



PUTUSAN

Nomor 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Muhammad Akhir Arsyad Dini,S.E, bertempat tinggal di Kelurahan Puuwonua Kec.Lalongasemeeto Kab.Konawe, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nasruddin,SH,MH, ST.Noermiah R,SH, Para Advokat yang berkantor di Plaza Qubra, Jl.Supu Yusuf No 19 Kota Kendari berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 Maret 2020 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 11 Maret 2020 dibawah reg.nomor 75/Pdt/2020/PN.Kdi,Selanjutnya disebut sebagai ----- PENGGUGAT ;

Melawan :

1. Wahyuddin Amir, bertempat tinggal di Jl.Made Sabara III No 1 RT/RW 006/002 Kel.Korumba Kec.Mandongga Kota Kendari, Selanjutnya disebut sebagai----- Tergugat I
2. Hj.Sitti Saodah, SE, bertempat tinggal di Jalan made Sabara III No 1 RT/RW 006/002 Kel.Korumba Kec.Mandongga Kota Kendari, Selanjutnya disebut sebagai ----- Tergugat II
3. Israwaty Amir,SP.MTP, bertempat tinggal di jalan Sri Gading I Blok A i/25 Puspitaloka Sektor 3.3 RT/RW 001/010 Kel.Lengkong Gudang Timur Kec.Serpong Kab.Kota Tangerang Selatan Banten, Selanjutnya disebut sebagai----- Tergugat III
4. Hj.Hikmawaty Amir,S.Pi,M.Si, bertempat tinggal di Jalan KH.Agus Salim No 18 RT/RW 002/001 Kel.Kandai Kec.Kendari Kota Kendari, Selanjutnya disebut sebagai----- Tergugat IV
5. Hidayanti Amir,SE, bertempat tinggal di Jalan Made Sabara III No 1 RT/RW 006/002 Kel.Korumba Kec.Mandongga Kota Kendari, Selanjutnya disebut sebagai -----Tergugat V



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam hal ini para Tergugat diwakili oleh Kuasa Hukumnya Ir.Jhoni J.David,S,H,M.H dan Syamsuddin,S.H, Advokat pada Kantor Pengacara/Konsultan Hukum Ir.Jhoni J.David,S,H,M.H yang beralamat di Jl.Mekar/Kima No 7 Kel.Sodoha Kec.Kendari Barat Kota Kendari Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan surat kuasa khusus yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 08 Juni 2020 dibawah reg.nomor 165/Pdt/2020/PN.Kdi;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti-bukti yang diajukan di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 5 Maret 2020 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Kendari pada tanggal 11 Maret 2020, dibawah Register Nomor : 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi telah mengajukan gugatan terhadap para Tergugat dengan dalil-dalil gugatan sebagaimana terurai sebagai berikut :

1. Bahwa Para Tergugat adalah para ahli waris dari Drs. H. Muhammad Amir Manab dengan harta warisan berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Wua-Wua Kec. Mandonga sekarang Kel. Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8105/Wua-Wua, Surat Ukur tanggal 07 Mei 1997, Nomor : 1079/1997 seluas 2.358M² (dua ribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) tercatat nama Drs. Haji Mohammad Amir Manab;
2. Bahwa pada tanggal 23 Maret 2015, Penggugat dan Tergugat I telah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah sebagaimana termaktub dalam Akta Notaris Nomor : 55, yang dibuat dihadapan Notaris ACHMAD, S.H., terhadap bagian waris dari Tergugat I pada tanah di bagian timur seluas 660,6 M² (enam ratus enam puluh koma enam meter persegi) atas tanah yang terletak di Kelurahan Wua-Wua Kec. Mandonga sekarang Kel. Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8105/Wua-Wua, Surat Ukur tanggal 07 Mei 1997, Nomor : 1079/1997 seluas 2.358M² (dua ribu tiga

Halaman 2 dari 25 halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus lima puluh delapan meter persegi) tercatat nama Drs. Haji Mohammad Amir Manab tersebut;

3. Bahwa atas dasar perjanjian jual beli tersebut Penggugat telah melaksanakan kewajibannya sebagai pembeli dengan menyerahkan uang sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat I sesuai harga yang disepakati dengan kewajiban dari Tergugat I adalah akan memproses turun waris dan pemisahan seluas 660,6 M² (enam ratus enam puluh koma enam meter persegi) ke atas nama WAHYUDDIN AMIR (Tergugat) dan selanjutnya diserahkan kepada Penggugat;
4. Bahwa pengikatan jual beli tersebut diatas telah pula diketahui oleh Para Tergugat lain sehingga Penggugat dengan itikad baik kemudian melakukan penimbunan tanah tersebut yang semula rawa basah menjadi tanah kering dengan tujuan meningkatkan harga tanah ataupun agar Penggugat dapat membangun diatas tanah tersebut;
5. Bahwa setelah Penggugat menunaikan kewajibannya sebagai pembeli beritikad baik namun ternyata Tergugat I dengan alasan Para Tergugat lain berkeberatan kemudian tidak melakukan proses turun waris sehingga kemudian bagian waris dari Tergugat I tidak dapat diserahkan kepada Penggugat;
6. Bahwa hal tersebut memperlihatkan adanya itikad tidak baik dari Para Tergugat setelah 5 tahun berjalan tidak juga melakukan proses pembagian harta waris secara terbuka dimana sekarang tanah tersebut telah memiliki nilai yang tinggi terlebih setelah dilakukan penimbunan oleh Penggugat atas tanah tersebut;
7. Bahwa atas kejadian ini Penggugat pernah melaporkan kepada Kepolisian yang ditindaklanjuti hingga diputuskan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana dalam Putusan tanggal 11 Januari 2018, perkara Nomor : 1331 K/PID/2017 yang menyatakan Tergugat telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan penipuan dan karenanya dijatuhi pidana 6 (enam) bulan;
8. Bahwa meskipun Tergugat I telah menjalani pidana atas perbuatannya namun hal tersebut tidak menghilangkan kewajiban Para Tergugat untuk mengganti kerugian materil yang diderita Penggugat;
9. Bahwa Penggugat menyadari **sulitnya menggugat dengan dasar Wanprestasi** agar Tergugat I melaksanakan kewajibannya sebagaimana perjanjian jual beli di atas karena hal tersebut sangat bergantung suatu

Halaman **3** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



itikad baik yang tidak hanya dari Tergugat I namun juga Para Tergugat lain;

