



**P U T U S A N**  
**Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Wtp**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Watampone yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Shupu Bin Raupe**, berkedudukan di Muara Piluk RT. 003 RW. 002 Desa Bakauheni Kecamatan Bakauheni Kabupaten Lampung Selatan, Propinsi Lampung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mahmud, SH, MH., dan rekan, Advokat & Konsultan Hukum pada Mahmud, SH., MH. & Rekan, beralamat di Jalan Tanjung Nomor 15 A Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng Kota Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 Agustus 2023, sebagai **Penggugat**;

**Lawan:**

1. **Abdu Rahman**, berkedudukan di Dusun I Desa Lamuru Kecamatan Tellu Siattingge Kabupaten Bone, Provinsi Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat I**;
  2. **Hj. Tifa**, berkedudukan di Dusun I Desa Lamuru Kecamatan Tellu Siattingge Kabupaten Bone Provinsi Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat II**;
  3. **Arase**, berkedudukan di Dusun I Desa Lamuru Kecamatan Tellu Siattingge Kabupaten Bone Provinsi Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat III**;
  4. **H. Salama**, berkedudukan di Dusun I Desa Lamuru Kecamatan Tellu Siattingge Kabupaten Bone Provinsi Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat IV**;
  5. **H. Madia**, berkedudukan di Dusun I Desa Lamuru Kecamatan Tellu Siattingge Kabupaten Bone Provinsi Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat V**;
  6. **Tase**, bertempat tinggal di Dusun I Desa Lamuru Kecamatan Tellu Siattingge Kabupaten Bone Provinsi Sulawesi Selatan, sebagai **Tergugat VI**;
- Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. H. Firman Batari, SH., MH., dan kawan-kawan, Advokat pada lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum "Citra Keadilan"

Halaman 1 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Wtp



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkantor di Jalan Kalimantan Nomor 8 Watampone,  
berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 September  
2023;

## Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 30  
Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Watampone pada tanggal 12 September 2023 dalam Register Nomor  
40/Pdt.G/2023/PN Wtp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Adapun alasan-alasan Penggugat mengajukan gugatan ini adalah sebagai  
berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Alm. RAUPE yang meninggal  
dunia pada tahun 1969 meninggalkan harta warisan berupa sebidang  
tanah Blok 10 persil 32 yang terletak di Dusun I Desa Lamuru,  
Kecamatan Tellu Siantinge, Kabupaten Bone sebagaimana SPPT No.  
73.11.180.008.010-0032.0 atas nama RAUPE seluas  $\pm 5.000 \text{ m}^2$ ;
2. Bahwa tanah tersebut pada tahun 2001 Penggugat kaplingkan menjadi  
tanah kapling yang kemudian dijual kepada Para Tergugat berturut-  
turut sebagai berikut :
  - 1) ABDU RAHMAN membeli 1 (satu) kapling dengan harga Rp.  
6.000.000,- (enam juta rupiah) seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28  
m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Tanah H. Ali
    - Sebelah Selatan : Tanah Siti Marua
    - Sebelah Timur : Jalan
    - Sebelah Barat : Tanah H. Tipa
  - 2) HJ. TIFA membeli 1 (satu) kapling dengan harga Rp. 5.000.000,-  
(lima juta rupiah) seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28 m lebar 12 m  
dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Tanah Arase
    - Sebelah Selatan : Tanah Siti Marua
    - Sebelah Timur : Tanah Abdu Rahman
    - Sebelah Barat : Tanah Siti Adam

Halaman 2 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Wtp



3) ARASE membeli 1 (satu) kapling dengan harga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28 m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah H. Lama
- Sebelah selatan : Tanah Siti Marua
- Sebelah Timur : Tanah H. Rubi
- Sebelah Barat : Tanah Siti Adam

4) H. SALAMA membeli 1 (satu) kapling dengan harga Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28 m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Mapasisi
- Sebelah selatan : Tanah H. Madia
- Sebelah Timur : Tanah H. Atira
- Sebelah Barat : Tanah H. Madia

5) H. MADIA membeli 2 (dua) kapling dengan harga Rp. 9.600.000,- (sembilan juta enam ratus rupiah) seluas  $\pm 867 \text{ m}^2$  dengan panjang 34 m lebar 25,5 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Mapasisi
- Sebelah selatan : Tanah Siri
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah Siri

6) SIRI (Alm) membeli 1 (satu) kapling dengan harga Rp. 4.000.000,- (empat juta rupiah) seluas  $\pm 525 \text{ m}^2$  dengan lebar depan 25 m lebar 30 m dan lebar belakang 10 m x 30 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Mapasisi
- Sebelah Selatan : Tanah H. Madia
- Sebelah Timur : Tanah H. Atira
- Sebelah Barat : Tanah H. Madia

Sehubungan dengan Alm. SIRI telah meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya yaitu Tergugat I s/d V sedangkan tanah kapling tersebut saat ini ditempati dan dikuasai oleh anaknya Tergugat II yang bernama TASE (TERGUGAT VI);

3. Bahwa semula pembayaran tanah kapling dijanjikan lunas oleh Para Tergugat akan tetapi setelah Penggugat menandatangani Surat Jual Beli di hadapan Kepala Desa Lamuru, para Tergugat ternyata tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar lunas tanah kapling tersebut hal ini jelas menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

4. Bahwa Penggugat telah memperingatkan Para Tergugat untuk segera melunasi tanah terperkara sebagaimana Surat Somasi Pertama tertanggal 25 Juli 2023 dan Surat Somasi Kedua tertanggal 6 Juli 2023 akan tetapi sampai dengan diajukannya Gugatan aquo Para Tergugat tidak menanggapi;
5. Bahwa Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Watampone menyatakan bahwa Para Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi;
6. Bahwa wanprestasi memiliki unsur-unsur sebagai berikut :
  - Sama sekali tidak memenuhi prestasi;
  - Prestasi yang dilakukan tidak sempurna;
  - Terlambat memenuhi prestasi;
  - Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan;
7. Bahwa sehubungan Para Tergugat belum melunasi tanah terperkara maka Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Watampone menyatakan batal jual beli tanah kapling antara Penggugat dengan Para Tergugat;
8. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat tidak sia-sia (ilusionis) Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Watampone untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah kapling yang belum dibayar oleh Para Tergugat sebagai berikut :
  - 1) 1 (satu) kapling atas nama ABDU RAHMAN seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28 m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Tanah H. Ali
    - Sebelah Selatan : Tanah Siti Marua
    - Sebelah Timur : Jalan
    - Sebelah Barat : Tanah H. Tipa
  - 2) 1 (satu) kapling atas nama HJ. TIFA seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28 m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Tanah Arase
    - Sebelah Selatan : Tanah Siti Marua
    - Sebelah Timur : Tanah Beddu Remmang
    - Sebelah Barat : Tanah Siti Adam
  - 3) 1 (satu) kapling atas nama ARASE seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28 m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 4 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Wtp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah utara : Tanah H. Salama
- Sebelah selatan : Tanah Siti Marua
- Sebelah Timur : Tanah H. Rubi
- Sebelah Barat : Tanah Siti Adam

