



**P U T U S A N**

Nomor : 49/Pdt.G/2007/PN.Kdi.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kendari yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara

1. Hj. MUHANIAH HASYIM, S.Sos. pekerjaan Pensiunan PNS bertempat tinggal di Jalan Gagak No.10 Kelurahan Punggaloba, Kota Kendari, sebagai Penggugat I
2. Drs. H. SAEKA LATIHO, pekerjaan Pensiunan PNS bertempat tinggal di Jalan Gagak No.10 Kelurahan Punggaloba, Kota Kendari, sebagai Penggugat II.

Dalam hal ini keduanya diwakili oleh kuasa hukumnya bernama Rr. ROCH HANDAYANI, SH. Advokat beralamat Kantor di jalan Belibis No.11 Anduonohu Kota Kendari berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 16 Mei 2007 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 24 September 2007 Leg. No.69/11/10/2007 selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat.

m e l a w a n

1. HAMZAH, SE. pekerjaan Pegawai BRI Unit Mandonga, alamat BTN Baromal Blok F No.2 Kelurahan Rahandouna, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, sebagai Tergugat I
2. RACHMAN, pekerjaan LSM bertempat tinggal di Jalan Saranani Kelurahan Bende, Kecamatan Baruga, Kota Kendari, sebagai Tergugat II.
3. DUDY, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Chairil Anwar No.23 Kelurahan Wua-Wua, sebagai Tergugat III.
4. CHANDRA, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Chairil Anwar No.23 Kelurahan Wua-Wua, sebagai Tergugat IV.
5. SYARIFUDDIIN, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Chairil Anwar No.23 Kelurahan Wua-Wua, sebagai Tergugat V.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. DANNY, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di Jalan Chairil Anwar No.23 Kelurahan Wua-Wua, sebagai Tergugat VI.

7. ALAN DARMA SAPUTRA, pekerjaan Mahasiswa, alamat BTN Baromal Blok F No.2 Kelurahan Rahandouna, Kecamatan Poasia, Kota Kendari, sebagai tergugat VII.

Dalam hal ini Tergugat I sampai dengan Tergugat VII diwakili kuasa hukumnya bernama MUHAMMAD DAHLAN MOGA, SH. Advokat beraamat di jalan MT. Haryono No.9 A Kelurahan Kambu, Kota Kendari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2008 selanjutnya disebut Para Tergugat.

Pengadilan Negeri tersebut

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan.

Telah mendengar kedua belah pihak berperkara.

Telah memperhatikan bukti- bukti surat dan saksi yang diajukan para pihak di depan persidangan

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA.

Menimbang, bahwa para penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 24 September 2007 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari tanggal 03 Desember 2007 dengan Nomor Register Perkara : 49/Pdt.G/2007/PN.Kdi, perbaikan gugatan tanggal 22 Januari 2008 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa sekitar tahun 1997, penggugat pernah bertemu dengan HASIM (almarhum) dan ibu HASNA HASIM (almarhumah), orang tua kandung dari para tergugat di Kendari.
- Bahwa maksud dari pertemuan tersebut adalah untuk melakukan perjanjian dan kesepakatan mengenai jual beli sebidang tanah beserta 1(satu) buah rumah batu diatasnya yang terletak di Jalan S. Parman No.54 Kelurahan Kemaraya Kota Kendari.
- Bahwa dalam pertemuan tersebut telah disepakati bahwa jual beli tanah beserta rumahnya tersebut adalah sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) dengan system pelunasannya cicil selama 4(empat) kali, sementara pelunasannya akan diiselesaikan apabila HASIM (almarhum)

### 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

dan ibu HASNAH (almarhumah) orang tua dari para tergugat menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada penggugat.