10. Bahwa memperhatikan tidak adanya suatu itikad baik dari Para Tergugat tersebut diatas dengan sama sekali tidak memperdulikan kerugian materiil yang diderita Penggugat sehingga meskipun hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I didasarkan pada satu perjanjian jual beli namun perjanjian tersebut tidaklah memenuhi 1320 KUHPerdara dan perjanjian tersebut dengan sendirinya adalah batal demi hukum sehingga beralasan secara hukum apabila saat ini Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dengan dasar adanya suatu Perbuatan Melawan Hukum;
11. Bahwa berdasarkan hal yang telah dikemukakan Penggugat dalam gugatan ini telah jelas atas itikad tidak baik dari Para Tergugat telah memenuhi seluruh unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dimana Para Tergugat telah melanggar hak subjektif Penggugat yang menimbulkan kerugian atas diri Penggugat dimana Para Tergugat tidak melaksanakan kewajiban hukum Para Tergugat untuk melakukan proses turun waris dimana hal yang dilakukan Para Tergugat adalah sangat tidak patut dan melanggar norma kesusilaan dalam kehidupan bermasyarakat sehingga Para Tergugat haruslah dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
12. Bahwa Penggugat adalah seorang wiraswasta yang salah satu cara mencari nafkah adalah dengan membeli tanah dengan itikad baik untuk investasi atau dengan membangunnya sehingga perbuatan Para Tergugat dalam hal ini sangat merugikan Penggugat dalam mencari nafkah;
13. Bahwa saat ini nilai tanah yang seharusnya menjadi milik Penggugat namun tidak dapat diserahkan kepada Penggugat setelah 5 tahun berjalan dan telah di timbun oleh Penggugat harga jual tanah tersebut per meternya adalah sebesar Rp. 1. 500.000,- (satu juta lima ratus ribu) sehingga kerugian materiil dan nyata yang diderita Penggugat adalah = $660,6 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 1.500.000,- = \text{Rp.}990.900.000,-$ (Sembilan ratus Sembilan puluh juta Sembilan ratus ribu rupiah);
14. Bahwa disamping itu Penggugat telah melakukan penimbunan atas tanah tersebut : $660 \text{ M}^2 \times 2,5\text{M}$ (Dalam) = 1650 M^3 atau setara dengan 413 Rit dengan asumsi muatan $4 \text{ M}^3/\text{Rit}$ dan harga per rit Rp. 130.000,-

Halaman **4** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



(seratus tiga puluh ribu rupiah) = Rp. 53.690.000,- (lima puluh tiga juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;

15. Bahwa gugatan ini di ajukan dengan dasar suatu Perbuatan Melawan Hukum sehingga Penggugat dalam hal ini Penggugat memiliki hak untuk mengajukan ganti rugi immateriil yang layak dan patut dan mengingat begitu banyak waktu tenaga dan biaya yang dikeluarkan oleh Penggugat selama 5 tahun mengurus permasalahan antara Penggugat dan Para Tergugat dan juga kerugian akibat Penggugat tidak dapat mempergunakan modal usahanya untuk mencari nafkah maka besarnya ganti rugi immateriil yang dituntut Penggugat dalam hal ini adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah);
16. Bahwa melihat lamanya waktu dan kerugian besar yang diderita Penggugat maka kerugian materiil dan immateriil yang diderita Penggugat tersebut haruslah dibayar secara langsung dan seketika oleh Para Tergugat dan secara tanggung renteng;
17. Bahwa melihat pada itikad tidak baik dari Para Tergugat tentu menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat, jika dihubungkan dengan nilai atas tanah tersebut yang semakin naik maka sangat dikhawatirkan tanah tersebut akan dialihkan oleh Para Tergugat kepada pihak lain tanpa dapat dibayarkan kerugian Penggugat yang akan lebih menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat;
18. Bahwa selain alasan tersebut dan juga menjaga agar putusan dalam perkara ini tidak menjadi sia-sia maka beralasan demi hukum pula apabila dalam perkara ini dijatuhkan sita jaminan terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Wua-Wua Kec. Mandonga sekarang Kel. Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8105/Wua-Wua, Surat Ukur tanggal 07 Mei 1997, Nomor : 1079/1997 seluas 2.358M² (dua ribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) tercatat nama Drs. Haji Mohammad Amir Manab yang merupakan harta warisan Para Tergugat;
19. Bahwa memperhatikan uraian diatas, maka rincian kerugian yang diderita oleh Penggugat yaitu terdiri dari kerugian materiil nilai harga tanah sekarang sebesar Rp.990.900.000,- (Sembilan ratus Sembilan puluh juta Sembilan ratus ribu rupiah) + biaya tanah urugan Rp. 53.690.000,- (lima puluh tiga juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) + kerugian Immateriil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) = **Rp.**

Halaman **5** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.544.590.000,- (satu miliar lima ratus empat puluh empat juta lima ratus sembilan puluh ribu rupiah);

20. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum terbayarnya kerugian Penggugat, manakala Para Tergugat tidak dapat membayar tunai kerugian tersebut, maka patut dan sah menurut hukum jika sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Wua-Wua Kec. Mandonga sekarang Kel. Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8105/Wua-Wua, Surat Ukur tanggal 07 Mei 1997, Nomor: 1079/1997 seluas 2.358 M² (dua ribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) tercatat nama Drs. Haji Mohammad Amir Manab yang merupakan harta warisan Para Tergugat dijual lelang dan harga dari penjualan tanah tersebut diserahkan sebagai pembayaran kerugian Penggugat;

Bahwa memperhatikan seluruh uraian di atas, dengan merujuk pada Undang-Undang yang bersangkutan, mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kendari Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a.quo, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menetapkan kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar **Rp. 1.544.590.000,- (satu miliar lima ratus empat puluh empat juta lima ratus sembilan puluh ribu rupiah)** yang terdiri dari:
 - Kerugian Materiil sebesar Rp.990.900.000,- (sembilan ratus sembilan puluh juta sembilan ratus ribu Rupiah) + biaya tanah urugan Rp. 53.690.000,- (lima puluh tiga juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) = Rp. 1.044.590.000,- (satu miliar empat puluh empat juta lima ratus sembilan puluh ribu rupiah);
 - Kerugian immateriil sebesar: Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah);
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian yang diderita oleh Pengggugat sebesar **Rp. 1.544.590.000,- (satu miliar lima ratus empat puluh empat juta lima ratus sembilan puluh ribu rupiah)** secara langsung dan seketika;
5. Menetapkan sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Wua-Wua Kec. Mandonga sekarang Kel. Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8105/Wua-Wua, Surat Ukur

