



PUTUSAN

NOMOR : 293/Pdt.G/2022/PN.Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Siti H. Sidin, NIK 5371015510690001, Perempuan, Kebangsaan Indonesia, Lahir di Kupang tanggal 15 Oktober 1969, Umur 53 Tahun, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Tempat tinggal di RT 001 RW 001, Kelurahan Fatufeto, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur;

Yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Abdul Wahab, S.H yang beralamat di Jalan Alhadad Blok A Nomor 1 RT. 35 RW. 05 Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 November 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 14 November 2022 degna dibawah Register Nomor : 779/LGS/SK/PDT/2022/PN.Kpg;

Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan :

1. Fernando Bete, Jenis Kelamin Laki-laki, bertempat tinggal di Link Serdang Barat, RT. 005, RW. 002, Kelurahan Kedaleman, Kecamatan Cibeber, Kota Cilegon, Provinsi Banten, Kedaleman, Cibeber, Kota Cilegon, Banten;

Yang dalam perkara ini memberikan kuasa kepada :

Fransisko Bernando Bessi, S.H.,M.H.,C.Me.,Cla., Ivan Valen, S.H., Petrus LomanLedo, S.H., Alfredo Opniel Lerry Lenggu, S.H.,dan Frangky Roberto Willem Djara, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Desember 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan negeri Kupang tanggal 2 Desember 2022 dibawah register Nomor ; 836/LGS/SK/PDT/2022/PN.Kpg;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. Sukardi Halim Qq. Nyonya Olivia Dewi, bertempat tinggal di Komplek Remaco 2/2, RT 010, RW 007, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara Provinsi Jakarta Utara, Penjaringan, Penjaringan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta;

Yang dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Dr. Melkianus Ndaomanu, S.H.,M/H., dan Rian Van Frits, S.h.,M.H., dari kantor Advokat Melkianus Ndaomanu, S.H.,M/H., & Rekan yang beralamat di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima - Kota Kupang – NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Desember 2022 yang telah didaftarkan di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 12 Desember 2022 dengan dibawah register Nomor : 859/LGS/SK/PDT/2023/PN. Kpg;

Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

3. **Yan Sidin**, bertempat tinggal di RT 010 RW 004 Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

4. **Regina Sidin Bete**, laki-laki, beralamat di RT. 010 RW. 004 Kelurahan Namosain Kecamatan Alak Kota Kupang;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

5. **Saleha Sidin Wao**, sebagai **Turut Tergugat III**;

6. **Osman Sidin**, sebagai **Turut Tergugat IV**;

7. **Rasyidin La Djadi**, sebagai **Turut Tergugat V**;

8. **Naima La Djadi**, sebagai **Turut Tergugat VI**;

9. **Umar La Djadi**, sebagai **Turut Tergugat VII**;

10. **Neneng Idja La Djadi**, sebagai **Turut Tergugat VIII**;

11. **Febri M. Sidin**, sebagai **Turut Tergugat IX**;

12. **Sandra Chintya Nurhayati Sidin**, sebagai **Turut Tergugat X**;

13. **Notaris Yustina Widhiwuryani, S.H.,M.Kn.**, sebagai **Turut Tergugat XI**;

14. **Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur**, Yang dalam perkara ini memberikan kuasa kepada Mikael Agung Melburan, S.H., Rininta Dianawati, S.H., Charoline Koni Padaka, S.H., Gaudensia Novia Timung, S.H., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 November 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 18 Desember 2022 degnan dibawah register Nomor : 838/LGS.SK/PDT/2022/PN.Kpg;

Selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat XII**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 15 November 2022 dalam Register Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg



1. Bahwa berdasarkan Silsilah Keluarga almarhum **UMAR SIDIN** (kakek/mertua Penggugat) yang meninggal dunia pada bulan Oktober 1966 dan almarhumah **RAGIA SIDIN** (nenek/mertua Penggugat) yang juga telah meninggal dunia pada tanggal 25 Oktober 2021, telah meninggalkan 7 (tujuh) ahli waris yaitu :

1.1. YAN SIDIN (laki-laki) / Turut Tergugat I dan menikah dengan Husaidah Sidin (almarhumah), dengan melahirkan 5 (lima) orang anak, yaitu :