4) 1 (satu) kapling atas nama H. SALAMA seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28 m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Mapasisi
- Sebelah selatan : Tanah H. Madiya
- Sebelah Timur : Tanah H. Atira
- Sebelah Barat : Tanah H. Madia

5) 2 (dua) kapling atas nama H. MADIA seluas  $\pm 867 \text{ m}^2$  dengan panjang 34 m lebar 25,5 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Mapasisi
- Sebelah selatan : Tanah Siri
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah Siri

6) 1 (satu) kapling atas nama SIRI sekarang ditempati dan dikuasi oleh TASE seluas  $\pm 525 \text{ m}^2$  dengan lebar depan 25 m lebar 30 m dan lebar belakang 10 m x 30 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Mapasisi
- Sebelah Selatan : Tanah H. Madiya
- Sebelah Timur : Tanah H. Atira
- Sebelah Barat : Tanah H. Madia

9. Bahwa sehubungan dengan Gugatan aquo dilandasi dengan bukti yang sah dan autentik, maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Watampone menyatakan Putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*)

Berdasarkan uraian tersebut diatas, mohon kiranya Pengadilan Negeri Watampone memanggil pihak-pihak yang berperkara selanjutnya berkenan memeriksa, mengadili dan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan ingkar janji (*Wanprestasi*);
3. Menyatakan batal jual beli tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat yang dibuat dihadapan Kepala Desa Lamuru;

Halaman 5 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Wtp

## Disclaimer

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



4. Menghukum Para Tergugat untuk mengembalikan secara sukarela tanah terperkara kepada Penggugat sebagai berikut :

1) 1 (satu) kapling tanah perumahan atas nama ABDU RAHMAN (TERGUGAT I) seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28 m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah H. Ali
- Sebelah Selatan : Tanah Siti Marua
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah Hj. Tifa

2) 1 (satu) kapling tanah perumahan atas nama HJ. TIFA (TERGUGAT II) seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28 m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Arase
- Sebelah Selatan : Tanah Siti Marua
- Sebelah Timur : Abdu Rahman
- Sebelah Barat : Tanah Siti Adam

3) 1 (satu) kapling tanah perumahan atas nama ARASE (TERGUGAT III) seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28 m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah H. Salama
- Sebelah selatan : Tanah Siti Marua
- Sebelah Timur : Tanah H. Rubi
- Sebelah Barat : Tanah Siti Adam

4) 1 (satu) kapling tanah perumahan atas nama H. SALAMA (TERGUGAT IV) seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28 m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Mapasisi
- Sebelah selatan : Tanah H. Madia
- Sebelah Timur : Tanah H. Atira
- Sebelah Barat : Tanah H. Madia

5) 2 (dua) kapling tanah perumahan atas nama H. MADIA (TERGUGAT V) membeli 2 (dua) kapling seluas  $\pm 867 \text{ m}^2$  dengan panjang 34 m lebar 25,5 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Mapasisi
- Sebelah selatan : Tanah Siri
- Sebelah Timur : Jalan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah Siri

6) 1 (satu) kapling tanah perumahan atas nama SIRI yang sekarang ditempati dan dikuasai oleh TASE (TERGUGAT VI) seluas  $\pm 525 \text{ m}^2$  dengan lebar depan 25 m lebar 30 m dan lebar belakang 10 m x 30 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Mapasisi
- Sebelah Selatan : Tanah H. Madia
- Sebelah Timur : Tanah H. Atira
- Sebelah Barat : Tanah H. Madia

apabila tidak dilaksanakan Penggugat dapat memohon Eksekusi Pengosongan dengan bantuan aparat keamanan;

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diletakkan atas tanah perkara sebagai berikut :

1) 1 (satu) kapling tanah perumahan atas nama ABDU RAHMAN seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28 m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah H. Ali
- Sebelah Selatan : Tanah Siti Marua
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah Hj. Tifa

2) 1 (satu) kapling tanah perumahan atas nama HJ. TIFA seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28 m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Arase
- Sebelah Selatan : Tanah Siti Marua
- Sebelah Timur : Abdu Rahman
- Sebelah Barat : Tanah Siti Adam

3) 1 (satu) kapling tanah perumahan atas nama ARASE seluas  $\pm 336 \text{ m}^2$  dengan panjang 28 m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah H. Salama
- Sebelah selatan : Tanah Siti Marua
- Sebelah Timur : Tanah H. Rubi
- Sebelah Barat : Tanah Siti Adam

Halaman 7 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Wtp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4) 1 (satu) kapling tanah perumahan atas nama H. SALAMA seluas  $\pm$  336 m<sup>2</sup> dengan panjang 28 m lebar 12 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Mapasisi
- Sebelah selatan : Tanah H. Madia
- Sebelah Timur : Tanah H. Atira
- Sebelah Barat : Tanah H. Madia

5) 2 (dua) kapling tanah perumahan atas nama H. MADIA seluas  $\pm$  867 m<sup>2</sup> dengan panjang 34 m lebar 25,5 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Mapasisi
- Sebelah selatan : Tanah Siri
- Sebelah Timur : Jalan
- Sebelah Barat : Tanah Siri

6) 1 (satu) kapling tanah perumahan atas nama SIRI yang sekarang ditempati dan dikuasai oleh TASE seluas  $\pm$  525 m<sup>2</sup> dengan lebar depan 25 m lebar 30 m dan lebar belakang 10 m x 30 m dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara : Tanah Mapasisi
- Sebelah Selatan : Tanah H. Madia
- Sebelah Timur : Tanah H. Atira
- Sebelah Barat : Tanah H. Madia