Halaman **6** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



tanggal 07 Mei 1997, Nomor: 1079/1997 seluas 2.358 M² (dua ribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) tercatat nama Drs. Haji Mohammad Amir Manab yang merupakan harta warisan Para Tergugat dijual lelang dan harga dari penjualan tanah tersebut diserahkan sebagai pembayaran kerugian Penggugat tersebut;

6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan terhadap sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Wua-Wua Kec. Mandonga sekarang Kel. Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8105/Wua-Wua, Surat Ukur tanggal 07 Mei 1997, Nomor: 1079/1997 seluas 2.358 M² (dua ribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) tercatat nama Drs. Haji Mohammad Amir Manab yang merupakan harta warisan Para Tergugat;
7. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat dan para Tergugat datang menghadap Kuasanya berdasarkan Surat Kuasanya yang tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 154 R.Bg dan Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 01 Tahun 2016, Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui Mediasi yang dibantu oleh Hakim Mediator I Made Sukanada, S.H.M.H berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari tanggal 9 Juni 2020, dan berdasarkan Laporan Proses Mediasi dari Hakim Mediator tertanggal 29 Juni 2020, kesepakatan damai antara Penggugat dan para Tergugat tidak tercapai;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat Gugatan Penggugat, dan atas pembacaan gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan;

Menimbang, bahwa Tergugat atas pembacaan gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya mengajukan eksepsi dan jawaban atas gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut

Gugatan Obscur Libel dan Error In Subyek

1. Penggugat dalam gugatannya tidak konsisten dan mencampur adukan sebab Title dari gugatan Penggugat Perbuatan melawan hukum akan tetapi dalam posita Penggugat mengawali dalil gugatannya dengan dalil adanya perjanjian atau pengikatan jual beli

Halaman **7** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



dan hal tersebut tidak di benarkan sebagaimana Putusan MA. Nomor 1875 K-Pdt/1984 Tertanggal 24 April 1986 dan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 Tanggal 29 Januari 2001 dimana kaidah hukum dari kedua yurisprudensi tersebut tidak membenarkan Penggabungan gugatan wanprestasi dan Perbuatan melawan hukum dan merupakan pelanggaran tertib beracara.

Dan melihat pula gugatan sebelumnya yang terdaftar di Pengadilan Negeri Kendari Nomor 60/Pdt.G/2019/PN.Kdi, Penggugat mengajukan gugatan Wanprestasi dan kemudian gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat di terima dengan Pertimbangan Gugatan Penggugat Kurang Pihak, akan tetapi Penggugat tidak berpatokan pada Putusan dalam perkara sebelumnya yang mestinya Penggugat tetap mengajukan gugatan dengan titel wanprestasi dengan menarik para Tergugat II,III,IV dan Tergugat V sebagai Tergugat akan tetapi faktanya Penggugat justru mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dengan menarik para Tergugat II,III,IV dan V sebagai Pihak dalam Perkara ini yang sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat terlebih adanya Penetapan Waris yang di keluarkan oleh Pengadilan Agama Kendari yang pada saat itu pula Harta warisan tersebut telah di lakukan pembagian secara kekeluargaan.

Dan walaupun Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, seharusnya hanya Tergugat I dan Notaris ACHMAD, S.H yang di tarik sebagai Tergugat bukan Tergugat II,III,IV dan Tergugat V, karena ketidak hati-hatian dan ketelitian Notaris ACHMAD, SH dalam membuat akta Jual Beli yang tidak memperhatikan kelengkapan dokumen termasuk Sertifikat Hak Milik yang menjadi obyek Jual Beli yang belum di balik nama dan tidak adanya Surat Kuasa dari para Ahli Waris Lainnya (Tergugat II,III, IV dan Tergugat V).

Begitu pula dengan kedudukan kantor Notaris Achmad yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Unaaha Kabupaten Konawe tapi membuat akta di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kendari, Hal tersebut berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Yang berbunyi ;

“ Notaris dilarang menjalankan jabatannya diluar daerah jabatannya.”

Halaman **8** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Error in Obyek

2. Bahwa perlu di ketahui setelah adanya penetapan waris Pengadilan Agama Kendari dan setelah incrachtnya Putusan Pengadilan Negeri Terdahulu Nomor 60/Pdt.G/2019/PN.Kdi, maka saat itu pula Tergugat II selaku orang tua, langsung membagikan tanah tersebut kepada anak-anaknya sebagaimana peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Sehingga dengan adanya pembagian warisan tersebut maka, yang menjadi hak Tergugat I bukan seluas 660,0 M² sebagaimana dalil Penggugat dan dalam perjanjian jual beli, melainkan hak tergugat I setelah warisan tersebut di bagi hanya 172,62 M² dengan batas-batas sebagai berikut ;

Utara berbatasan dengan Jalan

Timur berbatasan dengan Hidayanti Amir Manab SE

Selatan berbatasan dengan Lorong

Barat berbatasan dengan Lorong

Sehingga dengan kaburnya obyek gugatan, maka sangat berdasar apabila gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat di terima, Terlebih pada gugatan Penggugat yang tidak menyebutkan batas-batas yang menjadi obyek sengketa.

A. DALAM KONVENS

1. Bahwa Dalil-dalil dalam jawaban konvensi ini masih satu kesatuan dengan dalil-dalil eksepsi.
2. Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya pada angka 1, yang menyatakan para Tergugat adalah ahli waris dari Drs. Haji Mohammad Amir Manab adalah benar. Akan tetapi harta warisan berupa sebidang tanah dengan luas 2.358 M² sebagaimana SHM nomor 8105/Wua-Wua. Adalah tidak sesuai lagi luasnya sebab tanah tersebut sebahagian telah di jual oleh Almarhum Drs. H. Abd Manab semasa hidupnya.
3. Bahwa benar apabila Tergugat I telah melakukan perjanjian jual beli tanah dengan Penggugat di hadapan Notaris Achmad. SH, namun perlu di ketahui bahwa perjanjian tersebut tidak berdasarkan itikad baik dari Penggugat maupun Tergugat I. Sebab Penggugat yang juga merupakan sepupu dua kali dari Tergugat I. Terlebih Notaris Achmad. SH dalam membuat Akta Jual Beli tidak dengan ketelitian.

