tanah (incasu: Tanah Objek Sengketa) antara Peggugat dengan Tergugat I dinyatakan sah dan mengikat yang diikuti pula dengan adanya pembayaran sisa harga tanah tersebut oleh Peggugat kepada Tergugat I ataupun Peggugat menitipkan pembayaran sisa harga tanah tersebut melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau (konsinyasi), maka sangat beralasan menurut hukum apabila Pengadilan Negeri Baubau via putusannya dalam perkara a quo memerintahkan kepada Panitera





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Baubau untuk mengirimkan salinan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo kepada Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat III) guna dilakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik atas ketiga bidang Tanah Objek Sengketa a quo, yakni masing-masing: Sertifikat Hak Milik Nomor: 00873/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00888/2020 tertanggal 29 Maret 2020, Sertifikat Hak Milik Nomor: 00909/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00902/2020 tertanggal 27 Maret 2020, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00911/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00903/2020 tertanggal 27 Maret 2020, dari semula atas nama Tergugat I (AJIDA) dan Tergugat II (LA NAE) menjadi atas nama Penggugat (H. KAMIL ADY KARIM, S.P.);

**14.** Bahwa oleh karena perbuatan hukum jual beli atas tanah milik Tergugat I (incasu: Tanah Objek Sengketa) antara Penggugat selaku pihak Pembeli dengan Tergugat I selaku pihak Penjual pada tahun 2016 adalah sah dan mengikat, maka tindakan Tergugat I yang telah mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa pada tahun 2019 melalui Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat III) menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;

**15.** Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III (Para Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum berkenan dengan Tanah Objek Sengketa a quo, dan kini Tanah Objek Sengketa berada dibawah penguasaan Tergugat I dan Tergugat II, maka sangat beralasan menurut hukum dan apalagi keadilan apabila Pengadilan Negeri Baubau via putusannya dalam perkara a quo berkenan menghukum Tergugat I dan Tergugat II beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Tanah Objek Sengketa a quo dalam keadaan kosong dan baik tanpa dibebani syarat apa pun dan segala benda/bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II yang ada di atas Tanah Objek Sengketa harus dibongkar/dimusnahkan;

**16.** Bahwa untuk tidak sampai merugikan Penggugat berkenan dengan tuntutan dalam perkara a quo dan untuk menghindari adanya iktikad buruk Tergugat I dan Tergugat II yang mungkin akan berupaya mengalihkan penguasaan dan/atau kepemilikan Tanah Objek Sengketa a quo kepada pihak lain selama proses persidangan perkara a quo berlangsung, maka akan sangat patut menurut hukum apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo,

Halaman 9 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau

#### 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)



berkenan untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap Tanah Objek Sengketa sebelum perkara a quo disidangkan;

**17.** Bahwa sangat beralasan hukum pula apabila segala surat-surat/bukti kepemilikan hak atas tanah yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa atas nama Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;

**18.** Bahwa agar Para Tergugat dapat segera mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan dalam perkara a quo, maka adalah patut pula untuk menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Para Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;

**19.** Bahwa pada tahun 2021 yang lalu Penggugat telah mengajukan perkara a quo ke Pengadilan Negeri Baubau, yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah register nomor: 39/Pdt.G/2021/PN.Bau., dimana terhadap perkara a quo Pengadilan Negeri Baubau telah menjatuhkan putusan pada tanggal 21 April 2022 dengan amar putusan yang pada pokoknya telah mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

**20.** Bahwa namun demikian pada tingkat banding atas permohonan banding yang diajukan oleh Para Tergugat, Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara melalui putusannya nomor: 58/PDT/2022/PT.KDI tertanggal 19 Juli 2022 telah membantalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam perkara a quo, dengan amar putusan yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dengan alasan/dasar pertimbangan bahwa dalam kesepakatan jual beli tidak dijelaskan luas/ukuran dan batas-batas tanah milik Tergugat I (Pembanding) yang akan dijual kepada Penggugat (Terbanding) sehingga terjadi ketidakjelasan dan kesulitan untuk menentukan letak dan ukuran tanah yang menjadi objek jual beli Antara Para Pembanding dengan Terbanding, dengan demikian kesepakatan/perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata, karena objeknya tidak jelas;



**21.** Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara a quo, Penggugat kemudian telah mengajukan upaya hukum kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia, namun Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui putusannya nomor: 1744 K/PDT/2023 tertanggal 18 Juli 2023 telah menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh Penggugat tersebut dengan alasan dan pertimbangan yang hampir sama dengan apa yang telah dipertimbangkan dalam Putusan Pengadilan Tingkat Banding;

**22.** Bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi yang diajukan oleh Penggugat a quo, maka yang menjadi acuan terakhir dalam perkara a quo menurut hukum adalah Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara melalui putusannya nomor: 58/PDT/2022/PT.KDI tertanggal 19 Juli 2022 telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam perkara a quo, dengan amar putusan yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dimana terhadap amar/dictum putusan demikian, maka secara hukum Penggugat berhak untuk mengajukan gugatan kembali ke Pengadilan Negeri Baubau berkenan dengan tindakan/perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Tanah Objek Sengketa dalam perkara a quo;

**23.** Bahwa Penggugat sangat tidak sependapat dengan alasan/pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara dalam menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, sebagaimana pula yang telah dipertimbangkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam menolak permohonan kasasi yang diajukan oleh penggugat dalam perkara a quo, oleh karena menurut fakta yang sebenarnya, Penggugat telah secara jelas dan terang benderang mengemukakan/menguraikan mengenai letak, luas dan batas-batas tanah yang menjadi objek dalam kesepakatan/perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan antara Penggugat dengan tergugat I pada tahun 2016 yang lalu, dimana letak, luas, dan batas-batas tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Penggugat pada tahun 2016 tersebut telah secara gamblang dikemukakan oleh Penggugat dalam Posita Gugatan Penggugat pada Poin (1), sehingga tidak ada yang salah/keliru apabila kesepakatan jual beli atas tanah antara Penggugat dengan tergugat I tersebut disertai dengan syarat/klausula, yakni bahwa pelunasan harga tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada penggugat tersebut baru akan dilakukan/ditunaikan oleh Penggugat mana kala telah dilakukan pengukuran secara akurat agar diperoleh luas/volume yang pasti karena hal tersebut sangat terkait dengan perhitungan harga



tanah secara keseluruhan, dimana terhadap syarat/klausula jual beli tanah yang demikian sudah sangat lumrah terjadi dalam setiap perbuatan hukum jual beli atas tanah di tengah-tengah masyarakat, sehingga sudah menjadi hal yang lumrah terjadi apabila terdapat perbedaan luas/volume tanah antara yang tercantum dalam kesepakatan jual beli antara pihak pemilik tanah dengan pihak pembeli, dimana yang dijadikan sebagai dasar/patokan luas/volume tanah adalah hasil pengukuran yang dilakukan secara akurat yang biasanya dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan karena telah menggunakan system pengukuran secara kadasteral dan untuk menghindari adanya permasalahan dikemudian hari terkait dengan terjadinya perbedaan luas/volume atas tanah yang menjadi objek jual beli antara yang disepakati sejak awal oleh pihak penjual dengan pihak pembeli (incasu: Tergugat I dan Penggugat), maka dalam setiap kesepakatan jual beli senantiasa terdapat klausula bahwa apabila kelak terjadi perbedaan luas/volume tanah antara yang disepakati antara pihak Penjual dengan pihak pembeli dengan hasil pengukuran yang dilakukan secara akurat, mislanya oleh instansi Kantor Pertanahan, maka para pihak sepakat atau akan mengikuti hasil pengukuran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan, sehingga dengan bertitik tolak pada uraian tersebut, maka kesepakatan jual beli atas tanah milik Tergugat I antara Penggugat dengan tergugat I pada tahun 2016 harus dipandang telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana digariskan oleh Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya mengenai objeknya yakni berupa tanah yang sudah disebutkan/disepakati mengenai letak, luas, dan batas-batasnya sebagaimana yang telah dikemukakan dalam Posita Gugatan Penggugat pada **Poin (1)** di atas;

**24.** Bahwa Penggugat telah berupaya agar perkara a quo dapat diselesaikan secara kekeluargaan dengan jalan musyawarah dengan Para Tergugat khususnya dengan Tergugat I, namun hingga kini upaya Penggugat tersebut belum membuahkan hasil, sehingga oleh karena demikian, maka tidak ada jalan lain bagi Penggugat kecuali menghadap kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau agar dapat memanggil para pihak di depan persidangan Pengadilan Negeri Baubau, selanjutnya memeriksa serta mengadili perkara a quo dan berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi, sebagai berikut:

#### PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan hukum jual beli atas tanah milik Tergugat I (incasu: Tanah Objek Sengketa) antara Penggugat dengan Tergugat I pada tahun 2016 adalah sah dan mengikat;
3. Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran sisa harga tanah milik Tergugat I (incasu: Tanah Objek Sengketa) yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat pada tahun 2016 sebanyak **Rp 143.320.000,- (seratus empat puluh tiga juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah)**;
4. Menyatakan hukum bahwa apabila Tergugat I menolak untuk menerima pembayaran sisa harga tanah tersebut dari Penggugat, maka Penggugat dapat menitipkan (konsinyasi) sisa harga tanah tersebut pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau;
5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I mensertifikatkan Tanah Objek Sengketa menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II melalui Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat III) adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Baubau terhadap Tanah Objek Sengketa;
7. Menghukum Tergugat I dan tergugat II beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Tanah Objek Sengketa a quo dalam keadaan kosong dan baik tanpa dibebani syarat apa pun dan segala benda/bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II yang ada di atas Tanah Objek Sengketa harus dibongkar/dimusnahkan;
8. Menyatakan bahwa segala surat-surat yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa atas nama Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;
9. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Para Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo;
10. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Baubau untuk menyampaikan salinan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap kepada Kantor Pertanahan Kota Baubau guna dilakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor: 00873/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00888/2020 tertanggal 29 Maret 2020, Sertifikat Hak Milik Nomor:

Halaman 13 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau

### 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)





00909/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00902/2020 tertanggal 27 Maret 2020, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00911/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00903/2020 tertanggal 27 Maret 2020, dari semula atas nama Tergugat I (AJIDA) dan Tergugat II (LA NAE) menjadi atas nama Penggugat (H. KAMIL ADY KARIM, S.P.);

**11.** Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo secara tanggung renteng;

SUBSIDAIR:

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Baubau C.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, maka Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk Penggugat hadir kuasa hukumnya sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III hadir kuasa hukumnya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim mewajibkan kepada kedua belah pihak yang hadir untuk melakukan upaya perdamaian melalui jalan Mediasi dan atas persetujuan kedua belah pihak kemudian Majelis Hakim menunjuk dan menetapkan **Rinding Sambara, S.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Baubau, sebagai Mediator berdasarkan penetapan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau tanggal 4 Desember 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Desember 2023, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa meskipun proses mediasi telah dinyatakan tidak berhasil mencapai kesepakatan oleh Mediator tersebut, akan tetapi dengan tetap didasarkan pada Pasal 154 RBg/Pasal 130 HIR, Majelis Hakim masih tetap berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara, akan tetapi tetap tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara a quo dilanjutkan;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat melalui kuasa hukumnya diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut pihak Para Tergugat melalui kuasa hukumnya menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;



Menimbang, bahwa dipersidangan telah dibacakan surat gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, yang isinya tidak ada perubahan dan ditetapkan dipertahankan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya memberikan jawaban yaitu sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

Bahwa sebelum sampai pada pemeriksaan pokok perkara mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memeriksa dan memutus terlebih dahulu eksepsi **Tergugat I dan Tergugat II** sebagai berikut:

**Gugatan Mengandung *Ne Bis In Idem***

1. Bahwa perkara ini sudah pernah diajukan ke Pengadilan Negeri Baubau oleh Penggugat **dengan objek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama** tahun 2021, yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah register nomor: 39/Pdt.G/2021/PN Bau, hal mana terhadap perkara a quo Pengadilan Negeri Baubau telah menjatuhkan putusan pada 21 April 2022 dengan amar putusan yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, namun demikian pada tingkat banding atas permohonan banding yang diajukan oleh Para Tergugat, **Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara melalui putusannya nomor: 58/PDT/2022/PT KDI tertanggal 19 Juli 2022 telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam perkara a quo** dengan amar putusan yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat **tidak dapat diterima** dengan alasan atau dasar pertimbangan bahwa **sesuai fakta-fakta yang terungkap di dalam perkara a quo, dalam kesepakatan jual beli tidak dijelaskan luas/ukuran tanah dan batas-batas tanah milik Para Tergugat (Para Pembanding) yang akan dijual kepada Penggugat (Terbanding) sehingga terjadi ketidakjelasan dan kesulitan untuk menentukan letak dan ukuran tanah yang menjadi objek jual beli antara Para Tergugat (Para Pembanding) dengan Penggugat (Terbanding), dengan demikian kesepakatan/perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdt. karena objeknya tidak jelas;**
2. Bahwa kemudian terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara a quo, Penggugat telah mengajukan upaya hukum kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia, namun **Mahkamah Agung Republik Indonesia** melalui putusannya **nomor: 1744 K/PDT/2023 tertanggal 18 Juli 2023 telah menolak** permohonan kasasi yang diajukan oleh Penggugat



tersebut dengan alasan dan pertimbangan yang pada pokoknya sama dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tingkat Banding sehingga dengan demikian putusan atas perkara a quo telah **berkekuatan hukum tetap (*inkracht*)**;

3. Bahwa menurut hukum apabila suatu perkara dengan objek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama sudah pernah diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap, maka perkara tersebut **tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya** karena mengandung *ne bis in idem*, dan terhadap gugatan yang mengandung *ne bis in idem* harus dinyatakan oleh hakim bahwa gugatan tersebut **tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)**;

4. Bahwa pengertian tentang *ne bis in idem* terdapat pada ketentuan **Pasal 1917 KUHPd.** yang berbunyi: “Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula”. Artinya bahwa **suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama**;

5. Bahwa oleh sebab perkara ini sudah pernah diajukan ke pengadilan oleh Penggugat **dengan objek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama** dan telah diputus oleh pengadilan, serta telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana terurai pada poin “1” dan “2”, maka gugatan Penggugat dalam perkara ini dengan **nomor: 25/Pdt.G/2023/PN.Bau Tanggal 06 November 2023** mengandung *Ne bis In Idem* sehingga harus dinyatakan oleh hakim bahwa gugatan a quo tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) sebagaimana beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung berikut ini:

**Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan “Hakikat dari asas hukum *ne bis in idem* adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (*subject*) maupun barang yang disengketakan (*object*) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama.”**

**Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan “Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam**



*subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah in kracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem.”*

*Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan “Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak.”*

*Putusan Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan “karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima.”*

*Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan “Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama.”*

*Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan “Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem.”*

*Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan “Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya.”*

6. Bahwa bahkan seandainya pun para pihak berbeda, tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan *Ne bis In Idem* sebagaimana **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tentang ne bis in idem, YMA No. 1226 K/Pdt/2001, Tanggal 20 Mei 2002;**

7. Bahwa sejalan dengan poin “6” di atas, terdapat **Putusan Mahkamah Agung RI No. 647/K/sip/1973** yang menyatakan: **”Ada atau tidaknya**



*asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap”, dan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII. Tentang Ne bis In Idem, diatur sebagai berikut: “menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak. status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu”;*

8. Bahwa terkait permasalahan *Ne bis in idem* Mahkamah Agung RI juga telah menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 tahun 2002 tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan Asas *ne bis in idem*, dimana pada pokoknya kepada hakim-hakim agar memperhatikan dan menerapkan asas *nebis in idem* dengan baik untuk menjaga kepastian hukum bagi pencari keadilan, hal itu juga bertujuan agar tidak terjadi putusan yang berbeda;

9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat dalam Perkara Nomor: 25/Pdt.G/2023/PN.Bau Tanggal 06 November 2023 tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dan terlebih dahulu memberikan putusan sela;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar apa yang telah diuraikan dalam eksepsi secara *mutatis mutandis* tertuang dan terbaca kembali pada Jawaban dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;
3. Bahwa oleh sebab perkara ini sudah pernah diajukan ke pengadilan oleh Penggugat dengan objek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama dan telah diputus oleh pengadilan, serta telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana telah diuraikan dalam eksepsi pada poin “1” dan “2”, maka terhadap seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin “1” sampai dengan poin “24” Tergugat I dan Tergugat II akan memberikan Jawaban sebagai berikut:





a. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai **kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I tentang jual beli 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat I kepada Penggugat yang terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau seluas kurang lebih 2 (dua) hektar (Ha) pada 2016**, saat itu harga tanah per meter persegi sejumlah Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) dengan memberikan uang muka sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), pelunasan harga tanah dilakukan ditahun 2017 dengan kesepakatan pembicaraan antara Penggugat dan Tergugat I apabila tidak dilunasi ditahun 2017 tersebut maka uang panjar dianggap hangus hal ini sebagaimana diungkapkan saksi Wa Nufia dan Penggugat telah lalai dan ingkar janji dan hal tersebut juga proses jual beli tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga Tergugat I telah mengajukan permohonan persertifikatan atas tanah miliknya hal mana kemudian terbit 3 (tiga) sertifikat atas nama Tergugat I dan Tergugat II;

b. Bahwa terhadap poin "a" di atas, benar telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I tentang jual beli 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat I kepada Penggugat, namun kesepakatan tersebut **hanya dilakukan secara lisan dan tidak dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis, juga dalam kesepakatan tidak dijelaskan luas/ukuran tanah dan batas-batas tanah milik Tergugat I yang akan dijual kepada Penggugat**, oleh sebab itu **tidak benar dan harus ditolak** dalil gugatan Penggugat pada posita poin "1" yang pokoknya menyatakan pernah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah milik Tergugat I kepada Penggugat tahun 2016 **dengan batas-batas:**