6. Menyatakan Putusan dalam perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*)

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

## SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Negeri Watampone berpendapat lain, mohon kiranya Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir kuasanya sedangkan Para Tergugat tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya walaupun telah dipanggil secara patut dan sah;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan selanjutnya, Penggugat hadir kuasanya dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V hadir kuasanya sedangkan Tergugat VI tidak

Halaman 8 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Wtp

### 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)





hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya walaupun telah dipanggil secara patut dan sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya kemudian telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan Jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2022 tentang Mediasi di Pengadilan Secara Elektronik dengan menunjuk Rubianti, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Watampone, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tertanggal 25 Oktober 2023 maka mediasi yang dilakukan tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena Mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap hal tersebut pihak kuasanya menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan atas kesempatan yang diberikan, Penggugat menyatakan tetap pada gugatan;

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

#### **DALAM EKSEPSI**

##### **Tentang Gugatan yang Kabur (*Exceptio Obscur Libel*)**

1. Bahwa mencermati dalil gugatan Penggugat, dapat disimpulkan bahwa pokok perkara dalam gugatan tersebut adalah ingkar janji (*wanprestasi*) atas harga jual-beli tanah yang pernah terjadi antara Penggugat (penjual) dengan para Tergugat (pembeli), kecuali Tergugat VI, dimana para Tergugat tersebut dipernyatakan tidak melunasi harga tanah yang dibelinya tersebut sampai sekarang setelah perjanjian jual-beli ditandatangani dihadapan Kepala Desa Lamuru.

Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut adalah kabur (*obscur libellum*), sebab kenapa ?

**Pertama**, substansi ingkar janji atau *breach of contract* adalah tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak atau perjanjian (*vide: Lukman Santoso Az. Hukum Perikatan: Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama, dan Bisnis. Malang: Setara Press, 2016, hal. 75*).



Selanjutnya, Abdul R Saliman, Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Kencana, Jakarta, 2004, hal. 15) dinyatakan wanprestasi adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur.

Dengan merujuk pada pendapat ahli tersebut, dalam kaitannya dengan perkara *a quo* -- maka pertanyaannya kemudian adalah perjanjian apa, dan bagaimana bentuk serta wujud dari perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan para Tergugat?

Pada faktanya, pertanyaan tersebut tidak ditemukan jawabannya dalam gugatan Penggugat, kecuali hanya mendalilkan sebagaimana pada posita gugatan poin 3.

Sesungguhnya, dalil Penggugat tersebut lebih tepat disebut “mengada-ada” atau (maaf) “mengigau” belaka, karenanya tidak memenuhi unsur pokok *wanprestasi* yang mensyaratkan adanya suatu perjanjian yang salah satu unsur dari perjanjian tersebut adalah harus memiliki bentuk yang jelas (tertulis) agar dapat menjadi alat pembuktian yang sah bagi pihak-pihak yang mengadakan perjanjian (*vide: Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Seri Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian), PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 92*); dan

**Kedua**, bahwa oleh karena perjanjian yang dimaksud Penggugat adalah hanyalah mengada-ada belaka, maka Penggugat tidak dapat menyebutkan sisa pembayaran yang harus dipenuhi oleh Para Tergugat;

**Ketiga**, tanah yang dimaksud dijual Penggugat kepada para Tergugat dan sekaligus dimohonkan jaminan (*conservatoir beslag*) adalah tidak jelas dan tidak benar, karena selain letak Blok, Nomor Persil dan Nomor SPPT, serta batas-batasnya berbeda dengan yang ditempati oleh para Tergugat sebagai fakta hukum yang sesungguhnya, dan akan dibuktikan dalam sidang pembuktian.

Bahwa oleh karena dari ketiga alasan tersebut saja di atas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan kabur (*obscuur*). Dengan demikian, gugatan Penggugat *a quo* telah bersyarat untuk ditolak atau setidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **Tentang Gugatan Salah Alamat dan *Error In Persona***

2. Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat VI atas nama TASE adalah salah alamat, dan entah siapa yang dimaksud, nama tersebut sesungguhnya bukanlah yang menguasai tanah



peninggalan SIRI, karena memang -- SIRI tidak mempunyai anak sebagaimana nama yang diposisikan Penggugat sebagai Tergugat VI *a quo*.

3. Bahwa sesungguhnya tanah yang pernah dikuasai SIRI tersebut adalah kepunyaan Kasmawati Binti H. Wakil berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 402 atas nama Kasmawati yang terbit tahun 2013. Sementara Kasmawati bukanlah ahli waris dari SIRI sebagaimana didalilkan Penggugat bahwa tanah peninggalan SIRI turun dan dikuasai oleh ahli warisnya. Namun ironisnya Kasmawati Binti H. Wakil tidak dilibatkan dalam perkara *a quo*.

Memang, tidak ada kaitan Kasmawati Binti H. Wakil dengan *wanprestasi* sebagai pokok gugatan Penggugat, namun akan berakibat pada tuntutan *conservatoir beslag* yang dimohonkan Penggugat. Sebab, betapa tidak mungkin, *conservatoir beslag* dilakukan terhadap milik orang lain yang tidak memiliki kaitan dengan perkara.

Bahwa oleh karena Kasmawati Binti H. Wakil tidak dilibatkan dalam silang-sengketa ini, maka selain gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*) karena telah menempatkan TASE (yang tidak dikenal) sebagai Tergugat VI, juga kurang pihak yang dilibatkan sebagai Tergugat (*Plurium Litis Consortium*).

4. Bahwa selain Kasmawati Binti H. Wakil, yang mendirikan rumah di atas tanah yang diklaim oleh Penggugat memiliki kaitan dengan pokok perkara *wanprestasi*, juga rumah Mulyadi telah berdiri di atas tanah yang diklaim Penggugat dan dimohonkan sita jaminan, namun juga tidak ada kaitannya dengan *wanprestasi* yang menjadi substansi pokok perkara.

Dengan demikian gugatan Penggugat semakin tidak jelas dan kabur.

Bahwa oleh karena berdasarkan fakta hukum di atas, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

#### **Tentang Tuntutan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*)**

5. Bahwa tuntutan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang dimohonkan Penggugat sebagaimana dalam gugatan Penggugat (*vide: Positum poin 8 gugatan Penggugat*) adalah tidak benar menurut hukum. Sebab kenapa?