- Bahwa dari perjanjian jual beli antara penggugat dan orang tua para tergugat tersebut penggugat sudah menyerahkan uang muka sebagai tanda panjar atau panjar pembelian tanah beserta rumahnya sebanyak 3 kali masing-masing :
  - a. Pada tanggal 2 Agustus 1997 sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah).
  - b. Pada tanggal 26 Agustus 1997 sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah).
  - c. Pada tanggal 6 Oktober 1997 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- Bahwa dari penyetoran tersebut HASIM (almarhum) telah menerima uang dari para penggugat sebagai panjar pembelian tanah beserta rumahnya sebesar Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah) sementara sisanya sebesar Rp.44.000.000,- (empat puluh empat juta rupiah) akan penggugat selesaikan apabila HASIM (almarhum) dan HASNA HASIM (almarhumah), orang tua para tergugat telah menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada penggugat.
- Bahwa para penggugat sudah menunggu berbulan-bulan bahkan berharap HASIM (almarhum) dan HASNA HASIM (almarhumah) (orang tua para tergugat) datang menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada penggugat, akan tetapi tidak ada realisasinya.
- Bahwa pada tahun 1998, tanpa sepengetahuan dari para penggugat ternyata HASIM (almarhum) telah menjual tanah beserta rumahnya tersebut kepada orang lain.
- Bahwa para penggugat sudah berupaya sedemikian rupa untuk menyelesaikan permasalahan ini, bahkan para penggugat telah beberapa kali mendatangi HASIM (almarhum) dan HASNA HASIM (almarhumah) orang tua para tergugat untuk mencari jalan keluarnya, akan tetapi niat baik para penggugat tidak ditanggapi serius oleh orang tua para tergugat.
- Bahwa oleh karena perbuatan orang tua para tergugat tidak memenuhi kewajibannya terhadap para penggugat, maka perbuatan orang tua para tergugat tersebut dapat diklarifikasi sebagai perbuatan yang melawan hukum karena

#### 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

sangat merugikan para penggugat baik kerugian moril maupun kerugian materil.

- Bahwa atas perbuatan HASIM (almarhum) dan HASNA HASIM (almarhumah), orang tua kandung dari para tergugat yang melawan hukum tersebut sehingga mengakibatkan kerugian moril yang dialami oleh para penggugat sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan kerugian materil sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ditambah dengan segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.
- Bahwa selain menghukum para tergugat untuk membayar biaya moril dan materil sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) kepada para penggugat juga menghukum pula para tergugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan panjar pembelian tanah beserta 1 (satu) buah rumah diatasnya kepada para penggugat sebesar Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah) secara tunai dan seketika setelah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.
- Bahwa oleh karena para penggugat mempunyai sangkaan yang kuat, jangan sampai para tergugat memindah tangankan semua harta kekayaan baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak dengan maksud untuk menghindari dari gugatan penggugat sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hokum tetap, maka para penggugat mohon kepada Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari kiranya dapat meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslaag) atas harta kekayaan para tergugat berupa tanah yang diatasnya terdapat rumah atau milik tergugat I yang beralamat di BTN Baromal Blok F No.2 Kelurahan Rahandouna Kecamatan Poasia, Kota Kendari.
- Bahwa oleh karena gugatan ini didasari dengan bukti- bukti yang kuat dan dapat dijamin kebenarannya secara hukum, maka para penggugat mohon agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding maupun Kasasi dari Tergugat.

Bahwa berdasarkan hal- hal tersebut diatas, para penggugat memohon kepada Bapak Ketua / Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari untuk memutuskan yang amarnya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbunyi sebagaiberikut :

## P R I M A I R :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan orang tua para tergugat yang ingkar janji atas perjanjian jual beli tanah dan 1(satu) buah rumah di atasnya, adalah perbuatan yang melawan hukum.
3. Menyatakan sah menurut hukum kwitansi yang dibuat / ditanda tangani sendiri oleh HASIM (almarhum) dan HASNA HASIM (almarhumah) (orang tua tergugat) sebesar Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) tanggal 2 Agustus 1997 dan Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) tanggal 26 Agustus 1997 kwitansi yang ditanda tangani oleh para tergugat sebesar Rp.10.000,- (sepuluh juta ruiah) tanggal 6 Oktober 1997.
4. Menyatakan sah menurut hukum orang tua para tergugat telah lalai melaksanakan kewajiban (Wanprestasi).
5. Menghukum para tergugat untuk mengembalikan uang panjar dari transaksi jual beli tanah beserta satu buah rumah diatasnya kepada para penggugat sebesar Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah).
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslaag) terhadap harta milik para tergugat berupa tanah (rumah) tergugat I di BTN Baromal Blok F No.2 Kelurahan Rahandouna Kecamatan Poasia, Kota Kendari atau barang-barang lainnya milik para tergugat yang tidak bergerak.
7. Menghukum para tergugat untuk membayar kerugian moril dan materil kepada penggugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ditambah segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.
8. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi dari para tergugat.
9. Menghukum kepada para tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

## SUBSIDAIR :

### 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

Jika Pengadilan Negeri Kendari berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, para penggugat hadir diwakili kuasa hukumnya, dan para tergugat hadir diwakili oleh kuasa hukumnya tersebut di atas.