Halaman **9** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



4. Bahwa sekalipun Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan cara membayar harga tanah kepada Tergugat I sebesar Rp. 80.000.000, (*Delapan Puluh Juta Rupiah*) hal tersebut tetap tidak dibenarkan, karena pada saat transaksi jual beli tanah tersebut tidak melibatkan ahli waris lainnya (Tergugat II,III,IV dan Tergugat V)
5. Bahwa tidak benar apabila Tergugat II,III,IV dan Tergugat V mengetahui sejak awal terjadinya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I, karena faktanya Tergugat II,III,IV dan Tergugat V baru mengetahui adanya penjualan tanah pada saat Tergugat I mulai di sidangkan di Pengadilan Negeri Kendari dengan tuduhan Penipuan yang di laporkan oleh Penggugat.
6. Bahwa sebagaimana dalil dalam eksepsi, pembagian waris tersebut telah dilakukan sesaat setelah incrachtnya Putusan perkara terdahulu dikuatkan dengan adanya penetapan waris dari Pengadilan Agama Kendaridan dikuatkan dengan adanya kesepakatan pembagian warisan para ahli waris.
7. Bahwa benar apabila Tergugat I telah terbukti bersalah melakukan Tindak Pidana Penipuan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung yang di laporkan oleh Penggugat. Sehingga dengan adanya putusan tersebut dengan sendirinya Perjanjian Jual beli antara Penggugat dan Tergugat I sudah batal demi hukum sebab diawali dengan itikad tidak baik atau dengan kebohongan sebagaimana Pasal 1320, 1328 KUH Perdata dan 1321 KUH Perdata.
8. Bahwa pengakuan Penggugat sulitnya menggugat dengan titel wanprestasi, maka kami selaku Tergugat II,III,IV dan Tergugat V, sangat memaklumi karena sejak awal lahirnya perjanjian Perjanjian Jual Beli Penggugat dengan Tergugat I telah cacat hukum.
9. Bahwa sangat jelas dalil tergugat pada angka 10 menandakan ketidak konsistennya Penggugat dalam mengajukan gugatan, dan hal tersebut pula telah di akui, sehingga Tergugat tidak perlu lagi menanggapi dalil tersebut.
10. Bahwa dalil Penggugat pada point 11 yang menyatakan bahwa Para Tergugat tidak melaksanakan kewajiban hukumnya adalah dalil yang sangat tidak berdasar sebab, dalil sebelumnya Penggugat telah mengakui bahwa perjanjian tersebut telah batal demi hukum sebagaimana Pasal 1320. Sehingga adapun kerugian Penggugat, haruslah hanya di bebaskan kepada Tergugat I dan Notaris Achmad,

Halaman **10** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



SH selaku pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Beli. Sehingga dengan demikian Tergugat II,III,IV dan Tergugat V tidaklah patut di nyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

11. Bahwa sangat tidak berdasar apabila Penggugat meminta ganti kerugian kepada Para Tergugat dengan Jumlah yang begitu fantastis dan tidak berdasar, sebab kerugian yang di derita oleh Penggugat tidak terlepas pula dari kelalaian Penggugat sebagai Pembeli, yang seolah tidak mengetahui asal usul tanah yang menjadi obyek jual beli.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka dengan ini kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya dapat memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut ;

PRIMAIR

A. DALAM EKSEPSI

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di teima.-----
2. Mengabulkan eksepsi Tergugat secara keseluruhan.-----
3. Menyatakan gugatan penggugat kabur,tidak jelas dan salah obyek.----
4. Membebankan biaya perkara menurut hukum.-----

B. DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----
2. Membebankan biaya perkara menurut hukum.-----

SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*Ex Aeqou et Bono*).

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban Tergugat, Penggugat telah mengajukan Repliknya tertanggal 22 Juli 2020, dan atas Replik tersebut para Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 29 Juli 2020, yang untuk singkatnya putusan tidak dikutip disini, namun ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mendapatkan kejelasan tentang obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan obyek sengketa pada hari Rabu tanggal 23 September 2020, hasil pemeriksaan obyek sengketa mana telah termuat sebagaimana dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat dan para Tergugat telah mengajukan kesimpulan tertanggal 30 September 2020;



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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

A.DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat atas gugatan Penggugat tersebut, menyangkal gugatan Penggugat dengan mengajukan eksepsi/jawaban, dan setelah Majelis Hakim mempelajari dengan seksama eksepsi/jawaban Tergugat tersebut, dalam relevansinya dengan sangkalan Penggugat (Replik) atas eksepsi Tergugat dimaksud, maka dapatlah disimpulkan bahwa eksepsi para Tergugat tersebut, adalah sebagai berikut:

Gugatan Penggugat adalah obscur libel dan error in subyek

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya mencampur adukkan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, sebab title gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum akan tetapi dalam posita gugatannya diawali dengan adanya dalil perjanjian atau pengikatan jual beli, dimana penggabungan gugatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum adalah merupakan pelanggaran tertib beracara;

Bahwa seharusnya hanya Tergugat I dan Notaris Achmad,SH yang ditarik sebagai pihak bukan Tergugat II,III,IV dan V karena ketidakhati-hatian Notaris Achmad dalam membuat Akta jual beli yang tidak hati-hati dan teliti memperhatikan kelengkapan dokumen termasuk sertifikat hak milik yang menjadi obyek jual beli yang belum dibalik nama. Bahwa kedudukan kantor Notaris Ahmad yang berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Unaaha Kabupaten Konawe tapi membuat akta di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kendari, hal tersebut bertentangan dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pasal 9 UU Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris;

Error In Obyek

2. Bahwa dengan adanya pembagian warisan berdasarkan penetapan Pengadilan Agama Kendari maka yang menjadi hak Tergugat I bukan seluas 660 Meter persegi melainkan setelah dibagi hanya 172,62 Meter persegi dengan batas-batas utara dengan jalan, timur dengan

Halaman **12** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Hidayanti Amir Manab, Selatan dengan lorong, barat dengan lorong, sehingga obyek gugatan menjadi kabur, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Ad.1 Gugatan obscur libel dan error In subyek.