**Pertama**, letak Blok, Nomor Persil dan Nomor SPPT, serta batas-batasnya adalah tidak benar atau tidak sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya sebagaimana dikuasai para Tergugat;



**Kedua**, yang menguasai tanah yang dimohonkan sita jaminan tidak seluruhnya terkait dengan pokok perkara *wanprestasi*. Dengan kata lain, tidak semua tanah yang dimohonkan sita jaminan memiliki kaitan dengan jual-beli yang pernah dilakukan antara Penggugat dengan Para Tergugat.

Betapa tidak?

Di atas tanah yang dimohonkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut terdapat tanah/rumah kepunyaan Kasmawati Binti Wakilu berdasarkan Sertifikat Hak Milik tanah Nomor 402 atas nama Kasmawati, dan tanah/rumah Mulyadi, dimana kedua orang tersebut tidak memiliki kaitan dengan dalam memperoleh tanah yang dikuasainya, dalam artian tidak memiliki kaitan *wanprestasi* yang merupakan substansi gugatan Penggugat. Dengan demikian, sita jaminan yang dimohonkan Penggugat tersebut akan bersifat *non eksekusi table* dalam pelaksanaan putusan.

Bahwa oleh karena objek sita jaminan adalah salah letak dan sebagian pemilik tanah *incasu* Kasmawati Binti H. Wakilu, dan Mulyadi tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, maka objek sita jaminan yang dimohonkan Penggugat akan bersifat *non eksekusi table*, karenanya gugatan Penggugat beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa dengan berdasarkan pada keseluruhan realitas eksepsi di atas, maka –sekali lagi -- sangat beralasan guna segera mempernyatakan *niet ontvankelijk verklaard* atas gugatan Penggugat pada perkara ini.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa para Tergugat dengan ini menyanggah seluruh dalil Penggugat *vide* surat gugatan, kecuali apa yang ternyata diakui oleh Penggugat secara tegas dan terperinci;
2. Bahwa segenap apa yang dikemukakan pada dalil-dalil eksepsi, kiranya dipandang telah dikemukakan pula pada bagian pokok perkara, karenanya dipandang *vereëning* adanya;

#### **Tentang Jual Beli Tanah Perumahan Antara Para Tergugat dengan Penggugat *a quo***

3. Bahwa memang benar pada sekitar tahun 2001 para Tergugat (kecuali Tergugat VI) telah membeli tanah perumahan dari Penggugat, jual beli mana adalah sah menurut hukum karena dilakukan dengan i'tikad baik yang diketahui dan dilakukan dihadapan Kepala Desa Lamuru yang dibuktikan dengan Surat Tanda Jual Beli, namun tanah yang dimaksud bukanlah dengan letak Blok, Nomor Persil dan Nomor



SPPT, serta batas-batas sebagaimana disebutkan Penggugat dalam gugatannya.

Bahwa oleh karena jual beli tersebut adalah sah, maka Surat Tanda Jual-Beli kemudian diterima sebagai dasar untuk mendaftarkan kepemilikan dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM), diantaranya telah terbit SHM Nomor 390 Tahun 2013 atas nama Abdu Rahman Bin H. Nure, SHM Nomor 391 atas nama Arase Bin Siri.

## **Tentang Pembayaran Harga Jual-Beli Tanah Perumahan Antara Para Tergugat dengan Penggugat**

4. Bahwa tidak benar jika Penggugat menyatakan pembayaran harga jual-beli tanah perumahan antara para Tergugat dengan Penggugat sebagaimana dimaksud pada posita gugatan poin 3 adalah belum lunas dan dijanjikan untuk dilunasi setelah dibuatkan surat jual beli. Karena yang benar adalah seluruh harga yang disepakati antara Para Tergugat dengan Penggugat telah diserahkan kepada Penggugat secara langsung dan lunas dihadapan Sekretaris Desa *incasu* H. Nur Hasan.

Selanjutnya, berdasarkan pembayaran secara lunas tersebut, Sekretaris Desa Lamuru *incasu* H. Nur Hasan membuatkan Surat Tanda Jual Beli, dan kemudian ditandatangani Para Tergugat dan Penggugat sebelum ditandatangani oleh Kepala Desa Lamuru *incasu* H. Andi Sumange Alam, BA.

Bahwa berdasarkan pada fakta hukum tersebut, maka dalil Penggugat yang mempernyatakan bahwa jual-beli tanah perumahan antara Penggugat dengan para Tergugat belum dibayar lunas adalah mengada-ada, karenanya harus dikesampingkan.

## **Tentang Perjanjian dan Terjadinya Wanprestasi Dalam Pembayaran Harga Jual-Beli Tanah Perumahan Antara Para Tergugat dengan Penggugat**

5. Bahwa boleh-boleh saja Penggugat mengarang dalil dalam gugatannya dengan menyatakan bahwa :

*"... pembayaran tanah kapling dijanjikan lunas oleh para Tergugat akan tetapi setelah Penggugat menandatangani Surat Jual Beli dihadapan Kepala Desa Lamuru, para Tergugat ternyata tidak membayar lunas tanah kapling tersebut..." (vide: posita gugatan Penggugat poin 3).*

Namun yang pasti bahwa dalil tersebut adalah tidak benar.

Sebab kenapa?

**Pertama**, perjanjian yang dimaksud Penggugat tidak pernah ada (*nonsense*), sebab bagaimana mungkin adanya perjanjian untuk melunasi





harga tanah perumahan yang dibeli oleh para Tergugat dari Penggugat jika pembayarannya telah dilakukan secara lunas?

**Kedua**, seluruh Surat Tanda Jual Beli yang ditandatangani Penggugat dan Para Tergugat seluruhnya adalah lunas. Artinya, tidak ada klausul sisa pembayaran atas harga tanah perumahan yang belum dibayar;

**Ketiga**, dalil Penggugat tersebut dibangun dengan pikiran tidak logis dan tidak rasional dilihat dalam perspektif budaya bugis yang senantiasa berpegang teguh pada prinsip “*Getteng*” (tegas), “*Lempu*” (jujur), dan “*Warani*” (berani karena benar). Apatah lagi, dipersaksikan (diketahui) pemerintah (setempat) nyaris mustahil untuk dilakukan. Lagi pula, terjadinya bukan hanya pada 1 (satu) orang saja, melainkan banyak orang, bagaimana mungkin kesemua para Tergugat memiliki kelakuan yang sama, sesuatu yang tidak masuk akal (*impossible*);

#### **Tentang Permohonan Pembatalan Jual-Beli Tanah Perumahan yang Telah Terjadi Antara para Tergugat dengan Penggugat**

6. Bahwa dalil permohonan Penggugat untuk membatalkan jual beli tanah kapling yang telah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat apabila para Tergugat tidak melunasi tanah terperkara (*vide: posita gugatan poin 7*) adalah keliru dan tidak benar.