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri telah berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak berperkara, namun tidak berhasil, begitu pula upaya damai oleh Mediator yang ditunjuk sesuai SEMA Nomor 2 Tahun 2003 tidak berhasil mendamaikan sebagaimana Pernyataan Hakim Mediator Nomor 49/Pdt.G/2007/PN.Kdi, yang ditanda angani NOER ALI, SH. sehingga karena perdamaian tidak berhasil maka gugatan dibacakan dan para penggugat bertetap dengan gugatannya.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, kuasa hokum para tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 4 Maret 2008 sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa tergugat menolak semua dalil- dalil penggugat dalam gugatannya kecuali yang secara tegas-tegas tergugat akui kebenarannya.

## Eksepsi ne bis in idem

Bahwa gugatan yang diajukan oleh para penggugat, telah pernah para penggugat ajukan gugatan diperiksa oleh Pengadilan Negeri Kendari pada tahun 2003 dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 21 Maret 2004, serta telah mempunyai kekuatan hokum tetap (inkrach van Gewitrech) Vide putusan Nomor 22/Pdt.G/2003/PN.Kdi.

M. YAHYA HARAHAHAP, SH. dalam Bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan menyatakan bahwa “ apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada Pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hokum tetap, maka terhadap kasus perkara itu tidak boleh diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali “

### 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

Dalam bukunya yang sama M. YAHYA HARAHAP, SH. menyatakan bahwa “ agar unsur ne bis in idem melekat pada putusan, harus dipenuhi syarat-syarat yang bersifat kumulatif yaitu :

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya.
2. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap.
3. Putusan bersifat positif.
4. Subyek atau pihak yang berperkara sama.
5. Obyek gugatan sama.

Bahwa secara fakta hukum dalam perkara Nomor 49/Pdt.G/2007/PN.Kdi. yang telah diputus dan mempunyai kekuatan hokum tetap (vide putusan No.22/Pdt.G/2003/PN.Kdi) adalah sama dengan perkara yang dipersidangkan ini, yang mana pihak-pihak yang berperkara dan obyek yang digugat adalah sama sehingga secara hukum dengan mengacu pada pendapat hukum diatas maka perkara in casu adalah neb is in idem.

Bahwa oleh karena itu gugatan diajukan oleh para penggugat adalah neb is in idem, maka secara hukum gugatan para penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Eksepsi ketidaksesuaian antara posita dengan petitum

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (Putusan MA-RI No.1075.K/SIP/1980) menyebutkan “ Bahwa Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum, karena petitum bertentangan dengan posita gugatan, gugatan tidak dapat diterima “

Bahwa secara hukum dalam posita dan petitum tidak terdapat kesinkronan yang mana secara hukum dalam posita paragraf 9 dan 10 mendalilkan perbuatan orang tua para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum sedangkan dalam petitum dinyatakan orang tua tergugat melakukan wanprestasi, sehingga sangatlah ironis secara hukum jika para penggugat menggabungkan antara gugatan melawan hukum dengan perbuatan Wanprestasi, karena secara hukum hal tersebut tidak dibenarkan (antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi secara hokum adalah sesuatu yang berbeda dan beridiri) sebagaimana yurisprudensi putusan MA-RI

#### 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

No.1075.K/SIP/1980.