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut terkait apakah gugatan Penggugat obscur libel maka terlebih dahulu akan diuraikan perbedaan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi itu sendiri. Bahwa wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1243 KUH Perdata adalah suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat, sedangkan seseorang dapat dikatakan melakukan perbuatan hukum apabila perbuatannya itu bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri atau bertentangan dengan kesusilaan;

Menimbang, bahwa jika mencermati dalil gugatan Penggugat dikaitkan dengan eksepsi/jawaban dari Tergugat, gugatan penggugat diawali dengan adanya jual beli tanah antara Tergugat I dan Penggugat, yang kemudian dibuatkan pengikatan jual beli akan tetapi setelah Penggugat melunasi harga tanah ternyata Penggugat tidak bisa membalik nama oleh karena tanah yang dijual Penggugat sebagaimana dalil jawaban Tergugat adalah merupakan tanah milik orang tuanya yang belum terbagi, sehingga tidak bisa dikuasai oleh Penggugat sehingga dalam hal ini perbuatan Tergugat I yang telah menjual tanah kepada Penggugat yang belum terbagi dan tidak melakukan turun waris telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, oleh karena Penggugat tidak bisa membalik nama tanah yang telah dibelinya sehingga Majelis menilai bahwa peristiwa yang didalilkan oleh penggugat dalam dalil gugatannya bukanlah diawali oleh adanya suatu perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, sehingga beralasan hukum eksepsi para Tergugat terkait obscur libel harus ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai eksepsi error ini Subyek bahwa seharusnya yang ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo adalah Notaris Achmad,SH, Majelis berpendapat bahwa sebagai mana dipertimbangkan sebelumnya bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo sebagaimana dalil gugatan Penggugat dan jawaban para Tergugat adalah adanya perbuatan Tergugat I



yang menjual tanah kepada Penggugat akan tetapi ketika Penggugat sudah membayar lunas harga tanah, Penggugat tidak bisa membalik nama oleh karena tanah tersebut bukan tanah bagian milik Tergugat I akan tetapi masih merupakan tanah milik orang tua para Tergugat sehingga perbuatan Tergugat I menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Bahwa Majelis menilai tidak ada keterkaitan antara Notaris dengan pihak-pihak dalam perkara a quo dan bahwa adalah menjadi hak bagi Penggugat untuk menyusun gugatannya mengenai siapa-siapa yang tepat untuk di jadikan Tergugat dan lagipula hal ini hanya penggugat jualah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya (nemo iudex sine actor) sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung No.305 K/Sip/1971);

Menimbang, bahwa mengenai kedudukan kantor Notaris Achmad yang wilayah hukumnya di Unaaha tapi membuat akta yang letak tanahnya berada di wilayah hukum Pengadilan Negeri Kendari, Majelis mempertimbangkan bahwa dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pasal 18 ayat (2) disebutkan bahwa wilayah kerja/wilayah jabatan notaris meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya artinya bahwa notaris tersebut berwenang untuk membuat akta sepanjang perbuatan hukum tersebut masih dilakukan dalam wilayah kerjanya yang meliputi seluruh provinsi di tempat kedudukan notaris yang bersangkutan, sebagai contoh notaris yang berkedudukan di Bekasi berhak untuk membuat akta di Bandung dan di daerah-daerah sepanjang masih termasuk dalam wilayah kerja Provinsi Jawa barat, namun dia tidak berhak membuat akta didaerah diluar Provinsi wilayah kerjanya. Berbeda halnya dengan kedudukan Notaris sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam PP Nomor 37 tahun 1998 Pasal 12 ayat (1) bahwa lingkup PPAT adalah domisili yang sudah ditentukan, ketentuannya yaitu satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten Tingkat II dalam hal ini satu Kabupaten, sehingga dari uraian ini maka jelas bahwa Notaris yang wilayah hukumnya berada dalam wilayah Unaaha bisa membuat Akta pengikatan jual beli terhadap tanah di wilayah hukum Kendari;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi para Tergugat terkait obscur libel dan error in subyek beralasan untuk ditolak;



Ad.2 Error in Obyek

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi terkait error in obyek. Bahwa terkait dengan kaburnya obyek gugatan, karena obyek gugatan yang tidak menyebut batas-batas obyek sengketa, Majelis berpendapat bahwa terhadap obyek sengketa telah dilakukan pemeriksaan obyek sengketa oleh Majelis Hakim yang juga dibenarkan oleh Penggugat dan para Tergugat, bahwa mengenai apakah bagian Tergugat I yang sudah dijual kepada Penggugat bukanlah seluas 660 Meter Persegi melainkan hanya 172,62 Meter persegi, hal tersebut haruslah dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara yang akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara. Sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut maka beralasan jika eksepsi para Tergugat yang berkaitan dengan error in obyek harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dalam tautannya satu dengan yang lain maka eksepsi Para Tergugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat seperti diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa para Tergugat adalah ahli waris dari Drs.H.Muhammad Amir Manab. Bahwa pada tanggal 23 Maret 2015, Penggugat dan Tergugat I melakukan pengikatan jual beli dihadapan Notaris Achmad,SH terhadap tanah bagian waris Tergugat I pada bagian timur seluas 660,6 Meter persegi yang terletak di Kelurahan Wua-Wua Kec.Mandonga sekarang Kel.Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari, berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 8105/Wua-Wua surat ukur tanggal 07 Mei 1997 Nomor 1079/1997 seluas 2358 M Meter persegi tercatat atas nama Drs.H.Muhammad Amir Manab, dan jual beli tersebut diketahui oleh Tergugat lainnya. Bahwa kemudian atas pengikatan jual beli tersebut, Penggugat telah membayar lunas seharga Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) kepada Tergugat dengan kewajiban Tergugat akan memproses turun waris dan pemisahan tanah seluas 660,6 Meter persegi ke atas nama Wahyuddin Amir (Tergugat I). Bahwa setelah Penggugat membayar lunas harga tanah yang dibelinya dari Tergugat I tersebut dan melakukan penimbunan ternyata Tergugat I tidak melakukan proses turun waris dengan alasan bahwa para Tergugat lainnya berkeberatan sehingga tanah bagian yang telah dijual oleh Tergugat I

Halaman **15** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



tersebut tidak dapat diserahkan kepada Penggugat sehingga Penggugat melaporkan Tergugat pidana penipuan dan Tergugat I telah jatuh pidana selama 6 (enam) bulan;

Bahwa para Tergugat membenarkan dalil Penggugat bahwa telah terjadi jual beli tanah antara Tergugat I dan Penggugat dihadapan Notaris namun jual beli tersebut tidak dibenarkan oleh karena tidak diketahui oleh ahli waris lainnya (Tergugat II,III,IV dan V) dan Tergugat II,III,IV dan V baru mengetahui adanya jual beli tersebut setelah Tergugat I dilaporkan pidana penipuan oleh Penggugat. Bahwa oleh karena jual beli dilakukan tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya maka jual beli yang dilakukan adalah cacat hukum dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Jawab Jinawab antara Penggugat dan Tergugat maka yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah apakah benar Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tidak melakukan proses turun waris dikarenakan Tergugat lainnya keberatan atas pemisahan tersebut oleh karena tanah yang dijual oleh Tergugat I terdapat tanah milik Tergugat lainnya yang merupakan tanah warisan para Tergugat yang belum terbagi:

Menimbang, bahwa memperhatikan jawab-jinawab dalam proses perkara ini, ternyata para Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan Penggugat, oleh karena itu beban pembuktian terlebih dahulu harus dibebankan kepada Penggugat, untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya (Pasal 283 R.Bg. jo Pasal 1865 KUH Perdata akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Tergugat untuk membuktikan (mempertahankan) dalil-dalil bantahannya (sangkalannya) tersebut, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat bukti tertulis bertanda P.I s/d P.8serta mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah masing-masing bernama Muh.Adhan dan Achmad sedangkan pihak Tergugat untuk menguatkan sangkalannya telah mengajukan surat bukti tertanda T.1-T.V.1 s/d T.1-T.V.3 dan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah masing-masing bernama Syahriah dan Wiwin Kusuma Dewi;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat maupun keterangan saksi-saksi Penggugat maupun para Tergugat sebagaimana termuat dalam berita acara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa dari proses jawab-jinawab setelah dihubungkan dengan keseluruhan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak dipersidangan, telah diperoleh fakta-fakta yuridis, sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 23 Maret 2015, Penggugat dan Tergugat I telah melakukan pegikatan jual beli tanah seluas 660,6 Meter persegi di hadapan Notaris Achmad yang terletak di Kelurahan Wua-Wua Kec.Mandonga sekarang Kel.Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari, berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 8105/Wua-Wua surat ukur tanggal 07 Mei 1997 Nomor 1079/1997 seluas 2358 M Meter persegi tercatat atas nama Drs.H.Muhammad Amir Manab;
2. Bahwa Penggugat telah membayar lunas harga tanah sebesar Rp.800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) kepada Tergugat I
3. Bahwa Para Tergugat adalah ahli waris H.Muhammad Amir Manab;
4. Bahwa obyek sengketa merupakan bagian dari tanah sertifikat atas nama Drs.Muhammad Amir Manap
5. Bahwa Tergugat telah dilaporkan pidana oleh Penggugat dan Tergugat telah dijatuhi pidana penipuan selama 6 (enam) bulan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P,3 berupa Akta pengikatan jual beli No 55 tanggal 23 Maret 2015, bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi jual beli tanah seluas 660,6 Meter persegi yang terletak di Kelurahan Wua-Wua Kec.Mandonga sekarang Kel.Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari, berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 8105/Wua-Wua surat ukur tanggal 07 Mei 1997 Nomor 1079/1997 seluas 2358 Meter persegi tercatat atas nama Drs H.Muhammad Amir Manab, dengan harga Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), dimana dalam bukti surat P.3 tersebut disebutkan bahwa tanah yang dijual Tergugat I akan diproses oleh Tergugat I turun warisnya dan akan dilakukan pemisahan seluas 660,6 Meter persegi keatas nama Wahyuddin Amir (Tergugat I);

Menimbang, bahwa bukti surat P.1 berupa kuitansi pembayaran menunjukkan bahwa benar Penggugat telah melakukan pembayaran atas sebidang tanah seluas 660,6 Meter persegi yang terletak di jalan Abd.Hamid tertanggal 23 Maret 2015;

Halaman **17** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa saksi Penggugat, Muhammad Adnan menerangkan dipersidangan bahwa saksi mengetahui Penggugat pernah membeli tanah dari Tergugat I dengan harga Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dan tanah tersebut memiliki sertifikat induk atas nama orang tua Tergugat I, Muhammad Amir Manab. Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah itu karena pada saat transaksi, saksi berada di Warkop Haji Anto, tempat terjadinya transaksi dan saksi mengetahui kalau tanah itu milik Wahyudin (Tergugat I) karena menurut Wahyuddin tanah yang dijualnya itu merupakan tanah bagian Tergugat I. Bahwa pembayaran harga tanah tersebut dilakukan sebanyak dua kali yang pertama Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan yang kedua Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan pada transaksi kedua dibuatkan kuitansinya senilai Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) vide bukti surat P.1 dan P.2. Bahwa pada saat transaksi, Tergugat I membawa sertifikat tanah tersebut dan saksi mengetahui kalau tanah tersebut telah ditimbon oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa saksi Achmad,SH menerangkan dipersidangan bahwa saksi mengetahui ada perikatan jual beli yang dibuat dalam akta antara Penggugat dan Tergugat I karena pengikatan jual beli tersebut dilakukan dihadapan saksi sebagai notaris. Bahwa pengikatan jual beli itu dilakukan di Unaaha oleh karena kedua belah pihak sepakat untuk memilih di Unaaha. Bahwa pada saat melakukan pengikatan, saksi sempat menanyakan kepada Wahyuddin Amir (Tergugat I) kenapa Tergugat I menjual tanahnya sementara sertifikatnya masih sertifikat induk namun mereka menjawab makanya akan diadakan proses turun waris/pemisahan.

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas dari persesuaian saksi-saksi dan bukti surat maka nyata bahwa ada jual beli tanah seluas 660,6 meter persegi oleh Tergugat I kepada Penggugat yang terletak di jalan Abd.Hamid yang selanjutnya kemudian menjadi tanah sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah tanah yang dijual Tergugat I seluas 660,6 meter persegi, didalamnya termasuk tanah milik orang tua Tergugat I dan Tergugat lainnya yang belum dibagi?