Sebab kenapa?

**Pertama**, pokok perkara gugatan Penggugat adalah *Wanprestasi*, bukan tuntutan mengenai sah/tidaknya jual beli atas tanah antara Penggugat dengan para Tergugat.

Jadi terlepas dari benar/tidaknya tuntutan Penggugat, sesungguhnya alur pikir Penggugat pada *wanprestasi* a quo adalah ingkar janji para Tergugat untuk melunasi harga jual-beli tanah kapling yang tersisa. Dengan alur pikir tersebut, bermakna bahwa jual-beli yang terjadi antara Penggugat dengan para Tergugat adalah sah/benar, namun harga yang belum dilunasi. Dengan demikian, sisa harga tersebut adalah utang yang tidak membatalkan jual-beli, kecuali diperjanjikan sebagai jual beli bersyarat;

**Kedua**, baik dalil dalam gugatan Penggugat maupun perjanjian yang dipernyatakan Penggugat secara mengada-ada dalam gugatannya -- tidak didalilkan sebagai perjanjian jual-beli bersyarat, maka permohonan pembatalan jual-beli tanah antara Penggugat dengan para Tergugat tidak memenuhi syarat hukum untuk dikabulkan.





Berdasarkan argumen hukum di atas, permohonan Penggugat mengenai pembatalan jual-beli antara Penggugat dengan para Tergugat -- tidak patut untuk dipertimbangkan.

## **Tentang Somasi Sebagai Upaya Damai dari Penggugat**

7. Bahwa somasi yang dilakukan Penggugat sebagai bentuk upaya damai dengan para Tergugat adalah tidak lebih sebagai bentuk akal-akalan Penggugat untuk memenuhi syarat gugatan wanprestasi.

Betapa tidak?

Harga tanah yang dibeli para Tergugat kepada Penggugat adalah telah lunas, maka bagaimana mungkin lahir perjanjian antara Penggugat dengan para Tergugat untuk melunasi harga yang tersisa (*impossible*). Karena itu, logis dan rasional jika para Tergugat tidak mengindahkan somasi Penggugat untuk membayar sisa harga yang belum terbayar tersebut. Dengan demikian, dalil Penggugat tersebut tidak patut dipertimbangkan.

## **Tentang *Uitvoerbaar Bij Voorraad***

8. Bahwa tuntutan *Uitvoerbaar Bij Voorraad* telah diwanti-wati pelaksanaannya, apatah lagi terhadap gugatan yang dibuat secara asal-asalan tanpa didukung dengan pembuktian yang akurat (*valid*) sebagaimana halnya dengan gugatan Penggugat, dimana dalil-dalil hukum disusun secara mengada-ada tanpa berdasar pada hukum yang sesungguhnya. Karena itu, tuntutan Penggugat tersebut wajib dikesampingkan.

Berdasarkan fakta-fakta dan argumen hukum di atas, maka dengan segala kerendahan hati -- para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar berkenan memutuskan :

## **Dalam Eksepsi**

1. Menerima Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

## **Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara; Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan sebagaimana replik tertanggal 21 November 2023 dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya Tergugat I, II, III, IV dan V mengajukan duplik tertanggal 28 November 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:

1. Foto kopi peta tanah, diberi tanda P.1;
2. Foto kopi peta tanah, diberi tanda P.II;
3. Foto kopi surat keterangan ahli waris Nomor 74/LM/TS/XII/2004, diberi tanda P-IV;
4. Foto kopi somasi I (pertama) tertanggal 25 Juni 2023, diberi tanda P-4;
5. Foto kopi somasi II (kedua) tertanggal 06 Juli 2023, diberi tanda P-5;
6. Foto kopi catatan, diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa selain itu Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

## 1. Bambang;

- Bahwa kedua belah pihak mempermasalahkan masalah perumahan yang dulunya merupakan tanah kosong yang kemudian dibangun perumahan;
- Bahwa tanah sengketa terletak di Desa Lamuru Kecamatan Tellusiattinge Kabupaten Bone;
- Bahwa pemilik dari objek sengketa adalah Abdul Raupe, Shupu atau Penggugat anak dari Raupe;
- Bahwa objek sengketa terdiri dari 6 (enam) rumah, yaitu Abdu Rahman, Hj.Tifa, Arase, H. Salama, dan H. Madia, kelima orang tersebut membangun rumah diatas tanah sengketa karena tanah yang ditempati rumah sudah dibeli dari Supu (Penggugat);
- Bahwa Para Tergugat menguasai tanah sengketa karena tanah sengketa tersebut telah dijual oleh Supu (Penggugat), namun saksi tidak tahu berapa harganya, dan tahun berapa tanah sengketa tersebut dijual;
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah tersebut sudah dijual karena diberitahukan oleh Supu sendiri pada sekitar 3 (tiga) bulan yang lalu dirumah saksi karena saksi adalah teman baik dari Supu;
- Bahwa yang menjadi masalah saat ini adalah karena Para Tergugat belum membayar lunas harga tanahnya, namun sebaliknya Para Tergugat mengaku bahwa tanah tersebut telah dibayar;
- Bahwa saksi pernah melihat surat jual beli dirumah saksi sekitar 3 (tiga) bulan yang lalu, meskipun saksi tidak tahu membaca, tetapi saksi

Halaman 16 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Wtp



diberitahu oleh Supu (Penggugat) bahwa surat tersebut merupakan surat jual beli;

- Bahwa Supu yang menjual tanah sengketa bersama dengan kakaknya yang bernama Tayyeb;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada perjanjian bahwa tanah akan dibayar atau tidak, namun Supu mengatakan bahwa Tergugat mau membayarnya;
- Bahwa pada saat di Kantor Kepala Desa, Supu memperlihatkan surat yang menerangkan bahwa sisa harga tanah sengketa belum dibayar oleh kelima orang tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah berbicara dengan pembeli;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Para Tergugat ditagih oleh Supu (Penggugat);
- Bahwa Para Tergugat sudah lama tinggal ditanah sengketa;