Bahwa baik dalam posita dan maupun dalam petitum gugatan tidak terdapat suatu ketidaksesuaian / ketidaksinkronan yaitu karma adalah sesuatu hal yang sangat membingungkan bagi para tergugat apakah gugatan yang diajukan oleh para penggugat adalah perbuatan Wanprestasi ataukah perbuatan melawan hukum, yang mana dalam petitum gugatannya point No.2 meminta kepada majelis Hakim agar “ menyatakan perbuatan orang tua para tergugat yang ingkar janji atas perjanjian jual beli tanah dan 1(satu) buah rumah diatasnya, adalah perbuatan melawan hukum ; Dan pada point No.4 meminta “ menyatakan sah menurut hokum orang tua para tergugat telah lalai melaksanakan kewajiban (wanprestasi) sehingga terdapat suatu ketidak sinkronan secara hukum (kesemrawutan hukum) karena antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum diatur secara terpisah.

Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan oleh para penggugat ne bis in idem dan ketidaksinkronan posita dengan petitum sehingga secara hukum haruslah dinyatakan gugatan yang diajukan para penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet otvankelijk verklaard).

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa seluruh dalil- dalil yang dikemukakan dalam eksepsi, mohon dianggap dan diberlakukan serta termuat sebagai dalil- dalil gugatan pokok perkara.
2. Bahwa tergugat menolak seluruh dalil- dalil gugatan penggugat kecuali yang secara tegas- tegas tergugat akui kebenarannya.
3. Bahwa terhadap dalil paragraph 2, 3, 4 dan 5 adalah sesuatu yang mengada- ada dan tidak benar karena secara fakta hokum pada saat itu hanyalah terjadi kesepakatan secara lisan bahwa orang tua para tergugat akan menjual rumah yang terletak di jalan S. Parman No.54 Kelurahan Kemaraya, seharga Rp.62.000.000,- (enam puluh dua juta rupiah) dan bukanlah Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sebagaimana didalilkan oleh para penggugat dengan ketentuan pihak penggugat membayar panjar tanda jadi sebesar Rp.10.000.000,- berhubung biaya balik nama

### 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

ditanggung oleh pihak pembeli maka para penggugat bersedia membayar seharga Rp.65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah), dengan ketentuan sisa pembayaran harus dilunasi paling lambat bulan Oktober 1997 dan jika tidak dilunasi maka uang panjar dianggap hangus dan hal tersebut telah disetujui oleh para penggugat.

4. Bahwa terhadap dalil paragraph 6 dalam pokok perkara, para tergugat menolak dengan tegas, karena secara fakta hukum para penggugatlah yang tidak pernah datang menemui orang tua para tergugat dan sebaliknya secara fakta hukum, justru orang tua para tergugatlah yang sering datang kepada para penggugat menanyakan mengenai kepastian sisa pembayaran.

Bahwa setelah lewat batas waktu yang diperjanjikan orang tua para tergugat menghubungi para penggugat menanyakan kembali kepastian sisa pembayaran tetapi tidak mendapat suatu kepastian dari para penggugat, dan para penggugat selalu mengulur waktu, dan hanya memberikan janji-janji kepada orang tua para tergugat bahwa akan segera melunasi sisa pembayaran, namun sampai bulan Oktober 1998 para penggugat tidak juga melunasi sisa pembayaran. Dengan belum terbayarnya sisa pembayaran bagaimana mungkin orang tua para tergugat menyerahkan sertifikat sedangkan kesepakatan yang telah disepakati oleh para penggugat telah melewati batas pembayaran yaitu paling lambat Oktober 1997 akan

melunasi sisa pembayaran.

5. Bahwa terhadap dalil penggugat dalam paragraph 7 dan 8, dalam pokok perkaranya adalah sesuatu tidak benar senyatanya secara fakta hukum dengan tidak dilunasinya sisa pembayaran sebagaimana perjanjian yang telah disetujui oleh para penggugat bahwa uang panjar akan menjadi hangus jika para penggugat tidak melunasi sisa pembayaran paling lambat bulan Oktober 1997, sehingga dengan lewat waktunya batas pembayaran yang diperjanjikan maka uang yang telah diserahkan secara hukum dianggap hangus oleh orang tua para tergugat dan secara hukum tidaklah dapat diminta untuk dikembalikan.