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Penggugat Muh.Adnan bahwa saksi mendengar sendiri dari Tergugat I pada saat transaksi, Tergugat I mengatakan bahwa tanah yang dijualnya kepada Penggugat adalah tanah bagian miliknya, keterangan saksi tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Achmad, bahwa pada saat dilakukan



pengikatan jual beli, sertifikat induk dari tanah tersebut diperlihatkan kepada saksi dan pada saat itu Tergugat I menerangkan bahwa tanah yang dijualnya adalah memang merupakan tanah bagiannya dan ada persetujuan dari ibunya yaitu Tergugat II. Bahwa tidak semua tanah yang ada dalam sertifikat dijual oleh Tergugat I, hanya tanah yang merupakan bagian Tergugat I seluas 660,6 Meter persegi;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat P.3, Pasal 4 diterangkan bahwa pihak pertama (Tergugat I) adalah benar pemilik tanah yang dijual dan pemegang hak atas tanah sehingga pihak pertama (Tergugat I) yang berhak menjual, mengoper dan menyerahkan serta melepaskan hak atas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa saksi Tergugat Syahria menerangkan bahwa bahwa saksi mengetahui bahwa Wahyuddin Amir (Tergugat I) telah menggadaikan sertifikat hak milik orang tuanya dan saudara-saudaranya (Tergugat II,III,IV dan V) kepada Penggugat. Namun saksi tidak mengetahui berapa luas tanah yang digadaikan oleh Tergugat I kepada Penggugat. saksi mengetahui Wahyuddin Amir (Tergugat I) menggadaikan sertifikatnya kepada Penggugat dari ibu Tergugat I yaitu Tergugat II dan saudara-saudaranya akan tetapi saksi hanya dengar-dengar saja karena saksi tinggal jauh di Konsel.

Menimbang, bahwa saksi mengetahui kalau ada kesepakatan pembagian tanah antara para Tergugat yang terbit namun surat kesepakatan pembagian tanah tersebut baru terbit setelah adanya masalah Tergugat I kemudian dibuatkan gambar-gambar denah pembagian tanah antara para Tergugat;

Menimbang, bahwa saksi Tergugat, Wiwin Kusuma Dewi menerangkan dipersidangan bahwa saksi mengetahui Tergugat I menjual atau menggadaikan tanah milik orang tua dan saudara-saudaranya kepada pihak lain, saksi mengetahuinya dari cerita Hidayanti Amir. Bahwa saksi mengetahui kalau Tergugat I pernah masuk penjara karena ada kaitannya dengan penipuan terkait masalah sertifikat tanah milik orang tua dan saudara-saudaranya. Bahwa saksi mengetahui sudah ada pembagian tanah antara para Tergugat namun saksi mengetahui ada pembagian tanah tersebut setelah Udin masuk penjara dan saksi baru mengetahuinya setelah bertemu dengan para Tergugat pada saat lebaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T-1,T-5.1 maka nyata bahwa para Tergugat adalah ahli waris dari Drs.H.Muhammad Amir Manab;



Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Tergugat tersebut yang pada pokoknya menerangkan bahwa sudah ada kesepakatan pembagian tanah jika dikaitkan dengan bukti surat para Tergugat T.1,T.5-3 berupa hasil musyawarah keluarga yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah bagian milik Tergugat I hanyalah seluas 172,62 meter persegi, bukan seluas 660,6 Meter persegi, bahwa setelah majelis mencermati bukti surat para Tergugat T.1,T.5-3 maka ternyata kesepakatan pembagian tanah milik ahli waris Drs H.Muhammad Amir Manab tersebut dilakukan pada tanggal 7 Februari 2020 dimana pembagian tersebut dilakukan jauh setelah terjadinya jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dan dibenarkan pula oleh para Tergugat bahwa pengikatan jual beli tersebut dilakukan pada tanggal 25 Maret 2015 sehingga menurut majelis Hakim bahwa pada saat terjadinya jual beli tersebut belum atau tidaklah diketahui dengan pasti apakah dalam tanah seluas 660,6 Meter persegi yang dijual oleh Tergugat I masuk pula tanah milik para Tergugat lainnya oleh karena pembagiannya sendiripun dilakukan setelah tahun 2020 atau setelah Wahyuddin Amir (Tergugat I) dilaporkan tindak pidana oleh Penggugat pada tahun 2018;

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti surat para tergugat berupa kesepakatan pembagian warisan, Majelis berpendapat bahwa kesepakatan tersebut hanyalah bersifat surat pernyataan sepihak dimana seharusnya yang melakukan pembagian harta warisan adalah Peradilan Agama berdasarkan pasal 49 huruf b UU No 3 Tahun 2006 tentang perubahan UU Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama disebutkan bahwa pembagian waris termasuk penentuan siapa yang menjadi ahli waris, penentuan mengenai harta peninggalan, penentuan bagian masing-masing ahli waris adalah menjadi kewenangan Peradilan Agama.

Menimbang, bahwa terkait dalil para Tergugat bahwa Tergugat II,III,IV dan V tidak mengetahui adanya jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I kepada penggugat, saksi-saksi Tergugat menerangkan hal tersebut hanya berdasarkan cerita dari para Tergugat sendiri sehingga keterangan saksi-saksi Tergugat bersifat testimonium de audito

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P.5,6,7 dan 8 sebagaimana pula keterangan saksi-saksi Penggugat maupun para Tergugat bahwa oleh karena setelah 5 (lima) tahun, Tergugat I tidak melakukan proses turun waris dan pemecahan sementara Penggugat telah melakukan

Halaman **20** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran harga tanah sehingga Penggugat melaporkan Tergugat tindak pidana Penipuan dan Tergugat telah dijatuhi pidana selama 6 (enam) bulan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri no 80/Pid.B/2017/PN.Kdi tanggal 04 September 2017 Jo Putusan Nomor 1331 K/Pid/2017 tanggal 11 Januari 2018 dimana Tergugat I dinyatakan bersalah melakukan tindak pidana penipuan dan dijatuhi pidana selama 6 (enam) bulan kemudian barang bukti berupa 1 (satu) lembar SHM Nomor 8105 tanggal 26 Oktober 1998 an Drs.H.Muhammad Amir Manab, 1 (satu) lembar AJB No 55 tanggal 23 maret 2015, 1 (satu) lembar kuitansi tanda terima uang tanggal 22 Maret 2015 dan 1 (satu) lembar perjanjian jual beli antara Wahyuddin Amir dengan Muh.Ahir Dini tanggal 22 Maret 2015, dikembalikan kepada Saksi Muh.Akhir Arsyad Dini;

Menimbang, bahwa sebagaimana keterangan saksi-saksi yang bersesuaian dengan bukti surat ternyata telah terjadi jual beli antara Tergugat I dan Penggugat yang kemudian dilakukan pengikatan jual beli dalam akta Nomor 55 dihadapan Notaris Achmad, maka jual beli yang terjadi antara Tergugat I dan Penggugat adalah sah sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 27 Mei 1973 Nomor 952/K/1974 bahwa jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat dalam KUH Perdata dan Hukum adat, haruslah dipenuhi syarat yaitu tunai dan terang, terang dalam arti penyerahan hak atas tanah dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini Notaris serta tunai yang artinya bahwa pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan;