- 1.1.1. Abdul Malik (laki-laki)
- 1.1.2. Nur Milang (perempuan)
- 1.1.3. Umar (laki-laki)
- 1.1.4. Sumarlang (perempuan)
- 1.1.5. Nur Fia (perempuan/almarhumah)

1.2. MARIAM SIDIN LA DJADI (perempuan/almarhumah) dan menikah dengan LA DJADI, dengan melahirkan 8 (delapan) orang anak, yaitu:

- 1.2.1. Rasyidin La Djadi (laki-laki) / Turut Tergugat V;
- 1.2.2. Naima La Djadi, S.Pi (perempuan) / Turut Tergugat VI;
- 1.2.3. Adin La Djadi (laki-laki);
- 1.2.4. Maya La Djadi (perempuan);
- 1.2.5. Nilam La Djadi (perempuan)
- 1.2.6. Umar La Djadi (laki-laki) / Turut Tergugat VII;
- 1.2.7. Neneng Idja La Djadi, ST (perempuan) Turut Tergugat VIII;
- 1.2.8. Awang La Djadi (laki-laki);

1.3. REGINA SIDIN BETE (perempuan) / Turut Tergugat II dan menikah dengan BENNY BETE (almarhum), dengan melahirkan 4 (empat) orang anak, yaitu :

- 1.3.1. Sonya Bete (perempuan)
- 1.3.2. Heny Bete (perempuan)
- 1.3.3. Fernando Bete (laki-laki) / Tergugat I
- 1.3.4. Linda Bete (perempuan)

1.4. SALEHA SIDIN WAWO (perempuan) / Turut Tergugat III dan menikah dengan RAFIQ WAWO (almarhum), dengan melahirkan 5 (lima) orang anak, yaitu :

- 1.4.1. Rosita Wawo (perempuan)
- 1.4.2. Umar Wawo (laki-laki)
- 1.4.3. Fitri Wawo (perempuan)
- 1.4.4. Erwin Wawo (laki-laki)
- 1.4.5. Irwan Wawo (laki-laki/almarhum)



1.5. OSMAN SIDIN (laki-laki) / Turut Tergugat IV dan menikah dengan ANISA SIDIN, dengan melahirkan 4 (empat) orang anak, yaitu :

- 1.5.1. Susana Sidin (perempuan)
- 1.5.2. Nelcy Sidin (perempuan)
- 1.5.3. Feronika Sidin (perempuan)
- 1.5.4. Benyamin Sidin (laki-laki)

1.6. NENE S. OYANG SIDIN (perempuan/almarhumah) dan menikah dengan RAFIQ WAWO (almarhum), dengan meninggalkan 1 (satu) orang anak, yaitu :

- 1.6.1. Yance Wawo (laki-laki)

1.7. UMAR SIDIN (laki-laki/almarhum) dan menikah dengan **SITI H. SIDIN (Penggugat)**, dengan melahirkan 3 (tiga) orang anak, yaitu :

- 1.7.1. Febry Sidin (perempuan) / Turut Tergugat IX
- 1.7.2. Sandra Chinthya Nurhayati Sidin (perempuan)/ Turut Tergugat X
- 1.7.3. Rafly Sidin (laki-laki).

2. Bahwa almarhum UMAR SIDIN (kakek/mertua Penggugat) yang meninggal dunia pada bulan Oktober 1966 dan almarhumah RAGIA SIDIN (nenek/mertua Penggugat) yang juga telah meninggal dunia pada tanggal 25 Oktober 2021, selain meninggalkan 7 (tujuh) ahli waris, juga telah meninggalkan tanah warisan berupa sebidang tanah yang terletak di RT 015, RW 005 kelurahan Alak, kecamatan Alak, Kota Kupang, seluas 272 m² (Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Ayub Penu.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Benny Bete.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan.
- Sebelah Barat dengan berbatasan Jalan.

Selanjutnya disebut **TANAH SENGKETA**.