- **Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Salmida dan Wa Kadida;**
- **Sebelah timur berbatas dengan tanah milik Wa Rumi dan Pemerintah Kota Baubau;**
- **Sebelah timur berbatas dengan tanah milik Musfia dan Pemerintah Kota Baubau;**
- **Sebelah barat berbatas dengan tanah milik Muhammad Sahudin dan Syahrin Adiguna;**

c. Bahwa uraian dalam poin "b" di atas adalah sebagaimana yang telah menjadi fakta-fakta hukum yang tertuang di dalam Putusan **Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor: 58/PDT/2022/PT KDI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 19 Juli 2022 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam perkara nomor: 39/Pdt.G/2021/PN Bau dengan amar putusan yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan atau dasar pertimbangan bahwa sesuai fakta-fakta yang terungkap di dalam perkara a quo, dalam kesepakatan jual beli tidak dijelaskan luas/ukuran tanah dan batas-batas tanah milik Para Tergugat (Para Pembanding) yang akan dijual kepada Penggugat (Terbanding) sehingga terjadi ketidakjelasan dan kesulitan untuk menentukan letak dan ukuran tanah yang menjadi objek jual beli antara Para Tergugat (Para Pembanding) dengan Penggugat (Terbanding), dengan demikian kesepakatan/perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sahnyanya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdt. karena objeknya tidak jelas;

Demikian juga di dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1744 K/PDT/2023 tertanggal 18 Juli 2023 yang pertimbangan hukumnya pada pokoknya sama dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tersebut di atas;

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin "1" sampai dengan poin "24" dalam Perkara Nomor: 25/Pdt.G/2023/PN.Bau Tanggal 06 November 2023 haruslah ditolak dan tidak dipertimbangkan.**

4. Bahwa terhadap dalil-dalil Penggugat yang tercantum dan terurai dalam naskah gugatannya yang tidak lagi ditanggapi oleh Tergugat I dan Tergugat II di anggap telah dibantah dan disangkal kebenarannya;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat memutuskan:

## DALAM EKSEPSI

- .....Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
- ..Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijk Verklaard**).

## DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 20 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau



2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini.

**SUBSIDAIR:**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex nequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Tergugat III melalui kuasa hukumnya tidak memberikan jawaban, walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya secara tertulis telah mengajukan *Replik* pada tanggal 15 Januari 2024, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya secara lisan telah pula mengajukan *Duplik* pada tanggal 29 Januari 2024 yang pada pokoknya tetap pada jawabannya sedangkan Tergugat III melalui kuasa hukumnya tidak mengajukan *Duplik* baik secara tertulis maupun lisan sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya Penggugat melalui kuasa hukumnya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P-1 : Fotokopi kuitansi pembayaran panjar harga sebidang tanah seluas  $\pm$  2 (dua) Ha yang dibeli dari Ajida (Tergugat I) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 27 Januari 2016;
2. Bukti P-2 : Fotokopi kuitansi pembayaran panjar harga sebidang tanah seluas  $\pm$  2 (dua) Ha yang dibeli dari Ajida (Tergugat I) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 28 Januari 2016;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Salinan Putusan Perkara Perdata Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bau tanggal 21 April 2022;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-3 tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya dan kemudian bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti T.I.T.II-1 : Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 58/PDT/2022/PT KDI tanggal 19 Juli 2022;
2. Bukti T.I.T.II-2 : Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1744 K/PDT/2023 tanggal 18 Juli 2023;
3. Bukti T.I.T.II-3 : Fotokopi Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan Polda Sulawesi Tenggara Nomor B/92/IX/2022/Dit Reskrimum tanggal 13 September 2022;
4. Bukti T.I.T.II-4 : Fotokopi Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan ke-1 Polda Sulawesi Tenggara Nomor B/585/IX/2022/Dit Reskrimum tanggal 13 September 2022;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda T.I.T.II-1 sampai dengan T.I.T.II-4 tersebut di atas telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya dan kemudian bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk Tergugat III melalui kuasa hukumnya dipersidangan tidak mengajukan bukti surat, walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah/janji dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi Sahlan:

- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan ini terkait masalah jual beli tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa tanah yang dipersengketakan kedua belah pihak tersebut terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
- Bahwa saksi lupa luas tanah dan batas-batas tanah yang dipersengketakan tersebut;
- Bahwa saksi menjabat sebagai kepala Kelurahan Labalawa sejak tahun 2012 sampai dengan 2016, namun sekarang ini saksi sudah tidak menjabat lagi sebagai Lurah Labalawa karena saksi sekarang menjabat sebagai Lurah Sulaa;

Halaman 22 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang dipersengketakan itu milik Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa pada tahun 2016 saksi disampaikan langsung oleh Penggugat kalau Penggugat telah memberikan panjar harga tanah sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa jual beli tanah tidak dilakukan di Kantor Kelurahan Labalawa melainkan pada tahun 2017 saksi yang mengantarkan langsung Tergugat I dan Tergugat II ke rumah Penggugat untuk meminta pelunahan harga tanah tersebut;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 2016 proses jual beli tanah itu terjadi;
- Bahwa Penggugat belum melunasi harga tanah Tergugat I dan Tergugat II dan seharusnya yang saksi tahu harga tanah tersebut Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per meter saksi dengar langsung dari Penggugat yang cerita;
- Bahwa Tergugat I (Ajida) sudah terima uang panjar tanah dengan luas lebih 2 (dua) hektare dari Penggugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa kesepakatan Penggugat dengan Tergugat I waktu itu harga tanah yang harus dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per meter;
- Bahwa uang panjar harga tanah yang diterima oleh Tergugat I belum dikembalikan kepada Penggugat;
- Bahwa sertifikat tanah sengketa tersebut atas nama Para Tergugat;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah sengketa bersama-sama Para Tergugat dan Para Tergugat mengakui kalau 2 (dua) bidang tanah ini sudah dijual kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi kenapa Penggugat belum melunasi harga tanah Para Tergugat karena menurut penyampaian Penggugat kepada saksi kalau luas tanah yang akan dibeli itu belum diketahui sesuai pengukuran BPN;

Halaman 23 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau





- Bahwa tanah objek sengketa tersebut tidak cukup lagi 2 (dua) hektare dan ukuran tanah itu sekarang tinggal 1,6 (satu koma enam) hektare yang tercantum dalam sertifikat yang diterbitkan oleh BPN;
- Bahwa saksi tahu sertifikat tanah milik Para Tergugat diterbitkan oleh BPN Kota Baubau pada tahun 2019 dan tahun 2020;
- Bahwa sertifikat Para Tergugat tersebut saksi yang antar dirumah Penggugat dan tidak diketahui oleh Para Tergugat nanti besoknya saksi memanggil Para Tergugat dan menyampaikan agar segera Para Tergugat dan juga saksi ke rumah Penggugat untuk membicarakan pelunasan harga tanah tersebut;

**2. Saksi La Posi:**

- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan ini terkait masalah tanah;
- Bahwa tanah yang dipersengketakan kedua belah pihak tersebut terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
- Bahwa ada 2 (dua) lokasi tanah yang dipersengketakan tersebut;
- Bahwa saksi disampaikan oleh Penggugat luas tanah yang dipersengketakan seluas 1 (satu) hektare lebih, namun saksi tidak tahu batas-batas tanah yang dipersengketakan tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang disengketakan adalah milik Para Tergugat;
- Bahwa saksi disampaikan oleh Penggugat tanah yang disengketakan tersebut sudah ada sertifikatnya;
- Bahwa saksi tahu kenapa Penggugat katakan kalau tanah sengketa adalah milik Penggugat karena saksi disampaikan oleh Para Tergugat mau jual tanahnya sehingga saksi yang sampaikan Penggugat kalau Para Tergugat tersebut mau menjual tanahnya dengan harga Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) permeter;
- Bahwa saksi tahu pada tahun 2016 Penggugat membayar uang panjar tanah kepada Tergugat I sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) untuk 2 (dua) kuitansi dan masing-masing kuitansi berisikan Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sehingga total uang panjar tersebut untuk 2 (dua) kuitansi sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);