## 2. Suti;

- Bahwa saksi tidak pernah melihat Para Tergugat ditagih oleh Supu;
- Bahwa saksi kenal Abdul Rahman, Hj. Tifa, Arase, H. Salama, H. Madia, yang sudah lama tinggal ditanah sengketa namun saksi tidak tahu tentang Tase;
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa kelima orang tersebut belum melunasi harga tanah sengketa. Hal itu diketahui saksi dari orang yang bernama Bambang;
- Bahwa tanah sengketa terletak di Desa Lamuru Kecamatan Tellusiattinge Kabupaten Bone;
- Bahwa pemilik dari objek sengketa adalah Abdul Raupe, Shupu atau Penggugat anak dari Raupe, saksi mengetahuinya karena diberitahukan oleh Bambang;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat surat jual beli tanah tersebut;
- Bahwa objek sengketa terdiri dari 6 (enam) rumah, yaitu Abdu Rahman, Hj. Tifa, Arase, H. Salama, dan H. Madia, kelima orang tersebut membangun rumah diatas tanah sengketa karena tanah yang ditempati rumah sudah dibeli dari Supu (Penggugat);
- Bahwa Bambang yang mendatangi rumah saksi untuk memberitahukan masalah kelima orang tersebut belum melunasi sisa harga tanahnya; Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I, II, III, IV dan V untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya mengajukan bukti tertulis sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

1. Foto kopi sertifikat hak milik Nomor 390 atas nama Abdu Rahman Bin H. Nure, diberi tanda T.1-1;
2. Foto kopi surat tanda jual beli tertanggal 30 November 2001, diberi tanda T.1-2;
3. Foto kopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2007, diberi tanda T.1-3;
4. Foto kopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2022, diberi tanda T.1-4;
5. Foto kopi sertifikat hak milik Nomor 289 atas nama Haji Wakil, diberi tanda T.2-1;
6. Foto kopi surat tanda jual beli tertanggal 30 November 2001, diberi tanda T.2-2;
7. Foto kopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2007, diberi tanda T.2-3;
8. Foto kopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2022, diberi tanda T.2-4;
9. Foto kopi sertifikat hak milik Nomor 391 atas nama Arase Bin Siri, diberi tanda T.3-1;
10. Foto kopi surat tanda jual beli tertanggal 30 November 2001, diberi tanda T.3-2;
11. Foto kopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2008, diberi tanda T.3-3;
12. Foto kopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2022, diberi tanda T.3-4;
13. Foto kopi surat tanda jual beli tertanggal 30 November 2001, diberi tanda T.4-1;
14. Foto kopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2021, diberi tanda T.4-2;
15. Foto kopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2023, diberi tanda T.4-3;
16. Foto kopi surat tanda jual beli tertanggal 27 November 2001, diberi tanda T.5-1;
17. Foto kopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2008, diberi tanda T.5-2;
18. Foto kopi surat pemberitahuan pajak terutang pajak bumi dan bangunan tahun 2022, diberi tanda T.5-3;

Halaman 18 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Wtp

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain itu Tergugat I, II, III, IV dan V mengajukan saksi-saksi yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

## 1. A. Wendy Wardana;

- Bahwa saksi adalah kepala desa sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang;
- Bahwa kedua belah pihak mempermasalahkan tanah perumahan yang belum dibayar;
- Bahwa yang menjual tanah adalah Supu dan Teyye;
- Bahwa Supu dan Teyye adalah bersaudara;
- Bahwa perkara ini sudah pernah di mediasi di Kantor Desa, dimana Supu waktu itu mendatangi Kantor Desa dan meminta untuk di Mediasi pada tahun 2023;
- Bahwa tidak ada titik temu pada pertemuan waktu itu;
- Bahwa yang hadir pada waktu itu adalah Kamtibnas, Babinsa, Supu dan kemenakannya dan Para Tergugat kecuali Tase karena saksi tidak kenal orang yang bernama Tase;
- Bahwa Para Tergugat pada waktu itu mengatakan pembayaran tanah sudah lunas tetapi Supu mengatakan belum lunas;
- Bahwa H. Madia pada waktu itu mengatakan bahwa uang pembayarannya diberikan kepada Teyye;
- Bahwa Teyye sudah meninggal pada waktu lakukan Mediasi di Kantor Desa;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar Supu menagih Para Tergugat;
- Bahwa saksi pernah melihat surat jual beli tanah yang diperlihatkan H. Madia;
- Bahwa tanah sengketa adalah milik orang tua Supu dan Teyye yang bernama Raupe;
- Bahwa semenjak menjabat sebagai kepala desa sejak tahun 2015, Para Tergugat memang sudah menempati tanah yang disengketakan;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah sengketa adalah kurang lebih sekitar 200 (dua ratus) meter;

## 2. M. Syukri Kadir, SY;

- Bahwa saksi pernah melihat Supu (Penggugat) mendatangi rumah H. Nurhasan pada tahun 2021 dimana pada waktu saksi kebetulan berada di rumah H. Hasan;

Halaman 19 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Wtp

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada waktu itu saksi melihat Supu datang dengan 2(dua) orang lainnya dan kemudian datang lagi 5 (lima) orang ke rumah H. Nurhasan yaitu Para Tergugat;
- Bahwa saksi mendengar pembicaraan mereka pada waktu itu yaitu 5 (lima) orang tersebut datang untuk membayar hutangnya;
- Bahwa jarak saksi pada waktu itu dengan mereka kurang lebih 2 (dua) meter;
- Bahwa saksi mendengar Hasan mengatakan beres (sudah selesai) pada waktu itu;
- Bahwa Nurhasan dan Abdul Gani sudah meninggal dunia;
- Bahwa 5 (lima) orang tersebut sudah lama tinggal di tanah sengketa;
- Bahwa Nurhasan adalah sekretaris Desa tetapi sudah meninggal dunia 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa saksi ke rumah Nurhasan untuk bertemu dengan Roni karena ia adalah teman sepak bola saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu mengapa terjadi pembayaran di rumah Nurhasan;
- Bahwa saksi tidak tahu persis uang diserahkan pada waktu itu namun perkiraan saksi cukup banyak karena saksi melihat pecahan uang Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- Bahwa yang menjadi Kepala Desa pada waktu itu adalah Hj. Nur Alam dan yang menjadi kepala desa sekarang ini adalah A. Wenni;