3. Bahwa tanah sengketa tersebut di atas, dipercayakan kepada almarhum UMAR SIDIN (suami Penggugat) yang merupakan anak ke-7 (tujuh) atau anak bungsu dari almarhum UMAR SIDIN (kakek/mertua Penggugat) dan almarhumah RAGIA SIDIN (nenek/mertua Penggugat), untuk mengurus dan mengelola serta untuk melakukan pembayaran pajak-pajak atas tanah sengketa tersebut.

4. Bahwa oleh karena tanah sengketa tersebut telah dipercayakan untuk diurus dan dikelola serta pajaknya dibayar oleh almarhum UMAR SIDIN



(suami Penggugat) dan untuk memastikan adanya dokumen hak atas tanah sengketa maka almarhum UMAR SIDIN (suami Penggugat) mensertipikatkan tanah sengketa tersebut dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 m² atas nama UMAR SIDIN yang terletak di kelurahan Alak, kecamatan Alak, Kota Kupang.

5. Bahwa pada akhir tahun 2010, suami Penggugat almarhum UMAR SIDIN dalam rangka keperluan dana untuk melakukan usaha maka suami Penggugat almarhum UMAR SIDIN mengajukan pinjaman pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk yang berkedudukan di Jakarta melalui PT. Bank Mandiri KC Urip Sumahardjo Kupang dengan menjadikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 m² atas nama UMAR SIDIN sebagai jaminan dan telah diroya pada tanggal 29 Maret 2011.

6. Bahwa dalam perjalanan Umar Sidin almarhum tidak dapat membayar cicilan hutang pada Bank Mandiri sementara itu status tanah sengketa tersebut bukan merupakan milik pribadi Umar Sidin (suami Penggugat) melainkan masih merupakan harta warisan almarhum UMAR SIDIN (kakek/mertua Penggugat) dan almarhumah RAGIA SIDIN (nenek/mertua Penggugat) yang belum terbagi, maka almarhum UMAR SIDIN (suami Penggugat) meminta bantuan dan/atau dijual kepada Tergugat II in casu SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI untuk menebus jaminan Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 m² atas nama UMAR SIDIN tersebut pada PT. Bank Mandiri (Persero) karena dikhawatirkan akan dilelang jika hutang suami Penggugat tidak segera dilunasi sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 m² atas nama UMAR SIDIN dijual kepada Tergugat II in casu SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI.

7. Bahwa Tergugat II in casu SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI yang telah membeli tanah sengketa tersebut dari almarhum UMAR SIDIN (suami Penggugat), namun oleh karena hubungan Tergugat II in casu SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI sangat dekat bahkan sudah dianggap saudara sendiri dengan almarhum UMAR SIDIN (suami Penggugat), maka masih memberikan kesempatan kepada keluarga almarhum UMAR SIDIN (suami Penggugat) untuk menebus dan atau membeli Kembali tanah sengketa tersebut sebesar hutang almarhum UMAR SIDIN yang ditebus oleh Tergugat II in casu SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI di Bank Mandiri.



8. Bahwa selanjutnya ketika almarhum UMAR SIDIN (suami Penggugat) meninggal dunia pada tanggal 2 Januari 2015, maka atas niat baik dari Tergugat II in casu SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI tersebut pada point 7 di atas, maka keluarga mempercayakan kepada Tergugat I in casu FERNANDO BETE yang merupakan salah satu dari cucu almarhum UMAR SIDIN (kakek) dan almarhumah RAGIA SIDIN nenek) untuk mengurus tanah sengketa tersebut karena secara kebetulan domisili Tergugat I in casu FERNANDO BETE adalah di Jakarta sehingga memudahkan pengurusan tanah sengketa dengan Tergugat II in casu SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI yang juga berdomisili di Jakarta.