- Bahwa Penggugat belum melunasi harga tanah tersebut sehingga pada saat Penggugat menyuruh saksi patok tanah itu Para Tergugat melarangnya karena harga tanah belum dilunasi;
- Bahwa Penggugat dan Para Tergugat sudah pernah kelokasi tanah yang akan dijual itu;
- Bahwa pada tahun 2016 saksi bersama dengan Para Tergugat serta Penggugat ke lokasi tanah sengketa dan pada tahun 2017 saksi patok tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Para Tergugat tidak mau lagi menjual tanahnya kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah pula mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah/janji dipersidangan pada pokoknya sebagai berikut:

## 1. Saksi Wa Nuri:

- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan ini terkait masalah tanah;
- Bahwa tanah yang dipersengketakan kedua belah pihak tersebut terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
- Bahwa saksi belum pernah ke lokasi tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah dan batas-batas tanah yang dipersengketakan tersebut;
- Bahwa saksi diceritakan oleh Para Tergugat tanah yang dipermasalahkan adalah milik Para Tergugat;
- Bahwa yang saksi tahu kalau tanah milik Para Tergugat ini sudah keluar sertifikat tanahnya tetapi sertifikat tersebut belum ada ditangan Para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu kalau sertifikat tanah Para Tergugat diterima oleh Penggugat karena awalnya Tergugat I minta tolong pada saksi agar saksi mau mengantar Tergugat I di Kantor Kelurahan Labalawa mau ambil sertifikat tanah miliknya saat ditanyakan pada Lurah Labalawa kalau sertifikat tanah milik Tergugat I (Ajida) sudah diambil oleh Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Penggugat mengambil sertifikat tanah milik Tergugat I (Ajida);
- Bahwa saksi pernah diminta tolong oleh Tergugat I untuk diantarkan di Kantor Lurah kemudian Lurah mengantar Tergugat I ke



rumah Penggugat dengan tujuan Tergugat I ke rumah Penggugat untuk meminta harga tanahnya;

## 2. Saksi Wa Nufia:

- Bahwa saksi dihadirkan sebagai saksi dalam persidangan ini terkait masalah tanah;
- Bahwa tanah yang dipersengketakan kedua belah pihak tersebut terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;
- Bahwa saksi belum pernah ke lokasi tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah dan batas-batas tanah yang dipersengketakan tersebut;
- Bahwa saksi tahu tanah yang dipermasalahkan adalah milik Para Tergugat karena saksi diberitahu langsung oleh Tergugat I dan juga saksi pernah diajak Tergugat I untuk ke rumah Penggugat dimana saat itu Penggugat mau beli tanah Tergugat I;
- Bahwa saksi ke rumah Penggugat bersama Tergugat I dan juga sopirnya Penggugat;
- Bahwa tujuan saksi dan Tergugat I ke rumah Penggugat karena Penggugat katakan mau beli tanah milik saksi dan milik Tergugat I;
- Bahwa saksi disampaikan oleh Tergugat I kalau harga tanah belum dibayar lunas oleh Penggugat;
- Bahwa harga tanah saksi dan harga tanah Tergugat I baru dibayar uang panjar saat itu sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sedangkan harga tanah saksi sudah dibayar lunas sedangkan tanah milik Tergugat I belum dibayar lunas;
- Bahwa saksi tidak tahu kenapa Penggugat belum melunasi harga tanah milik Tergugat I namun yang pasti Penggugat katakan kepada saksi dan Tergugat I bahwa uang panjar sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) itu sudah dinyatakan hangus;
- Bahwa setahu saksi harga 1 (satu) meter tanah milik Tergugat I yaitu Penggugat minta harga tanah Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) permeter tetapi Tergugat I tidak setuju kalau harga tanah miliknya harga hanya Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah);
- Bahwa saat itu Tergugat I kembalikan uang panjar tanah milik Penggugat tetapi Penggugat tidak mau terima uang tersebut dan Penggugat tetap harus mau beli tanah itu;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi melihat langsung pada tahun 2016 disaat Penggugat memberikan uang panjar tanah sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) kepada Tergugat I;
- Bahwa saksi tahu tanah milik Tergugat I yang Penggugat mau bayarkan seluas 1 (satu) hektare;
- Bahwa Tergugat I belum kembalikan uang panjar harga tanah kepada Penggugat karena pada saat Tergugat I kembalikan uang Penggugat, tetapi Penggugat tidak mau terima uang itu;

Menimbang, bahwa Tergugat III melalui kuasa hukumnya tidak mengajukan saksi-saksi walaupun telah diberikan kesempatan oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa untuk menghindari terjadinya ketidakjelasan obyek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim telah melaksanakan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 23 Februari 2024 sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 180 ayat (1) dan (2) RBg/Pasal 153 ayat (1) dan (2) HIR Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1994 tentang Pemeriksaan Setempat, dan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana tertuang dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara tertulis pada tanggal 24 April 2024, namun Tergugat III melalui kuasa hukumnya tidak mengajukan kesimpulan sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang;

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 dipertimbangkan serta menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan Putusan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **Dalam Eksepsi:**

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan jawaban gugatan Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, selain mengajukan jawaban mengenai pokok perkara,

Halaman 27 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya juga mengajukan eksepsi/tangkisan;

Menimbang, bahwa eksepsi atau tangkisan haruslah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 162 RBg/Pasal 136 HIR disebutkan "Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara";

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi (*exceptie*) ialah suatu sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan, sedangkan yang dimaksud dengan sangkalan (*verweer ten principale*) adalah sanggahan yang berhubungan dengan pokok perkara (vide: Prof. Dr.Sudikno Mertokusumo, S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia, penerbit Liberty, edisi kelima);

Menimbang, bahwa tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar Pengadilan mengakhiri proses pemeriksaan tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara, pengakhiran yang diminta melalui eksepsi bertujuan agar pengadilan menjatuhkan putusan negative, yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dan berdasarkan putusan negative itu, pemeriksaan perkara diakhiri tanpa menyinggung penyelesaian materi pokok perkara (vide: Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Hal.418, tahun 2004);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi/tangkisan Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya, eksepsi/tangkisan tersebut adalah berupa eksepsi/tangkisan sebagai berikut:

1. Gugatan mengandung *Ne Bis In Idem*;

Bahwa perkara ini sudah pernah diajukan ke Pengadilan Negeri Baubau oleh Penggugat **dengan objek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama** tahun 2021, yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau dibawah register nomor: 39/Pdt.G/2021/PN Bau, hal mana terhadap perkara a quo Pengadilan Negeri Baubau telah menjatuhkan putusan pada 21 April 2022 dengan amar putusan yang pada pokoknya mengabulkan

Halaman 28 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau





gugatan Penggugat untuk sebagian, namun demikian pada tingkat banding atas permohonan banding yang diajukan oleh Para Tergugat, **Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara** melalui putusannya nomor: **58/PDT/2022/PT KDI** tertanggal **19 Juli 2022** telah **membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau** dalam perkara **a quo** dengan amar putusan yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat **tidak dapat diterima** dengan alasan atau dasar pertimbangan bahwa **sesuai fakta-fakta yang terungkap di dalam perkara a quo**, dalam kesepakatan jual beli tidak dijelaskan luas/ukuran tanah dan batas-batas tanah milik Para Tergugat (Para Pembanding) yang akan dijual kepada Penggugat (Terbanding) sehingga terjadi ketidakjelasan dan kesulitan untuk menentukan letak dan ukuran tanah yang menjadi objek jual beli antara Para Tergugat (Para Pembanding) dengan Penggugat (Terbanding), dengan demikian kesepakatan/perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian menurut **Pasal 1320 KUHPdt. karena objeknya tidak jelas**; Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka **Tergugat I dan Tergugat II** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar menyatakan gugatan Penggugat dalam Perkara Nomor: **25/Pdt.G/2023/PN.Bau** Tanggal **06 November 2023 tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)** dan terlebih dahulu memberikan **putusan sela**;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya tersebut, Penggugat melalui kuasa hukumnya menyampaikan dalam repliknya pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa terhadap dalil Eksepsi tersebut diatas, Penggugat merasa bahwa Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II ternyata masih harus banyak belajar mengenai Hukum Acara Perdata dikarenakan tidak memahami Gugatan yang seperti apa yang dapat dikatakan mengandung *Ne Bis In Idem*. Bahwa sebagaimana telah didalilkan Penggugat dalam Posita gugatan **a quo Poin (22)** kalau Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor : **58/PDT/2022/PT. KDI**, tertanggal **19 Juli 2022** dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : **1744 K/PDT/2023**, tertanggal **18 Juli 2023** adalah menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau **NO (*Niet Ontvangelijke Verklaard*)**, yang artinya Putusan tersebut bersifat Negatif, sehingga Penggugat masih dapat mengajukan kembali di Pengadilan Negeri Baubau;
2. Bahwa menurut Ketentuan Hukum yang berlaku, Kaidah Hukum tentang *Ne Bis In Idem* yang dimaksud oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam



Eksepsinya tersebut dapat diberlakukan apabila Putusan Terdahulu adalah Putusan yang bersifat Positif yang amarnya menyatakan mengabulkan Gugatan Penggugat atau menolak gugatan Penggugat. Bahwa menurut **Yahya Harahap** dalam bukunya yang berjudul **HUKUM ACARA PERDATA**, yaitu, suatu putusan dikatakan **Ne Bis In Idem** jika terpenuhi syarat-syarat sebagai berikut : (Harahap 2010);

**- Putusan Bersifat Positif;**

Asas *Ne Bis in idem* melekat dan berlakunya terhadap suatu putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap hanya terjadi apabila putusan bersifat positif. Hakim menjatuhkan putusan didasarkan materi pokok perkara. Putusan yang bersifat positif dalam amarnya berbentuk: **Menolak gugatan seluruhnya, atau mengabulkan gugatan, baik seluruh atau sebagian**. Sedangkan terhadap Putusan yang bersifat Negatif, tidak melekat, **bunyi amarnya: tidak dapat diterima, atau tidak berwenang mengadili;**

- Gugatan yang diajukan belakangan telah pernah diperkarakan sebelumnya;
- Terhadap gugatan (perkara) terdahulu telah dijatuhkan putusan dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- Subjek yang menjadi pihak sama;
- Obyek perkara sama;

Bahwa syarat-syarat yang harus dipenuhi pada asas **Ne Bis In Idem** tersebut diatas bersifat **Kumulatif, sehingga jika tidak terpenuhi salah satunya** maka **asas ne bis in idem** tidak melekat. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yuridis diatas, dimana apabila disandingkan dengan putusan terdahulu dari perkara a quo yang amar putusannya adalah tidak dapat diterima yang artinya bersifat Negatif (bukan bersifat positif) dan oleh karena demikian maka sangat beralasan hukum apabila seluruh dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai **Ne Bis In Idem** dalam perkara a quo harus dinyatakan ditolak dan/atau dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat kalau Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 58/PDT/2022/PT KDI, tertanggal 19 Juli 2022 (Vide bukti surat tertanda T.I.II-1) dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1744 K/PDT/2023, tertanggal 18 Juli 2023 (Vide bukti surat tertanda T.I.II-2) adalah menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), yang

Halaman 30 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau



artinya Putusan tersebut bersifat Negatif, sehingga gugatan Penggugat tidak *Ne Bis In Idem*, oleh sebab itu Penggugat masih dapat mengajukan kembali gugatan perkara a quo di Pengadilan Negeri Baubau, dengan demikian menurut Majelis Hakim eksepsi Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

**Dalam Pokok Perkara:**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan jawaban Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat melalui kuasa hukum pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 27 Januari 2016, antara Penggugat dengan Tergugat I pernah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah milik Tergugat I, dimana ketika itu Penggugat telah sepakat untuk membeli sebidang tanah milik Tergugat I sebagaimana juga dengan Tergugat I telah sepakat untuk menjual sebidang tanah miliknya kepada Penggugat yang terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari Kota Baubau, **seluas ± 2 Ha**, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah milik WA RUMI dan PEMERINTAH KOTA BAUBAU;
- Sebelah Utara berbatas dengan tanah milik SALMIDA dan WA KADIDA;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah milik MUSFIA dan PEMERINTAH KOTA BAUBAU;
- Sebelah Barat berbatas dengan tanah milik MUHAMMAD SAHUDIN dan SYAHRIN ADIGUNA;

2. Bahwa dalam kesepakatan jual beli tanah milik Tergugat I tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I, pada saat itu ikut juga disaksikan oleh LA FAELI, WA NUFIA, dan LA PINA mereka datang ke rumah Penggugat, dimana ketika itu telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I, bahwa harga jual tanah milik Tergugat I tersebut adalah sebesar Rp 10.000,- (Sepuluh ribu rupiah) per meter persegi, dengan ketentuan bahwa Penggugat baru sebatas membayar panjar harga tanah milik Tergugat I tersebut kepada Tergugat I sebesar Rp 20.000.000,- (Dua puluh juta rupiah) sesuai dengan kuitansi tertanggal 27 Januari 2016 karena pada saat itu belum dilakukan pengukuran secara akurat untuk menentukan luas/volume



bersih dari keseluruhan tanah milik Tergugat I tersebut, dan pada saat itu pula telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat I bahwa harga keseluruhan tanah tersebut baru akan dibayarkan dan/atau dilunasi oleh Penggugat kepada Tergugat I setelah dilakukan pengukuran untuk menentukan luas/volume secara pasti dari tanah milik Tergugat I tersebut sekaligus akan dibuatkan Akta Kompensasi;

3. Bahwa setelah 7 (tujuh) bulan lebih lamanya Penggugat menunggu informasi dari Tergugat I tentang hasil pengukuran dari tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Penggugat tersebut, yakni untuk mengetahui luas/volume yang sesungguhnya agar segera dibuatkan Akta Kompensasi dan juga sekaligus Penggugat bisa melunasi pembayaran sisa harga tanah milik Tergugat I tersebut, maka pada bulan Agustus 2017 Penggugat mengambil inisiatif dengan cara meminta bantuan Ketua RW setempat (LA POSI) untuk melakukan pengukuran luas/volume tanah milik Tergugat I tersebut dan bahkan pada saat itu Penggugat sempat memberikan biaya operasional kepada LA POSI sebesar Rp 5.000.000,- (Lima juta rupiah) ditambah dengan semen sebanyak 6 (enam) sak, namun setelah Penggugat menunggu sekian lama, ternyata LA POSI belum juga sempat-mempat melakukan pengukuran atas tanah tersebut dengan alasan ketika masih musim hujan, dan pada tahun 2017 disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I dengan turut diketahui Lurah Labalawa bahwa tanah milik Tergugat I yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut sudah bisa diikutkan dalam program prona untuk disertifikatkan dan juga dalam Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut sudah harus dicantumkan atas nama Penggugat, akan tetapi ternyata menurut Lurah Labalawa, kuota Prona untuk tahun 2017 di Kelurahan Labalawa sudah habis, sehingga tanah tersebut belum bisa diikutkan dalam program Prona tahun 2017;

4. Bahwa dari luas semula tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Penggugat pada tahun 2016 **yakni ± 2 Ha**, setelah disertifikatkan pada tahun 2019 menjadi atas nama Tergugat I dan suami Tergugat I yang bernama LA NAE (Tergugat II), kemudian dibagi menjadi 3 (tiga) bidang, dengan rincian sebagai berikut:

4.1. Bidang Pertama, **seluas 4.722 m<sup>2</sup>**, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00873/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00888/2020 tertanggal 29 Maret 2020, terdaftar atas nama pemegang hak: AJIDA (Tergugat I), dengan batas-batas sebagai berikut:



- sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik WA KADIDA;
- sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik WA RUMI;
- sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik MUSIFA;
- sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Penggugat yang kini menjadi Objek Sengketa, namun telah disertifikatkan menjadi atas nama LA NAE (suami Tergugat I);

4.2. Bidang Kedua, **seluas 4.858 m<sup>2</sup>**, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00909/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00902/2020 tertanggal 27 Maret 2020, terdaftar atas nama pemegang hak: LA NAE (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik SALMIDA;
- sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Tergugat I yang telah dijual kepada Penggugat (Objek Sengketa), namun telah disertifikatkan menjadi atas nama Tergugat I (AJIDA);
- sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik MUSIFA;
- sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik MUHAMMAD SAHUDIN;

4.3. Bidang Ketiga, **seluas 6.752**, sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 00911/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00903/2020 tertanggal 27 Maret 2020, terdaftar atas nama pemegang hak: LA NAE (Tergugat II), dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik KARMIN;
- sebelah Timur berbatasan dengan tanah PEMKOT BAUBAU;
- sebelah Selatan berbatasan dengan tanah PEMKOT BAUBAU;
- sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik SYAHRIN ADIGUNA;

Untuk selanjutnya ketiga bidang tanah tersebut dalam perkara a quo mohon disebut sebagai **TANAH OBJEK SENGKETA**;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya dalam jawabannya mendalilkan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini;