Bahwa setelah lebih dari setahun tepatnya bulan Oktober 1998 orang tua para tergugat memutuskan untuk mencari

### 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

orang lain yang akan membeli rumah yang terletak di jalan S. Parman No.54 Kelurahan Kemaraya, Kota Kendari dikarenakan keadaan yang kian mendesak yaitu penyakit ibu para tergugat harus segera di operasi dan harus segera memperoleh pertolongan yang layak, bahwa kemudian tanah dan rumah orang tua para tergugat dibeli oleh Organisasi kemasyarakatan Majelis Pandita Budha Maitreya Indonesia, dan proses jual belinya dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku dengan mengadakan transaksi jual beli didepan PPAT yang berwenang.

6. Bahwa terhadap dalil penggugat dalam paragraf 9, dalam pokok perkaranya adalah sesuatu tidak benar karena senyatanya secara fakta hokum setelah batas waktu yang ditentukan yaitu bulan Okober 1997 para penggugatlah tidak juga melunasi sisa pembayaran, sehinga secara hukum haruslah dianggap bahwa para penggugatlah yang tidak memenuhi kewajibannya kepada orang tua para tergugat.
7. Bahwa terhadap dalil penggugat dalam paragraf 10 dan 11, dalam pokok perkaranya adalah sesuatu tidak benar karena secara fakta hokum akibat dari tidak dipenuhinya kewajiban para penggugat justru yang dirugikan karena senyatanya rumah yang terletak di jalan S. Parman No.54 Kelurahan Kemaraya Kota Kendari dijual untuk membiayai pengobatan ibu para tergugat, sehingga dengan tidak dipenuhinya kewajiban para penggugat mengakibatkan ibu para tergugat tidak mendapat pengobatan yang layak, dan penyakitnya bertambah parah, Sangatlah tidak beralasan secara hukum jika para penggugat mengatakan mengalami kerugian materil dan moril tidak menguraikan secara rinci dan benar bentuk-bentuk kerugian yang dialami para penggugat sehingga dalil- dalil tersebut hanyalah sesuatu yang abstrak secara hukum, karena secara fakta hukum para penggugatlah yang tidak memenuhi kewajibannya kepada orang tua para tergugat, serta sangatlah tidak beralasan pula jika para penggugat meminta uang panjar yang telah dibayar untuk dikembalikan sedangkan secara fakta hokum telah ada perjanjian yang telah disepakati oleh para penggugat dengan orag tua para tergugat bahwa jika sisa pembayaran tidak dibayar sampai batas waktu yang ditentukan yaitu bulan Oktober 1997 maka uang panjar tersebut dianggap hangus.

#### 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)



8. Bahwa terhadap dalil penggugat dalam paragraf 12, dalam pokok perkaranya adalah sesuatu tidak berdasar secara hukum karena fakta hukum sama sekali tidak pernah terjadi wanprestasi justru yang terjadi sebaliknya dimana para penggugatlah yang tidak memenuhi kewajibannya kepada orang tua tergugat sehingga sangatlah tidak berdasar jika rumah yang terletak di BTN Baromal Blok F No.2 Kelurahan Rahandouna Kecamatan Poasia, Kota Kendari, selain itu pula terhadap rumah tergugat I tidaklah dapat dimintakan sita jaminan karena rumah tersebut tidaklah terkait dengan perjanjian antara para penggugat dengan orang tua tergugat karena rumah tersebut diperoleh dari hasil usaha perkawinan antara tergugat I dengan istri dan bukanlah warisan orang tua tergugat I.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka tergugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kendari, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan menjatuhkan putusan hukum sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan menabulkan Eksepsi tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet otvankelijk verklaard).
3. Menghukum penggugat membayar biaya dalam perkara ini.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan jawaban tergugat.
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet otvankelijk verklaard).
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa selanjutnya para penggugat mengajukan Replik tertanggal 18 Maret 2008 dan para tergugat mengajukan Duplik tertanggal 22 Maret 2008, untuk selanjutnya yang terurai dalam Replik dan Duplik sedang selengkapnya dianggap telah termuat dalam putusan ini



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, para penggugat mengajukan alat bukti berupa surat-surat yaitu :

P-1 : Fotocopy kwitansi pembayaran panjar harga rumah sebesar Rp.4.000.000,- tertanggal 2 Agustus 1997 ditandatangani oleh HASIM,

P-2 : Fotocopy kwitansi pembayaran panjar harga rumah sebesar Rp.2.000.000,- tertanggal 26 Agustus 1997 ditandatangani oleh HASIM.