9. Bahwa oleh karena telah dipercaya untuk mengurus tanah sengketa maka Tergugat I in casu FERNANDO BETE pada tanggal 09 Agustus 2016 membuat Surat Persetujuan dan Kuasa yang dibuat dibawah tangan dan bertindak untuk dan atas nama : RAGIA SIDIN (almarhumah), YAN SIDIN (Turut Tergugat I), REGINA SIDIN BETE (Turut Tergugat II), SALEHA SIDIN WAWO (Turut Tergugat III), OSMAN SIDIN (Turut Tergugat IV), RASYIDIN LA DJADI (Turut Tergugat V), NAIMA LA DJADI, S.Pi (Turut Tergugat VI), UMAR LA DJADI (Turut Tergugat VII), NENENG IDJA LA DJADI, ST (Turut Tergugat VIII), FEBRI M. SIDIN (Turut Tergugat IX), SHANDRA CHINTYA NURHAYATI SIDIN (Turut Tergugat X) dengan alasan bahwa Surat Persetujuan dan Kuasa tersebut akan digunakan untuk menebus hutang almahum UMAR SIDIN (suami Penggugat) kepada Tergugat II in casu SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI, namun demikian bukannya Tergugat I in casu FERNANDO BETE menebus tanah sengketa tersebut pada Tergugat II in casu SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI melainkan Tergugat I in casu FERNANDO BETE menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan oleh keluarga dengan melakukan transaksi jual beli kembali atas tanah sengketa pada tanggal 15 Agustus 2016 melalui Akta Jual Beli Nomor : 165/2016 yang dibuat oleh Yustina Widhiwuryani, SH, M.KN PPAT Kota Kupang (Turut Tergugat XI) antara FERNANDO BETE (Tergugat I) selaku Pembeli dengan SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI (Tergugat II) selaku Penjual dengan harga sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

10. Bahwa dalam pengurusan tanah sengketa tersebut, Tergugat I in casu FERNANDO BETE ternyata tanah sengketa sudah dijadikan sebagai hak miliknya karena Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 m² atas nama UMAR SIDIN (suami Penggugat) dipastikan telah dirubah menjadi atas nama FERNANDO BETE (Tergugat I) sesuai Akta Jual Beli Nomor :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

165/2016 yang dibuat oleh Yustina Widhiwuryani, SH, M.KN PPAT Kota Kupang (Turut Tergugat XI).

11. Bahwa setelah Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 atas nama UMAR SIDIN dirubah menjadi atas nama FERNANDO BETE (Tergugat I) yang dibuat berdasarkan Surat Persetujuan dan Kuasa pada tanggal 09 Agustus 2016 yang dibuat dibawah tangan dan Akta Jual Beli Nomor : 165/2016 yang dibuat oleh Yustina Widhiwuryani, SH, M.KN PPAT Kota Kupang (Turut Tergugat XI) antara FERNANDO BETE (Tergugat I) selaku Pembeli dengan SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI (Tergugat II) selaku Penjual, maka pada tanggal 11 Desember 2016 Tergugat I in casu FERNANDO BETE kemudian menyewakannya lagi tanah sengketa tersebut kepada SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI (Tergugat II) selama 10 (sepuluh) tahun dengan nilai sewa sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) pertahun sehingga untuk nilai sewa dengan waktu 10 (sepuluh) tahun adalah sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) terhitung mulai 01 Juli 2016 sampai dengan 30 Juni 2026. Hal tersebut berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 05 tanggal 01 Desember 2016 yang dibuat dihadapan PPAT Yustina Widhiwuryani, SH, M.KN (Turut Tergugat XI).

12. Bahwa jika diteliti dan dicermati Surat Persetujuan dan Kuasa tertanggal 09 Agustus 2016 yang dibuat dibawah tangan oleh Tergugat I in casu FERNANDO BETE dan seolah-olah bertindak untuk dan atas nama : RAGIA SIDIN (almarhumah), YAN SIDIN (Turut Tergugat I), REGINA SIDIN BETE (Turut Tergugat II), SALEHA SIDIN WAWO (Turut Tergugat III), OSMAN SIDIN (Turut Tergugat IV), RASYIDIN LA DJADI (Turut Tergugat V), NAIMA LA DJADI, S.Pi (Turut Tergugat VI), UMAR LA DJADI (Turut Tergugat VII), NENENG IDJA LA DJADI, ST (Turut Tergugat VIII), FEBRI M. SIDIN (Turut Tergugat IX), SHANDRA CHINTYA NURHAYATI SIDIN (Turut Tergugat X), ternyata cacat hukum sebab Tergugat I in casu FERNANDO BETE sama sekali tidak meminta persetujuan dari Penggugat selaku istri sah almahum UMAR SIDIN, akan tetapi Tergugat I in casu FERNANDO BETE dalam pembuatan Surat Persetujuan dan Kuasa tersebut hanya meminta kepada anak Penggugat yaitu FEBRI M. SIDIN (Turut Tergugat IX), SHANDRA CHINTYA NURHAYATI SIDIN (Turut Tergugat X) untuk menandatangani, sehingga jelas dan nyata Surat Persetujuan dan Kuasa tertanggal 09 Agustus 2016 tersebut harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