2. Bahwa oleh sebab perkara ini sudah pernah diajukan ke pengadilan oleh Penggugat **dengan objek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama** dan telah diputus oleh pengadilan, serta telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana telah diuraikan dalam eksepsi pada poin “1” dan “2”, maka **terhadap seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin “1” sampai dengan poin “24”** Tergugat I dan Tergugat II akan memberikan **Jawaban** sebagai berikut:

a. Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai **kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I tentang jual beli 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat I kepada Penggugat yang terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau seluas kurang lebih 2 (dua) hektar (Ha) pada 2016**, saat itu harga tanah per meter persegi sejumlah Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) dengan memberikan uang muka sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), pelunasan harga tanah dilakukan ditahun 2017 dengan kesepakatan pembicaraan antara Penggugat dan Tergugat I apabila tidak dilunasi ditahun 2017 tersebut maka uang panjar dianggap hangus hal ini sebagaimana diungkapkan saksi Wa Nufia dan Penggugat telah lalai dan ingkar janji dan hal tersebut juga proses jual beli tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara sehingga Tergugat I telah mengajukan permohonan persertifikatan atas tanah miliknya hal mana kemudian terbit 3 (tiga) sertifikat atas nama Tergugat I dan Tergugat II;

b. Bahwa terhadap poin “a” di atas, benar telah terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I tentang jual beli 2 (dua) bidang tanah milik Tergugat I kepada Penggugat, namun kesepakatan tersebut **hanya dilakukan secara lisan dan tidak dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis, juga dalam kesepakatan tidak dijelaskan luas/ukuran tanah dan batas-batas tanah milik Tergugat I yang akan dijual kepada Penggugat**, oleh sebab itu **tidak benar** dan **harus ditolak** dalil gugatan Penggugat pada posita poin “1” yang pokoknya menyatakan pernah terjadi kesepakatan jual beli atas sebidang tanah milik Tergugat I kepada Penggugat tahun 2016 **dengan batas-batas:**

- **Sebelah utara berbatas dengan tanah milik Salmida dan Wa Kadida;**
- **Sebelah timur berbatas dengan tanah milik Wa Rumi dan Pemerintah Kota Baubau;**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah timur berbatas dengan tanah milik Musfia dan Pemerintah Kota Baubau;
- Sebelah barat berbatas dengan tanah milik Muhammad Sahudin dan Syahrin Adiguna;

c. Bahwa uraian dalam poin "b" di atas adalah sebagaimana yang telah menjadi fakta-fakta hukum yang tertuang di dalam Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor: 58/PDT/2022/PT KDI tertanggal 19 Juli 2022 yang telah membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Baubau dalam perkara nomor: 39/Pdt.G/2021/PN Bau dengan amar putusan yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan atau dasar pertimbangan bahwa sesuai fakta-fakta yang terungkap di dalam perkara a quo, dalam kesepakatan jual beli tidak dijelaskan luas/ukuran tanah dan batas-batas tanah milik Para Tergugat (Para Pembanding) yang akan dijual kepada Penggugat (Terbanding) sehingga terjadi ketidakjelasan dan kesulitan untuk menentukan letak dan ukuran tanah yang menjadi objek jual beli antara Para Tergugat (Para Pembanding) dengan Penggugat (Terbanding), dengan demikian kesepakatan/perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdt. karena objeknya tidak jelas;

Demikian juga di dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1744 K/PDT/2023 tertanggal 18 Juli 2023 yang pertimbangan hukumnya pada pokoknya sama dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara tersebut di atas;

d. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin "1" sampai dengan poin "24" dalam Perkara Nomor: 25/Pdt.G/2023/PN.Bau Tanggal 06 November 2023 haruslah ditolak dan tidak dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah apakah sudah terjadi peralihan hak atas tanah dengan adanya pembayaran panjar oleh Penggugat kepada Tergugat I atas objek sengketa I, objek sengketa II dan objek sengketa III?

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya dibantah secara tegas oleh Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya, maka sesuai ketentuan Pasal 283 RBg Jo Pasal 1865 KUHPdata perihal beban pembuktian maka pihak Penggugat diberi beban untuk

Halaman 35 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan dalil pokok gugatannya, demikian pula sebaliknya menjadi beban wajib bukti bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk meneguhkan dalil-dalil jawaban/bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan 2 (dua) bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-3, serta saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu saksi Sahlan dan saksi La Posi;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah mengajukan 4 (empat) bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.II-1 sampai dengan bukti T.I.II-4, serta saksi-saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu saksi Wa Nuri dan saksi Wa Nufia;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara yang juga merupakan landasan hukum bagi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3609 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3901 K/Pdt/1985 tanggal 29 November 1988 kaidah hukumnya menjelaskan bahwa kekuatan pembuktian dengan tulisan terletak pada akta aslinya, sehingga apabila aslinya tidak ada, maka salinannya hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan tersebut sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1889 dan 1890 KUHPerdara, memberikan pengecualian terhadap Pasal 1888 KUHPerdara yang merupakan landasan hukum yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 701 K/Sip/Pdt/1974 tanggal 1 April 1976 yang menegaskan bahwa “fotokopi dapat diterima sebagai alat bukti apabila fotokopi tersebut disertai dengan keterangan atau dengan jalan apapun secara sah darimana ternyata fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya” dan yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3038 K/Sip/Pdt/1981 tanggal 18 September 1986 yang menyatakan bahwa “meskipun surat bukti hanya fotokopi namun hal ini tidak menyebabkan surat bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan bukti sama sekali melainkan dianggap sebagai petunjuk”;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka terhadap bukti surat para pihak dalam perkara a quo yang dapat ditunjukkan aslinya di persidangan, maka secara yuridis formil dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk membuktikan dalil-dalil gugatan maupun jawaban para pihak, adapun bukti yang tidak dapat ditunjukkan aslinya adalah sah dan beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim untuk memakai bukti dimaksud sebagai alat bukti surat, dan dipergunakan sebagai bahan penilaian untuk menilai ada tidaknya

Halaman 36 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau

### 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)



pokok persengketaan di antara para pihak apabila terdapat relevansinya dengan alat bukti lainnya;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan para pihak berupa saksi-saksi telah didengar keterangannya di bawah sumpah/janji;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat maupun alat bukti saksi yang diajukan oleh para pihak tersebut, sepanjang ada relevansinya dengan tujuan pembuktian akan dipertimbangkan, namun jika ternyata tidak ada relevansinya dengan tujuan pembuktian akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya angka 2 (dua) mengenai menyatakan hukum bahwa perbuatan hukum jual beli atas tanah milik Tergugat I (incasu: Tanah Objek Sengketa) antara Penggugat dengan Tergugat I pada tahun 2016 adalah sah dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dalam perkara ini untuk bidang tanah pertama akan disebut sebagai objek sengketa I, bidang tanah kedua akan disebut sebagai objek sengketa II, dan bidang tanah ketiga akan disebut sebagai objek sengketa III;

Menimbang, bahwa yang perlu dibuktikan antara kedua belah pihak yakni apakah sudah ada pemberian uang panjar oleh Penggugat kepada Tergugat I atas tanah objek sengketa I, tanah objek sengketa II dan tanah objek sengketa III?

Menimbang, bahwa pada tahun 2016 saksi Wa Nufia bersama-sama dengan Tergugat I bertemu dengan Penggugat. Lalu Penggugat menawarkan untuk membeli tanah milik saksi Wa Nufia dan Tergugat I. Lalu saksi Wa Nufia dan Tergugat I masing-masing sepakat untuk menjual tanah mereka yang terletak di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;

Menimbang, bahwa kesepakatan antara saksi Wa Nufia dengan Penggugat adalah akan menjual tanah dengan harga Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per meter. Hal yang sama dengan Tergugat I akan menjual tanahnya dengan harga Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) per meter. Bahwa Penggugat memberikan uang kepada saksi Wa Nufia sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi atau down payment. Begitu juga Penggugat memberikan uang kepada Tergugat I sejumlah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sebagai tanda jadi atau down payment;

Menimbang, bahwa antara Penggugat dan saksi Wa Nufia terdapat kesepakatan bahwa apabila dalam waktu 1 (satu) tahun pembayaran tidak dilunasi maka uang tanda jadi atau down payment tersebut menjadi hangus. Hal demikian juga antara Penggugat dengan Tergugat I apabila dalam waktu 1 (satu) tahun pembayaran tidak dilunasi maka uang tanda jadi atau down payment tersebut menjadi hangus;

Menimbang, bahwa Penggugat belum melunaskan uang pembayaran kepada Tergugat I karena kendala belum diketahui ukuran yang pasti atas tanah yang akan dibeli oleh Penggugat, lalu Penggugat akan melunasi pembayaran kepada Tergugat I setelah Tergugat I memberitahukan luas tanah sebenarnya yang ada di Kelurahan Labalawa, Kecamatan Betoambari, Kota Baubau;

Menimbang, bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I dilakukan secara lisan dan penerimaan uang dari Penggugat dengan Tergugat I dituliskan pada kuitansi (Vide bukti surat tertanda P-1 dan P-2), hal tersebut diketahui oleh saksi Wa Nufia;

Menimbang, bahwa kesepakatan secara lisan tersebut juga didengar lagi oleh saksi Sahlan ketika saksi Sahlan memanggil saksi Wa Nufia dan Tergugat I untuk datang ke rumah Penggugat karena Penggugat akan melunasi pembayaran atas tanah kepada saksi Wa Nufia dan Tergugat I, hal tersebut juga diketahui oleh saksi Wa Nuri serta saksi La Posi;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas diketahui bahwa Tergugat I sudah menerima uang tanda jadi atau down payment sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dari Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang akan dibuktikan apakah pembayaran uang tanda jadi yang diberikan kepada Tergugat I menjadi hangus setelah dilakukan pembayaran pada tahun 2016, lalu akan dilunasi setelah 1 (satu) tahun kemudian?