P-3 : Fotocopy kwitansi pembayaran panjar harga rumah sebesar Rp.10.000.000,- tertanggal 6 Oktober 1997 ditandatangani NY. HASNAH HASYIM.

Menimbang, bahwa bukti P.1 sampai dengan P.3 tersebut di atas sesuai dengan aslinya dan bermeterai cukup sehingga dapat dijadikan alat bukti yang sah.

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat para penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi DJAWAHIRUDDIN, BA.

- Bahwa penggugat dan tergugat bersengketa masalah jual beli tanah dan rumah yang terletak di jalan S. Parman No.54 Kendari.
- Bahwa saksi mengetahui jualbeli tersebut karena setelah saksi selesai mengajar, saudarai MUHANIAH bertanya pada saksi kalau ada keluarga yang mau jual tanahnya, waktu itu saksi bilang ada lalu pada sorenya saksi pertemuan MUHANIAH (penggugat 1) dengan HASIM orang tua para tergugat) datang dirumahnya HASIM dan mereka membicarakan rencana jual beli tersebut sedang waktu itu belum ada kesepakatan jual beli tanah tersebut.
- Bahwa pada pertemuan ketiga kali barulah terjadi kesepakatan jual beli tanah tersebut antara MUHANIAH dengan HASIM seharga Rp.75.000.000,- tetapi sertifikat tanah masih di Bank Bumi Daya dan bisa diambil asal dikasih dulu uang Rp.25.000.000,- pada HASIM waktu itu hanya yang ada dirmah foto copynya saja.



- Bahwa setelah pertemuan itu penggugat menyerahkan Rp.4.000.000- kepada tergugat sebagai tanda jadi, dan dijanjikan akan dibayar lagi pada bulan Agustus dan September tapi saksi tidak mengetahui realisasinya.
- Bahwa pada waktu itu penggugat dan tergugat ada menyepakati kalau tidak ada jual beli uang panjar dikembalikan
- Bahwa saksi tidak mengetahui lebih lanjut apakah jual beli tanah tersebut jadi atau tidak.
- Bahwa ada dibuat kwitansi tanda terima uang sebesar Rp.4.000.000,-  
Yang ditanda tangani Pak HASIM (bapak kandung tergugat I sampai dengan VII.
- Bahwa di atas tanah obyek jual beli tersebut telah dibangun VIHARA (tempat ibadah Hindu)
- Bahwa sertifikat tidak sempat diberikan kepada penggugat karena HASIM belum menerima pembayaran harga tanah secara lunas.
- Bahwa yang dikeluhkan penggugat adalah uang panjar yang diterima oleh HASIM (orang tua para tergugat) tidak dikembalikan sedangkan tanahnya tidak jadi dijual kepada penggugat.
- Bahwa para tergugat adalah anak kandung dari HASIM.
- Bahwa tanah obyek jual beli pernah diperkarakan dan subyek hukumnya, isi putusannya saksi tidak tahu.

2. Saksi : MUH. ALIMIN SYAH, SH.

- Bahwa yang dipersengketakan penggugat dengan tergugat mengenai jual beli tanah dan rumah yang terletak di jalan S. Parman No.54 Kendari.
- Bahwa jual beli tanah dan rumah tersebut terjadi antara HASIM (Bapak kandung tergugat I sampai dengan VII) dengan Hj. MUHANIAH HASYIM (penggugat I) dan H. SAEKA LATIHO (penggugat II).
- Bahwa atas penerimaan / pembayaran panjar jual beli tanah tersebut, saksi pernah melihat kwitansinya yaitu :



1. Kwitansi tanggal 2 Agustus 1997 senilai Rp.4.000.000,-
  2. Kwitansi tanggal 26 Agustus 1997 senilai Rp.2.000.000,-
  3. Kwitansi tanggal 6 Oktober 1997 senilai Rp.10.000.000,-
- Bahwa tentang jual beli tersebut pernah diperkarakan tetapi gugatan penggugat ditolak seluruhnya dan tidak banding.
  - Bahwa HASNA dan HASIM adalah orang tua kandung para tergugat tetapi orang tuanya tersebut sudah meninggal dunia.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil- dalil sangkalannya, para tergugat (tergugat I sampai dengan VII) telah mengajukan bukti surat berupa : Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 22/Pdt.G/2003/PN.Kdi, tanggal 6 Maret 2004 sesuai aslinya dan bermeterai cukup diberi tanda T.1 sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah.