13. Bahwa demikian pula dengan Akta Jual Beli Nomor ; 165/2016 yang dibuat oleh Yustina Widhiwuryani, SH, M.KN PPAT Kota Kupang (Turut

Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg

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)



Tergugat XI) antara FERNANDO BETE (Tergugat I) selaku Pembeli dengan SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI (Tergugat II) selaku Penjual dengan harga sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) jika dibandingkan dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor : 05 tanggal 01 Desember 2016 yang dibuat dihadapan PPAT Yustina Widhiwuryani, SH, M.KN (Turut Tergugat XI) terdapat **kejanggalan dan keganjilan** yang mana Tergugat I in casu FERNANDO BETE menyewakan tanah sengketa terhadap SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI (Tergugat II) selama 10 (sepuluh) tahun dengan nilai sewa sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) pertahun sehingga untuk nilai sewa dengan waktu 10 (sepuluh) tahun adalah sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) terhitung mulai 01 Juli 2016 sampai dengan 30 Juni 2026. Bahwa sangatlah tidak dapat diterima oleh akal sehat ketika tanah sengketa dibeli oleh Tergugat I in casu FERNANDO BETE dari SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI (Tergugat II) hanya dengan nilai sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan kemudian SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI (Tergugat II) menyewa kembali dari Tergugat I in casu FERNANDO BETE dengan harga yang lebih tinggi yaitu Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) pertahun.

14. Bahwa tindakan Tergugat I in casu FERNANDO BETE yang jelas dan nyata telah menguasai dan memiliki tanah sengketa tanpa persetujuan Penggugat sebagai istri dari almarhum UMAR SIDIN dan merupakan tanah warisan dari almarhum UMAR SIDIN (kakek/mertua Penggugat) dan almarhumah RAGIA SIDIN (nenek/mertua Penggugat) yang belum terbagi adalah perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak subjektif Penggugat maka tindakan Tergugat I in casu FERNANDO BETE tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.

15. Bahwa begitupula tindakan YAN SIDIN (Turut Tergugat I), REGINA SIDIN BETE (Turut Tergugat II), SALEHA SIDIN WAWO (Turut Tergugat III), OSMAN SIDIN (Turut Tergugat IV), RASYIDIN LA DJADI (Turut Tergugat V), NAIMA LA DJADI, S.Pi (Turut Tergugat VI), UMAR LA DJADI (Turut Tergugat VII), NENENG IDJA LA DJADI, ST (Turut Tergugat VIII), FEBRI M. SIDIN (Turut Tergugat IX), SHANDRA CHINTYA NURHAYATI SIDIN (Turut Tergugat X) adalah merupakan perbuatan melawan hukum sebab telah memberi persetujuan dan kuasa kepada Tergugat I in casu FERNANDO BETE untuk menguasai dan memiliki tanah sengketa tanpa persetujuan dari Penggugat sebagai ahli waris sah dari UMAR SIDIN dan juga berhak atas tanah sengketa.

16. Bahwa tindakan Turut Tergugat XI in casu NOTARIS YUSTINA WIDHIWURYANI, SH, M.KN, yang jelas dan nyata telah membuatkan Akta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli Nomor ; 165/2016 tanggal 15 Agustus 2016 antara FERNANDO BETE (Tergugat I) selaku Pembeli dengan SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI (Tergugat II) selaku Penjual dengan harga sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 05 tanggal 01 Desember 2016 antara Tergugat I in casu FERNANDO BETE (Yang Menyewakan) dengan Tergugat II in casu SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI (Penyewa) adalah perbuatan melawan hukum karena dibuat tanpa persetujuan dari Penggugat selaku istri sah dari UMAR SIDIN yang juga berhak atas tanah sengketa, sehingga Akta Jual Beli Nomor ; 165/2016 tanggal 15 Agustus 2016 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor : 05 tanggal 01 Desember 2016 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