Menimbang, bahwa dalam kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I terdapat klausula bahwa apabila tidak dibayarkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah pembayaran tanda jadi atau down payment akan menjadi hangus. Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat menunggu kabar dari Tergugat I untuk memastikan luas tanah milik Tergugat I sehingga Penggugat dapat melunasi pembayaran tersebut kepada Tergugat I sehingga perbuatan Tergugat I yang dengan sengaja tidak datang untuk memberitahukan

Halaman 38 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau





luas tanah yang dijualnya kepada Penggugat agar seakan-akan Penggugat tidak melakukan pembayaran atas tanah kepada Tergugat I tapi senyatanya merupakan akal-akalan dari Tergugat I untuk mengambil uang Penggugat sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dengan alasan hangus. Bahwa untuk uang Penggugat yang diserahkan kepada Tergugat I sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) tidaklah hangus karena klausula dalam kesepakatan tersebut tidak menhanguskan uang tanda jadi atau down payment tersebut karena Tergugat I belum memberitahukan ukuran yang pasti atas tanah yang dijualnya kepada Penggugat. Hal demikian tidaklah dibantah oleh Tergugat I dan Tergugat II karena Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi atau bukti-bukti yang dapat membantah hal tersebut, meskipun Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa lebih lanjut yang perlu dibuktikan apakah Penggugat dan Tergugat I masih terikat kesepakatan untuk melakukan jual beli atas tanah objek sengketa I, tanah objek sengketa II dan tanah objek sengketa III?

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Bahwa dengan diberikannya uang tanda jadi atau down payment dari Penggugat kepada Tergugat I, berikut dengan klausula yang disepakati secara lisan maka diantara kedua belah pihak terikat kesepakatan yang sah dan mengikat dimana Penggugat berkewajiban untuk memberikan pembayaran atas tanah objek sengketa I, tanah objek sengketa II dan tanah objek sengketa III kepada Tergugat I, lalu setelah Tergugat I menerima uang pelunasan dari Penggugat maka Tergugat I berkewajiban untuk menyerahkan tanah objek sengketa I, tanah objek sengketa II dan tanah objek sengketa III kepada Penggugat, sehingga Penggugat dan Tergugat I masih terikat jual beli atas tanah objek sengketa I, tanah objek sengketa II dan tanah objek sengketa III pada tahun 2016;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah mengajukan bukti surat tertanda T.I.II-1 dan T.I.II-2, bahwa adanya Putusan Pengadilan Tinggi Sulawesi Tenggara Nomor 58/PDT/2022/PT KDI, tertanggal 19 Juli 2022 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1744 K/PDT/2023, tertanggal 18 Juli 2023 adalah menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dan bukanlah surat yang dapat membantah keabsahan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I. Bahwa untuk bukti tertanda T.I.T.II-3 berupa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Dimulainya Penyidikan Polda Sulawesi Tenggara Nomor B/92/IX/2022/Dit Reskrimum tanggal 13 September 2022 dan bukti surat tertanda T.I.T.II-4 berupa Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan ke-1 Polda Sulawesi Tenggara Nomor B/585/IX/2022/Dit Reskrimum tanggal 13 September 2022 dan bukanlah surat yang dapat membantah keabsahan kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dengan demikian Penggugat sudah mampu membuktikan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I masih terikat kesepakatan jual beli atas tanah objek sengketa I, tanah objek sengketa II dan tanah objek sengketa III pada tahun 2016 adalah sah dan mengikat. Dan Tergugat I tidak mampu membantah hal tersebut, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya angka 2 (dua) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya angka 3 (tiga) mengenai menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran sisa harga tanah milik Tergugat I (incasu: Tanah Objek Sengketa) yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat pada tahun 2016 sebanyak Rp143.320.000,00 (seratus empat puluh tiga juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa I dengan luas 4.722 m<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus dua puluh dua meter persegi), objek sengketa II dengan luas 4.858 m<sup>2</sup> (empat ribu delapan ratus lima puluh delapan meter persegi), dan objek sengketa III dengan luas 6.752 m<sup>2</sup> (enam ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi). Dengan luas tanah secara keseluruhan 16.332 m<sup>2</sup> (enam belas ribu tiga ratus tiga puluh dua meter persegi). Maka 16.332 m<sup>2</sup> (enam belas ribu tiga ratus tiga puluh dua meter persegi) dikalikan Rp10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) adalah Rp163.320.000,00 (seratus enam puluh tiga juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah). Lalu dikurangi panjar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), sehingga sisa harga tanah yang belum dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sejumlah Rp143.320.000,00 (seratus empat puluh tiga juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah), namun menurut rasa keadilan setiap tahun harga tanah semakin naik oleh sebab itu Majelis Hakim berpendapat dengan perhitungan sebagai berikut:

- $1\% \times \text{sisa harga tanah yang belum dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp143.320.000,00 (seratus empat puluh tiga juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah)} = \text{Rp1.433.200,00 (satu juta empat ratus tiga puluh tiga ribu dua ratus rupiah)} \times \text{panjar harga tanah dari bulan Januari}$

Halaman 40 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau

#### 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)



2016 sampai bulan Mei 2024 disamakan dengan 100 (seratus) bulan = Rp143.320.000,00 (seratus empat puluh tiga juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) + sisa harga tanah yang belum dibayarkan Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp143.320.000,00 (seratus empat puluh tiga juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) = Rp286.640.000,00 (dua ratus delapan puluh enam juta enam ratus empat puluh ribu rupiah), sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat petitum angka 3 (tiga) mengenai menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran sisa harga tanah milik Tergugat I (incasu: Tanah Objek Sengketa) yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat pada tahun 2016 sejumlah **Rp286.640.000,00 (dua ratus delapan puluh enam juta enam ratus empat puluh ribu rupiah)**, sehingga terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya angka 3 (tiga) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan dengan perubahan redaksional sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya angka 4 (empat) mengenai menyatakan hukum bahwa apabila Tergugat I menolak untuk menerima pembayaran sisa harga tanah tersebut dari Penggugat, maka Penggugat dapat menitipkan (konsinyasi) sisa harga tanah tersebut pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau, maka Majelis Hakim menilai berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah dipertimbangkan diatas kalau Penggugat membeli tanah Tergugat I bukan kapasitas sebagai pemerintah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, jika tak tercapai kesepakatan antara pemerintah yang diwakili tim pengadaan dengan pemilik lahan, pemerintah menitipkan uang di Pengadilan Negeri setempat sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan secara eksplisit: "Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau Putusan Pengadilan Negeri / Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, ganti kerugian ditiptkan di Pengadilan Negeri setempat". Dalam hal ini Penggugat membeli tanah Tergugat I untuk kepentingan pribadinya, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat apabila Tergugat I menolak untuk menerima pembayaran sisa harga tanah tersebut dari Penggugat, maka Penggugat tidak dapat konsinyasi atau menitipkan uang sisa harga tanah tersebut kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Baubau, sehingga terhadap petitum gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat melalui kuasa hukumnya angka 4 (empat) tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya angka 5 (lima) mengenai menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I mensertifikasikan tanah objek sengketa menjadi atas nama Tergugat I dan Tergugat II melalui Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat III) adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan sangat merugikan Penggugat, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar/melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara, haruslah dipenuhi salah satu dari 4 (empat) hal yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Bahwa ke 4 (empat) kriteria tersebut diberlakukan secara alternatif. Dengan terpenuhinya salah satu unsur saja maka perbuatan melawan hukum sudah terpenuhi;