### 3. Firman;

- Bahwa kedua belah pihak mempermasalahkan mengenai jual beli tanah yang belum lunas;
- Bahwa saksi berada di rumah H. Nurhasan saat pembayaran dilakukan pada sekitar tahun 2000;
- Bahwa di rumah H. Nurhasan pada waktu itu hadir Penggugat dan Para Tergugat kecuali H. Tifa dan Tase;
- Bahwa saksi berada di rumah tersebut dan bersebelahan kursi saat masing-masing meletakkan uang di meja;
- Bahwa uang pada waktu itu diterima oleh H. Nurhasan lalu kemudian diserahkan kepada Penggugat;
- Bahwa H. Nurhasan sudah meninggal dunia;
- Bahwa selain saksi hadir pula Teyye, Sukri dan Panji sebagai saksi;

Halaman 20 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Wtp

#### 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)





- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah uang yang diserahkan pada waktu itu;
- Bahwa H. Nurhasan pada waktu itu mengatakan kepada Penggugat bahwa sudah selesai yang diiyakan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi bertetangga dengan H. Nurhasan;
- Bahwa Hj. Madia sudah mendirikan rumah sebelum membayar harga tanah;
- Bahwa tanahnya Supu yang ditempati H. Wati;

Menimbang, bahwa telah pula dilakukan pemeriksaan setempat yang hasil pelaksanaan selengkapny adalah sebagaimana termuat dalam berita acara siding perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak masing-masing juga telah mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat Putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari Putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Eksepsi**

##### **Tentang Gugatan yang Kabur (*exceptio obscur libel*) dan Tentang Tuntutan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*)**

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur libellum*) oleh karena gugatan tidak menguraikan posita mengenai perjanjian apa yang dimaksud dalam gugatan, tidak menyebutkan sisa pembayaran yang harus dipenuhi oleh Para Tergugat dan tanah yang dimaksud telah dijual Penggugat kepada para Tergugat dan sekaligus yang dimohonkan jaminan (*conservatoir beslag*) adalah tidak jelas dan tidak benar, karena selain letak blok, nomor persil dan nomor SPPT, serta batas-batasnya berbeda dengan yang ditempati oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Penggugat menanggapi dengan mendalilkan bahwa gugatan Penggugat sudah jelas dan terang menerangkan bahwa Para Tergugat telah melakukan wanprestasi (ingkar janji) karena sama sekali tidak memenuhi prestasi, prestasi yang dilakukan tidak sempurna, terlambat memenuhi prestasi, melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi *obscur libel* tersebut maka Majelis Hakim setelah memperhatikan posita gugatan Angka 2 (dua) dan posita Angka 3 (tiga) dengan petitum Angka 3 (tiga) dan 4 (empat), untuk selanjutnya

*Halaman 21 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Wtp*



berpendapat bahwa posita dan petitum gugatan yang demikian dapat dipahami sebagai gugatan yang telah memperlmasalahkan mengenai perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dengan Abdu Rahman (Tergugat I), Hj. Tifa (Tergugat II), Arase (Tergugat III), H. Salama (Tergugat IV) H. Madia (Tergugat V) dan almarhum Siri yang diwakili ahli warisnya yaitu Tase (Tergugat VI) pada tahun 2001, yang belum dilunasi oleh Para Tergugat, sehingga Penggugat mengajukan pembatalan perjanjian jual beli tanah tersebut, sebagaimana dimaksud Pasal 1517 KUHPerdara yang menyatakan bahwa *"jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267"*;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugatan yang diajukan adalah gugatan tentang pembatalan perjanjian jual beli atau bukan gugatan untuk memaksa pihak lain untuk melakukan prestasinya, maka gugatan Penggugat dalam hal ini tidak perlu menyebutkan sisa pembayaran yang harus dibayarkan Para Tergugat karena jika syarat batal terpenuhi, akan berakibat menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1265 KUHPerdara bahwa *"suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi"*;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap adanya tuntutan sita jaminan dari Penggugat maka itu adalah merupakan hak bagi Penggugat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 261 Rbg yang menyatakan bahwa *"Bila ada dugaan yang berdasar, bahwa seorang debitur yang belum diputus perkaranya atau yang telah diputus kalah perkaranya tetapi belum dapat dilaksanakan, berusaha untuk menggelapkan atau memindahkan barang-barang bergerakannya atau yang tetap, agar dapat dihindarkan jatuh ke tangan kreditur, maka atas permintaan pihak yang berkepentingan, ketua pengadilan negeri atau jika debitur bertempat tinggal atau berdiam di luar wilayah jaksa di tempat kedudukan pengadilan negeri atau jika ketua pengadilan negeri tidak ada di tempat tersebut, jaksa di tempat tinggal atau tempat kediaman debitur dapat memerintahkan penyitaan barang-barang tersebut agar dapat menjamin hak si pemohon, dan sekaligus memberitahukan padanya supaya menghadap di pengadilan negeri pada suatu hari yang ditentukan untuk mengajukan gugatannya serta menguatkannya. (Rv. 720 dst.)"*;



Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil gugatan yang kabur mengenai tanah sengketa ataupun tanah yang dimohonkan penyitaan maka berdasarkan pemeriksaan setempat, ternyata Penggugat tidak mengetahui secara pasti dan tidak dapat menunjukkan lokasi tanah yang merupakan objek dari perjanjian jual beli yang dimaksudkannya dalam gugatan;

Menimbang, bahwa justru kuasa Tergugat I, II, III, IV dan V yang telah menunjukkan batas-batas dari tanah objek dari jual beli yang pada kenyataannya berbeda batas-batasnya dengan batas yang disebutkan dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap keadaan yang demikian maka oleh karena senyatanya batas-batas tanah yang merupakan objek dari jual beli yang dimohonkan pembatalan perjanjiannya ternyata berbeda batas-batas tanah yang disebut dalam gugatan sehingga berdasarkan fakta tersebut maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana sejalan dengan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan bahwa "*bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka dalil eksepsi dari kuasa Tergugat I, II, III, IV dan V mengenai batas-batas tanah objek dari jual beli yang tidak jelas dan kabur adalah dalil eksepsi yang beralasan hukum;