Menimbang, bahwa para tergugat tidak mengajukan saksi meskipun untuk itu Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada para tergugat.

Menimbang, bahwa para pengugat telah mengajukan kesimpulan bertanggal 5 September 2008 dan kesimpulan para tergugat bertanggal 8 September 2008.

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya hal- hal yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap selengkapny telah termuat dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa para phak berperkara menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan.

#### TENTANG HUKUMNYA

##### Dalam Eksepsi .

Menimbang, bahwa para tergugat dalam jawabannya mengajukan Eksepsi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa perkara Nebis in idem karena gugatan yan diajukan oleh para penggugat telah pernah diajukan serta mempunyai kekuatan hukum tetap (in krach vanburgelik) dalam perkara perdata Nomor 22/Pdt.G/2003/PN.Kdi, yang subyek dan obyek





sama.

2. Bahwa dalam posita dan petitum sudah terdapat kesinkronan, yang mana dalam peseta pragraf 9 dan 10 mendalilkan perbuatan orang tua para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, sedangkan dalam petitum dinyatakan orang tua tergugat melakukan wanprestasi (menggabungkan antara perbuatan melawan hukum dengan perbuatan wanprestasi).

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi tersebut sebagaimana dalam pertimbangan di bawah ini.

Menimbang, bahwa mengenai Eksepsi point 1 (satu) tersebut, setelah diteliti secara cermat surat gugatan tertanggal 24 September 2007 register Nomor 49/Pdt.G/2007/PN.Kdi, dan perkara perdata Nomor 22/Pdt.G/2003/PN.Kdi, materi perkara yang disengketakan jelas berbeda yang mana dalam perkara Nomor 49/Pdt.G/2007/PN.Kdi, yang digugat adalah pengembalian uang panjar yang telah diterima oleh HASIM selaku orang tua kandung para tergugat atas tidak terlaksananya jual beli tanah dan rumah yang terletak di jalan S. Parman Nomor 54 Kendari, sedangkan dalam perkara perdata Nomor 22/Pdt.G/2003/PN.Kdi, materi perkara yang disengketakan adalah sah tidaknya jual beli tanah sengketa yang terletak di jalan S. Parman Nomor 54 Kendari, jadi jelas terdapat perbedaan materi perkara perdata Nomor 49/Pdt.G/2007/ PN.Kdi, dengan perkara perdata Nomor 22/Pdt.G/2003/PN.Kdi, meskipun pihak-pihaknya sama, sehingga atas dasar itu menurut hemat Majelis Hakim tidak terdapat Nebis In Idem dalam perkara a quo dan sehingga Eksepsi point 1 tersebut karena tidak berdasar haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa tentang Eksepsi point 2 gugatan kabur karena memperadukan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi menurut Majelis Hakim hal itu sudah memasuki materi pokok perkara, dengan demikian Eksepsi tersebut juga tidak berdasar dan haruslah ditolak.

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para



penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut para tergugat menyangkal dengan menyatakan para tergugat tidak wanprestasi.

Menimbang, bahwa karena gugatan disangkal oleh para tergugat, maka pembuktian dibebankan kepada pihak penggugat.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya penggugat telah mengajukan bukti surat diberi tanda P.1 sampai dengan P.3 dan 2(dua) orang saksi yaitu Djawahiruddin, BA dan Muh. Alimin Syah, SH.

adapun para tergugat telah pula mengajukan bukti surat diberi tanda T.1

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab para pihak berperkara, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi masalah pokok dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

1. Apakah benar telah terjadi pembayaran panjar sebesar Rp.16.000.000,- yang diterima oleh HASIM (orang tua kandung para tergugat) dari para penggugat atas perjanjian jual beli tanah dan 1 (satu) buah rumah yang terletak di jalan S.Parman Nomor 54 Kendari.
2. Apakah jual beli tersebut telah terlaksana atau tidak, jika tidak terlaksana apakah uang panjar tersebut harus di kembalikan.