17. Bahwa demikian pula dengan tindakan Turut Tergugat XII in casu KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 m² atas nama UMAR SIDIN dirubah menjadi atas nama FERNANDO BETE (Tergugat I) terletak di kelurahan Alak, kecamatan Alak, Kota Kupang tanpa melalui prosedur dan mekanisme yang benar sebab penerbitan SHM tersebut tidak disertai dengan adanya surat persetujuan dan pelimpahan/pelepasan hak dari Penggugat selaku ahli waris sah dari UMAR SIDIN. Oleh karena itu, penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 m² atas nama UMAR SIDIN dirubah menjadi atas nama FERNANDO BETE (Tergugat I) oleh Turut Tergugat XII in casu KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG adalah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 m² atas nama UMAR SIDIN dirubah menjadi atas nama FERNANDO BETE (Tergugat I) tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

18. Bahwa oleh karena penguasaan dan pemilikan tanah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum maka sangat beralasan hukum jika memerintahkan/menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II atau terhadap siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan membongkar segala bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya dan menyerahkan

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)



kembali tanah sengketa kepada Penggugat, baik secara sukarela maupun dengan cara paksa, bila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan.

19. Bahwa oleh karena Penggugat merupakan istri sah dari almarhum UMAR SIDIN dan juga ahli waris yang berhak dan tanah sengketa masih merupakan harta warisan dari almarhum UMAR SIDIN (kakek/mertua Penggugat) dan almarhumah RAGIA SIDIN (nenek/mertua Penggugat) yang belum terbagi maka sangat beralasan dan berdasar hukum jika tanah sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 m² yang telah berubah dari atas nama UMAR SIDIN menjadi atas nama FERNANDO BETE (Tergugat I) dikembalikan lagi menjadi atas nama UMAR SIDIN atau kepada Penggugat.

20. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat merasa sangat **dirugikan** baik **secara materiil** maupun **immaterial** karena tidak dapat menikmati tanah sengketa yang secara hukum kepemilikan didasarkan atas akta autentik yang diakui secara sah oleh negara.

21. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah merugikan Penggugat **secara materil** yaitu tanah sengketa disewakan sejak 01 Juli 2016 hingga 30 Juni 2026 sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) pertahun jika dihitung selama 10 tahun maka secara materil kerugian yang dialami Penggugat adalah **Rp. 60.000.000,- x 10 tahun = Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah)** dan harus dibayar tunai dan seketika serta sekaligus secara tanggung renteng oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat.

22. Bahwa selain kerugian materil sebagaimana point 21 tersebut di atas, juga Penggugat mengalami **kerugian immaterial** akibat tidak bisa menikmati objek sengketa tersebut yang ditaksir sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)** juga harus dibayar tunai dan seketika serta sekaligus oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat.

23. Bahwa agar supaya Tergugat I dan Tergugat II menaati untuk mengembalikan objek sengketa tersebut kepada Penggugat maka kepada mereka dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat sejak perkara ini diputuskan sampai putusan dilaksanakan.

24. Bahwa terhadap YAN SIDIN (Turut Tergugat I), REGINA SIDIN BETE (Turut Tergugat II), SALEHA SIDIN WAWO (Turut Tergugat III), OSMAN SIDIN (Turut Tergugat IV), RASYIDIN LA DJADI (Turut Tergugat V), NAIMA LA DJADI, S.Pi (Turut Tergugat VI), UMAR LA DJADI (Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat VII), NENENG IDJA LA DJADI, ST (Turut Tergugat VIII), FEBRI M. SIDIN (Turut Tergugat IX), SHANDRA CHINTYA NURHAYATI SIDIN (Turut Tergugat X), yang telah memberikan Surat Persetujuan dan Kuasa untuk tanah sengketa, dan Turut Tergugat XI karena telah membuat Akta Jual Beli Nomor ; 165/2016 tanggal 15 Agustus 2016 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor : 05 tanggal 01 Desember 2016 tanpa persetujuan Penggugat serta Turut Tergugat XII telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 m² atas nama UMAR SIDIN dirubah menjadi atas nama FERNANDO BETE (Tergugat I), maka kepada mereka dihukum pula untuk **tunduk dan menaati putusan ini**.