Menimbang, bahwa oleh karena antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi jual beli yang sah maka Penggugat dalam hal ini adalah pembeli yang beritikad baik dan seharusnya mendapat perlindungan hukum, sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 251 K/SIP/1958 tanggal 26 Desember 1958 bahwa "pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah", Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No 821 K/SIP/1974 tanggal 28 April 1976 bahwa "pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim tidak menemukan keyakinan bahwa tanah yang dijual oleh Tergugat I masuk ke dalam tanah milik para Tergugat lainnya oleh karena pada saat jual beli terjadi, belum terjadi pembagian tanah oleh para Tergugat sehingga seharusnya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun, Tergugat

Halaman **21** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I melakukan proses turun waris dan melakukan pemisahan tanah seluas 660,6 Meter persegi yang telah dijualnya kepada penggugat sehingga oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya sedangkan para Tergugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan petitum-petitum Penggugat dalam dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 1 akan akan dinyatakan setelah pertimbangan-pertimbangan petitum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 bahwa para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dipertimbangkan bahwa oleh karena secara hukum telah terbukti bahwa ada jual beli antara Penggugat dan Tergugat I, dan jual beli yang dilakukan adalah sah sebagaimana dalam pengikatan jual beli dalam akta Notaris Nomor 55 maka tindakan Tergugat I yang tidak melakukan proses turun waris dan Tergugat lainnya yang berkeberatan untuk dilakukan pemisahan sertifikat induk terhadap tanah seluas 660,6 Meter persegi yang telah dibeli oleh penggugat dari Tergugat I, adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 mengenai kerugian Penggugat yang terdiri dari Kerugian materil sebesar Rp.990.900.000,- + biaya tanah urugan Rp.53.690.000,- = Rp.1.044.590.000,- dan kerugian Immateril sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), dipertimbangkan bahwa Majelis hanya akan mempertimbangkan kerugian materil terkait dengan pembayaran harga tanah yang dibayar oleh Penggugat yaitu senilai Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) ditambah dengan harga tanah urugan sebesar Rp.53.690.000,- (lima puluh tiga juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah), menjadi sebesar Rp. 133.690.000,- (seratus tiga puluh tiga juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah) sehingga menurut Majelis kerugian materil yang dikabulkan hanya sebesar Rp. 133.690.000,- (seratus tiga puluh tiga juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah) sedangkan terhadap kerugian Immateril sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Majelis pertimbangkan bahwa dengan mengacu kepada Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 650/PK/Pdt/1994 yang memberikan pedoman yang isinya "*Berdasarkan Pasal 1370, 1371, 1372 KUHPerdata ganti kerugian immateril hanya dapat diberikan dalam hal-hal tertentu saja seperti perkara Kematian, luka berat dan Penghinaan*", Dihubungkan dalam perkara *a quo* maka tidaklah terpenuhi syarat dalam Yurisprudensi tersebut,

Halaman **22** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



sehingga tuntutan ganti rugi inmateril tidak beralasan untuk dikabulkan sehingga petitum pada angka 3 ini hanya akan dikabulkan sebatas pada pembayaran ganti rugi materil sebesar Rp. 133.690.000,- (seratus tiga puluh tiga juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah)

Menimbang., bahwa terhadap petitum angka 4, oleh karena Majelis hanya mengabulkan terkait dengan ganti kerugian materil sebesar Rp. 133.690.000,- (seratus tiga puluh tiga juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah) sehingga kerugian yang harus dibayar secara tanggung renteng oleh para tergugat hanyalah sebesar kerugian materil yaitu Rp.133.690.000,- (seratus tiga puluh tiga juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah),

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5, menetapkan agar tanah tanah yang terletak di Kelurahan Wua-Wua Kec. Mandonga sekarang Kel. Kadia Kecamatan Kadia Kota Kendari berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 8105/Wua-Wua, Surat Ukur tanggal 07 Mei 1997, Nomor : 1079/1997 seluas 2.358M² (dua ribu tiga ratus lima puluh delapan meter persegi) tercatat nama Drs. Haji Mohammad Amir Manab yang merupakan harta warisan Para Tergugat, dipertimbangkan bahwa oleh karena terbukti bahwa jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat I sebagaimana dalam akta Pengikatan jual beli hanyalah seluas 660,6 Meter persegi bukan luas secara keseluruhan sebagaimana dalam sertifikat hak milik tersebut, maka beralasan hukum untuk menolak petitum ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6, menyatakan sah dan berharga sita jaminan, bahwa selama proses persidangan tidak pernah dilakukan sita jaminan maka petitum ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua petitum dikabulkan, maka terhadap petitum angka 1 harus dinyatakan dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan sebahagian maka petitum pada angka 7 haruslah dikabulkan;

Mengingat, ketentuan dalam hukum acara perdata (Rbg) dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI

A. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi para Tergugat

B. DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;

Halaman **23** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menetapkan ganti kerugian yang diderita oleh Penggugat sebesar Rp 133.690.000,- (seratus tiga puluh tiga juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah);
- Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti kerugian secara tanggung renteng sebesar Rp 133.690.000,- (seratus tiga puluh tiga juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp. 2. 982.000,- (dua juta Sembilan ratus delapan puluh dua ribu rupiah).-

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kendari pada hari Senin tanggal 19 Oktober 2020 oleh kami, Irmawati Abidin,S.H.,M.H selaku Hakim Ketua, Tahir,S.H,M.H dan Andi Asmuruf ,S.H.,M.H, masing-masing selaku Hakim Anggota putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 23 Oktober 2020 secara elektronik oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh Hakim Anggota dibantu oleh A.Dewi Zukhrufi,S,H Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh kuasa Penggugat, dan kuasa para Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Tahir,S.H.M.H

Irmawati Abidin,S.H,M.H

Andi Asmuruf, S.H.,M.H

Panitera pengganti

A.Dewi Zukhrufi.S,H

Halaman **24** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Perincian

- Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya ATK	Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan	Rp. 1.080.000,-
- PNPB Panggilan	Rp. 40.000,-
- Biaya transport PS	Rp. 1.760.000,-
- Biaya PNBPS	Rp. 10.000,-
- Redaksi	Rp. 5.000,-
- Materai	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp. 2.982.000,-

(dua juta Sembilan ratus delapan puluh dua ribu rupiah)

Halaman **25** dari **25** halaman Putusan No. 32/Pdt.G/2020/PN.Kdi.

Disclaimer

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