Menimbang, bahwa "**Wanprestasi**" diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang dilampukannya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 (lima) Majelis Hakim selanjutnya memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Tergugat I dan Tergugat II, namun dalam fakta persidangan melalui pembuktian dengan adanya saksi-saksi, surat dan pengakuan bahwa telah terjadi kesepakatan / perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I. Bahwa ketidak inginan Tergugat I untuk menjual tanah objek sengketa kepada Penggugat bukanlah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, melainkan adalah suatu perbuatan cidera janji / Wanprestasi sesuai dengan kesepakatan / perjanjian yang dibuat pada tanggal 27 Januari 2016 dan tanggal 28 Januari 2016 dengan adanya bukti kuitansi pembayaran panjar

Halaman 42 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau



harga sebidang tanah seluas  $\pm 2$  (dua) Ha yang dibeli dari Ajida (Tergugat I) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 27 Januari 2016 dan bukti kuitansi pembayaran panjar harga sebidang tanah seluas  $\pm 2$  (dua) Ha yang dibeli dari Ajida (Tergugat I) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 28 Januari 2016 (Vide bukti surat tertanda P-1 dan P-2);

Menimbang, bahwa hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2686 K/Pdt/1985 tanggal 29 Januari 1987 dan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007, sekalipun dalam dalil gugatan yang dikemukakan dalam gugatan adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sedangkan peristiwa hukum yang sebenarnya adalah Wanprestasi maka gugatan tidak *obscuur libel*, karena hakim dapat mempertimbangkan bahwa dalil gugatan itu dianggap Wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, sehingga Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya angka 5 (lima) beralasan hukum dan haruslah dikabulkan dengan perubahan redaksional mengenai menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan hukum Wanprestasi (cidera janji) dan sangat merugikan Penggugat yang dilanjutkan dengan menerbitkan sertifikat terhadap tanah objek sengketa melalui Tergugat III sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya angka 6 (enam) mengenai menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Baubau terhadap tanah objek sengketa, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sesuai Pasal 260 RBg, Pasal 261 RBg dan Pasal 720 Rv maupun berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1975 tentang pengabulan dan perintah pelaksanaan sita, bertitik tolak dari permintaan atau permohonan Para Penggugat, dan oleh karena terhadap tanah obyek sengketa dalam perkara ini tidak pernah diajukan permohonan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) maka tidak beralasan menurut hukum untuk mengabulkan petitum keenam dari pihak Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya pada angka 6 (enam) tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya angka 7 (tujuh) mengenai menghukum Tergugat I dan Tergugat II beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa a quo dalam keadaan kosong dan baik tanpa dibebani syarat apa pun dan segala benda/bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II yang ada di atas tanah objek sengketa harus dibongkar/dimusnahkan, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak atas tanah objek sengketa I, tanah objek sengketa II dan tanah objek sengketa III maka untuk menjamin kepastian hukum kepada Penggugat maka Tergugat I dan Tergugat II beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan tanah objek sengketa a quo dalam keadaan kosong dan baik tanpa dibebani syarat apa pun dan segala benda/bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II yang ada di atas tanah objek sengketa harus dibongkar/dimusnahkan, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya pada angka 7 (tujuh) tersebut beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya angka 8 (delapan) mengenai menyatakan bahwa segala surat-surat yang terbit di atas tanah objek sengketa atas nama Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah objek sengketa, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak atas tanah objek sengketa I, tanah objek sengketa II dan tanah objek sengketa III maka segala surat-surat yang terbit di atas tanah objek sengketa atas nama Para Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah objek sengketa, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya pada angka 8 (delapan) tersebut beralasan hukum dan haruslah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya angka 9 (sembilan) mengenai menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi Putusan Pengadilan yang akan dijatuhkan nanti, terhitung sejak Putusan dalam perkara a quo memperoleh kekuatan hukum yang tetap sampai pada saat Para



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena Penggugat telah membayar sejumlah uang kepada Tergugat I dan Tergugat II oleh sebab itu Tergugat I dan Tergugat II tidak diwajibkan membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 791K/Sip/1972 yang menyatakan: "uang paksa (*dwangsom*) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang", dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya pada angka 9 (sembilan) tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya angka 10 (sepuluh) mengenai memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Baubau untuk menyampaikan salinan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap kepada Kantor Pertanahan Kota Baubau guna dilakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00873/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00888/2020 tertanggal 29 Maret 2020, Sertifikat Hak Milik Nomor 00909/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00902/2020 tertanggal 27 Maret 2020, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00911/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00903/2020 tertanggal 27 Maret 2020, dari semula atas nama Tergugat I (AJIDA) dan Tergugat II (LA NAE) menjadi atas nama Penggugat (H. KAMIL ADY KARIM, S.P.), maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan kalau tidak seharusnya memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Baubau untuk menyampaikan salinan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) kepada Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat III) yang sebaliknya Penggugat harus yang menyampaikan salinan Putusan Pengadilan dalam perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) kepada Kantor Pertanahan Kota Baubau (Tergugat III) guna dilakukan proses balik nama terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 00873/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00888/2020 tertanggal 29 Maret 2020, Sertifikat Hak Milik Nomor 00909/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00902/2020

Halaman 45 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 27 Maret 2020, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 00911/Kelurahan Labalawa, diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00903/2020 tertanggal 27 Maret 2020, dari semula atas nama Tergugat I (AJIDA) dan Tergugat II (LA NAE) menjadi atas nama Penggugat (H. KAMIL ADY KARIM, S.P.), dengan demikian Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya pada angka 10 (sepuluh) tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya angka 1 (satu) mengenai mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya dapat dikabulkan sebagian dan menolak untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat melalui kuasa hukumnya dikabulkan sebagian dan Para Tergugat ada di pihak yang kalah, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 RBg Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum membayar biaya perkara ini yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan, RBg (*Rechtreglement voor de Buitengewesten*), Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

#### Dalam Eksepsi:

1. Menolak eksepsi/tangkisan Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

#### Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan hukum jual beli atas tanah milik Tergugat I (incasu: Tanah Objek Sengketa) antara Penggugat dengan Tergugat I pada tahun 2016 adalah sah dan mengikat;
3. Menghukum Tergugat I untuk menerima pembayaran sisa harga tanah milik Tergugat I (incasu: Tanah Objek Sengketa) yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat pada tahun 2016 sejumlah **Rp286.640.000,00 (dua ratus delapan puluh enam juta enam ratus empat puluh ribu rupiah);**

Halaman 46 dari 48 Putusan Perdata Gugatan Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau



4. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan hukum Wanprestasi (cidera janji) dan sangat merugikan Penggugat yang dilanjutkan dengan menerbitkan sertifikat terhadap tanah objek sengketa melalui Tergugat III;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II beserta sanak keluarganya atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan Tanah Objek Sengketa a quo dalam keadaan kosong dan baik tanpa dibebani syarat apa pun dan segala benda/bangunan milik Tergugat I dan Tergugat II yang ada di atas Tanah Objek Sengketa harus dibongkar/dimusnahkan;
6. Menyatakan bahwa segala surat-surat yang terbit di atas Tanah Objek Sengketa atas nama Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Tanah Objek Sengketa;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp2.163.000,00 (dua juta seratus enam puluh tiga ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Baubau pada hari **Rabu, tanggal 22 Mei 2024** oleh kami **Johanis Dairo Malo, S.H.,M.H.** selaku Hakim Ketua Sidang, **Mahmid, S.H.** dan **Rachmat S.Hi La Hasan, S.H.,M.H.** masing-masing selaku Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Baubau Nomor 25/Pdt.G/2023/PN Bau tanggal 6 November 2023, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Jumat, tanggal 31 Mei 2024** oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim Anggota yang sama, dengan dibantu oleh **La Ode Muhamad Suryadi, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Baubau dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

**Mahmid, S.H.**

**Johanis Dairo Malo, S.H.,M.H.**

Ttd

**Rachmat S.Hi La Hasan, S.H.,M.H.**



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd

La Ode Muhamad Suryadi, S.H.

**Perincian Biaya Perkara:**

-	Biaya pendaftaran	:Rp
30.000,00		
-	Biaya pemberkasan	:Rp
100.000,00		
-	Biaya panggilan	:Rp 263.000,00
-	PNBP panggilan	:Rp 40.000,00
-	Biaya Pemeriksaan Setempat	:Rp1.700.000,00
-	PNBP Pemeriksaan Setempat	:Rp 10.000,00
-	Meterai Putusan	:Rp 10.000,00
-	Redaksi Putusan	:Rp
10.000,00		

**J u m l a h** **Rp2.163.000,00**  
**(dua juta seratus enam puluh tiga ribu rupiah)**