Menimbang, bahwa dari bukti- bukti surat yang diajukan oleh para penggugat yaitu bukti P.1, P.2 dan P.3 (masing-masing kwitansi tanda terima uang) serta sesuai dengan bukti T.1 diperoleh fakta bahwa HASIM dan HASNAH HASIM(orang tua kandung para tergugat) telah menerima uang sebagai panjar pembayaran dari para penggugat sebesar Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah) atas kesepakatan / perjanjian jual beli tanah milik HASIM (orang tua para tergugat) yang terletak di jalan S. Parman Nomor 54 Kendari.

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan kedua belah pihak berperkara diperoleh fakta bahwa kesepakatan jual beli tanah dan rumah dalam perkara a quo tidak terlaksana



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan uang panjar pembelian tanah dan rumah tersebut belum dikembalikan para tergugat.

Menimbang, bahwa dengan tidak terlaksananya perjanjian jual beli tersebut, sedangkan orang tua para tergugat (HASIM dan HASNAH HASIM) telah menerima uang panjar sebesar Rp.16.000.000,- maka sudah sepatutnya dan adil jika uang panjar tersebut dikembalikan para tergugat kepada para penggugat, dengan tidak dikembalikannya uang panjar sebesar Rp.16.000.000,- maka orang tua para tergugat dianggap telah melakukan wanprestasi, dengan demikian petitum ke 4 dan ke 5 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa mengenai ingkar janji atas tidak terlaksananya perjanjian jual beli tanah dan 1 (satu) buah rumah di atasnya yang oleh para penggugat disebut sebagai perbuatan melawan hukum terkecuali karena tidak dikembalikan uang panjar sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, hal itu dengan mencermati segala surat-surat bukti yang diajukan oleh para penggugat dan sesuai dengan bukti T.1 ? maka menurut hemat Majelis Hakim tidak terbukti kalau orang tua para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga petitum ke 2 karena tidak terbukti, haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa oleh karena tidak cukup beralasan dan kurang relevant untuk itu maka petitum ke 3, ke 6, ke 7 dan ke 8 harus ditolak, sedangkan petitum ke 9 haruslah dikabulkan karena telah ternyata para tergugat sebagai pihak yang terkalahkan.

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang dan ketentuan hukum yang bersangkutan.

### M E N G A D I L I

#### Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi para tergugat.

#### Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugat para penggugat untuk sebagian.

#### 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)



- Menyatakan para tergugat telah ingkar janji (Wanprestasi) kepada para penggugat atas tidak dikembalikannya uang muka (panjar) sebesar Rp.Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah) dalam jual beli tanah dan rumah di atasnya yang terletak di Jalan S. Parman Kendari.
- Menghukum para tergugat untuk mengembalikan uang muka (panjar) dalam jual beli tersebut sebesar Rp.16.000.000,- (enam belas juta rupiah).
- Menghukum para tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.974.000,- (sembilan ratus tujuh puluh empat ribu rupiah).
- Menolak gugatan para penggugat untuk selain dan selebihnya.

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada hari K A M I S, tanggal 23 Oktober 2008 oleh kami MUHAMAD YUSUF, SH.M.Hum. sebagai Hakim Ketua, DESON TOGATOROP, SH.MH. dan MAHA NIKMAH, SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari K A M I S, tanggal 30 Oktober 2008 oleh Hakim Ketua yang dihadiri Hakim- Hakim Anggota tersebut, dibantu HASANUDIN, SH. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh penggugat- penggugat tanpa dihadiri tergugat- tergugat.

Hakim Anggota,  
Hakim Ketua,

T.t.d.  
T.t.d.

DESON TOGATOROP, SH.MH. MUHAMAD  
YUSUF, SH.M.Hum.

T.t.d.  
MAHA NIKMAH, SH.



P

anitera Pengganti,

T.t.d.

HASANUDIN, SH.

Perincian biaya- biaya :

- Biaya Administrasi .....Rp. 50.000,-
- Biaya panggilan .....Rp. 915.000,-
- Biaya redaksi .....Rp. 3. 000
- Biaya materai .....Rp. 6.000,-

J u m l a h

Rp..974.000,-

(sembilan ratus tujuh puluh empat ribu

rupiah)