**Tentang Gugatan yang *plurium litis consortium* dan *error in persona***

Menimbang, bahwa Tergugat I, II, III, IV dan V mendalilkan bahwa gugatan telah salah orang karena Tergugat VI (Tase) bukanlah yang menguasai tanah peninggalan almarhum Siri yang memang tidak mempunyai anak sebagaimana nama yang diposisikan Penggugat sebagai Tergugat VI. Bahwa tanah yang pernah dikuasai almarhum Siri adalah kepunyaan Kasmawati Binti H. Wakil yang tidak dilibatkan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, Penggugat menanggapi dengan mendalilkan bahwa gugatan tidak *error in persona* karena objek tanah nomor 6 (enam) berupa 1 (satu) kapling tanah perumahan faktanya sekarang ditempati dan dikuasai oleh Tase (Tergugat VI);

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi mengenai gugatan yang *error in persona* tersebut maka Majelis Hakim setelah memperhatikan posita dan petitum gugatan Penggugat, untuk selanjutnya berpendapat bahwa pihak-pihak yang seharusnya digugat dalam perkara wanprestasi adalah pihak-pihak yang telah melakukan perjanjian, oleh karena perjanjian hanya mengikat para



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak yang telah membuat kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang menyatakan bahwa *"persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam pasal 1317"*;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan posita gugatan yang mendalilkan bahwa Siri sebagai pihak yang melakukan kesepakatan jual beli telah meninggal dunia maka kemudian digantikan oleh ahli warisnya adalah sudah tepat menurut hukum, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1100 KUHPerdara bahwa *"para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu"*;

Menimbang, bahwa adapun jika nantinya ternyata almarhum Siri tidak mempunyai ahli waris maka hal itu sudah termasuk dalam materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian yang tidak terkait dengan formalitas gugatan lagi;

Menimbang, bahwa selain daripada itu maka dengan memperhatikan dalil dari jawaban Kuasa Tergugat I, II, III, IV dan V yang mendalilkan tidak tahu menahu terkait Tase (Tergugat VI) dan memperhatikan relas panggilan yang ditujukan kepada Tase (Tergugat VI) telah sah dan patut serta keadaan dimana Tase (Tergugat VI) tidak pernah memberikan kuasa kepada Tergugat I, II, III, IV dan V maka yang seharusnya berhak mengajukan keberatan tersebut adalah Tase (Tergugat VI) itu sendiri;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil eksepsi *plurium litis consortium* yang mendalilkan bahwa seharusnya Kasmawati Binti H. Wakil harus diikutkan dalam perkara ini maka setelah memperhatikan petitum Angka 4 (empat) yang memohonkan pengembalian tanah termasuk tanah yang dikuasai oleh Tase (Tergugat VI), dimana berdasarkan pemeriksaan setempat ternyata tanah yang didalilkan dikuasai oleh Tase (Tergugat VI) ternyata telah dikuasai pihak lain yaitu Kasmawati Binti H. Wakil maka pihak tersebut perlu dijadikan sebagai pihak dalam perkara ini dengan memperhatikan fakta Kasmawati Binti H. Wakil adalah bukan pihak yang telah melakukan kesepakatan jual beli tanah dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa perlunya pihak tersebut digugat adalah untuk mencegah tidak terjadinya Putusan yang tidak dapat dilaksanakan hal mana sejalan dengan fungsi pemeriksaan setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 Rbg yang berbunyi bahwa *"ketua, jika dipandang perlu atau"*

Halaman 24 dari 27 Putusan Perdata Gugatan Nomor 40/Pdt.G/2023/PN Wtp



*bermanfaat, dapat mengangkat satu atau dua orang komisaris untuk, dengan dibantu oleh panitera, mengadakan pemeriksaan di tempat agar mendapat tambahan keterangan” Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat yang menekankan perlu dilakukannya pemeriksaan setempat;*

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka dalil eksepsi *plurium litis consortium* tersebut adalah dalil eksepsi yang beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan terhadap dalil-dalil eksepsi sebagaimana telah diuraikan di atas maka oleh karena ternyata terdapat dalil eksepsi dari Tergugat I, II, III, IV dan V yang beralasan hukum maka eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III, IV dan V harus dikabulkan;

**Dalam pokok perkara;**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan adalah sebagaimana dalam gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada pertimbangan terhadap perkara eksepsi yang telah menyatakan eksepsi yang diajukan Tergugat I, II, III, IV dan V harus dikabulkan, maka Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lagi pokok perkara yang disengketakan oleh kedua belah pihak sehingga oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugatan tidak dapat diterima maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1100 KUHperdata, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/SIP/1979 tanggal 17 April 1979, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 437 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

**Dalam Eksepsi:**

- Mengabulkan eksepsi dari kuasa Tergugat I, II, III, IV dan V;

**Dalam Pokok Perkara:**

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp2.705.000,00 (dua juta tujuh ratus lima ribu rupiah);





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Watampone, pada hari Kamis tanggal 7 Maret 2024, oleh kami, Muswandar, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Ernawati Anwar, S.H., M.H., dan Yulianti Muhidin, S.H.,MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari dan tanggal itu juga, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Hendra Majid, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, II, III, IV dan V secara elektronik yang telah disampaikan pada hari itu juga tanpa dihadiri oleh Tergugat VI;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd

Ttd

Ernawati Anwar, S.H., M.H.

Muswandar, S.H., M.H.

Ttd

Yulianti Muhidin, S.H.,MH.

Panitera Pengganti,

Ttd

Hendra Majid, S.H.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya :

1. B. Pendaftaran	: Rp30.000,00
2. B. Proses	: Rp100.000,00
3. B. Penggandaan	: Rp42.000,00
4. PNBP Panggilan	: Rp70.000,00
5. B. Panggilan Tergugat	: Rp219.000,00
6. B. Sumpah	: Rp50.000,00
7. B. Penerjemah	: Rp150.000,00
8. B. Pelaksanaan PS	: Rp2.004.000,00
9. PNBP PS	: Rp10.000,00
10. Materai	: Rp10.000,00
11. Redaksi	: Rp10.000,00
12. Leges	: Rp10.000,00
Jumlah	: Rp2.705.000,00
(dua juta tujuh ratus lima ribu rupiah)	

#### 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)