25. Bahwa oleh karena untuk mencegah agar objek sengketa milik Penggugat tidak dipindahtangankan atau tidak dialihkan dalam bentuk apapun oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada pihak lain, maka sangat beralasan hukum untuk diletakkan sita jaminan oleh juru sita Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA.

26. Bahwa mengingat pula tuntutan Penggugat ini adalah mengenai hal yang pasti serta didukung oleh alat bukti yang autentik serta adanya keperluan mendesak dari Penggugat, kiranya Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA berkenan pula untuk menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II.

27. Bahwa selanjutnya sangat beralasan pula untuk membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat I dan Tergugat II.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Penggugat memohon agar Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara ini sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah istri sah dari almarhum UMAR SIDIN dan juga ahli waris sah dari almarhum UMAR SIDIN sekaligus ahli waris sah dari almarhum UMAR SIDIN (kakek/mertua Penggugat) dan almarhumah RAGIA SIDIN (nenek/mertua Penggugat).
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat merupakan istri sah dan ahli waris dari UMAR SIDIN berhak atas tanah sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 m² atas nama UMAR SIDIN (dirubah menjadi FERNANDO BETE) yang terletak di kelurahan Alak, kecamatan Alak, Kota Kupang, provinsi Nusa Tenggara Timur, yang juga merupakan harta warisan almarhum UMAR SIDIN (kakek/mertua Penggugat) dan RAGIA SIDIN

Halaman 11 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg

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)



(nenek/mertua Penggugat) yang belum terbagi, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Ayub Penu.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Benny Bete.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan.

4. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat I in casu FERNANDO BETE yang jelas dan nyata telah menguasai dan memiliki tanah sengketa tanpa persetujuan Penggugat sebagai istri dari almarhum UMAR SIDIN yang berhak atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum.

5. Menyatakan hukum bahwa tindakan YAN SIDIN (Turut Tergugat I), REGINA SIDIN BETE (Turut Tergugat II), SALEHA SIDIN WAWO (Turut Tergugat III), OSMAN SIDIN (Turut Tergugat IV), RASYIDIN LA DJADI (Turut Tergugat V), NAIMA LA DJADI, S.Pi (Turut Tergugat VI), UMAR LA DJADI (Turut Tergugat VII), NENENG IDJA LA DJADI, ST (Turut Tergugat VIII), FEBRI M. SIDIN (Turut Tergugat IX), SHANDRA CHINTYA NURHAYATI SIDIN (Turut Tergugat X) yang memberi persetujuan dan kuasa kepada Tergugat I in casu FERNANDO BETE untuk menguasai dan memiliki tanah sengketa tanpa persetujuan dari Penggugat yang juga berhak atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum. Dan oleh karenanya Surat Persetujuan dan Kuasa tertanggal 09 Agustus 2016 tersebut harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

6. Menyatakan hukum bahwa tindakan Turut Tergugat XI in casu NOTARIS YUSTINA WIDHIWURYANI, SH, M.KN, yang jelas dan nyata telah membuatkan Akta Jual Beli Nomor ; 165/2016 tanggal 15 Agustus 2016 antara FERNANDO BETE (Tergugat I) selaku Pembeli dengan SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI (Tergugat II) selaku Penjual dengan harga sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor : 05 tanggal 01 Desember 2016 antara Tergugat I in casu FERNANDO BETE (Yang Menyewakan) dengan Tergugat II in casu SUKARDI HALIM QQ. NYONYA OLIVIA DEWI (Penyewa) tanpa persetujuan dari Penggugat selaku istri sah dari UMAR SIDIN yang juga berhak atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum sehingga Akta Jual Beli Nomor ; 165/2016 tanggal 15 Agustus 2016 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor : 05 tanggal 01 Desember 2016 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Turut Tergugat XII in casu KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG yang telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 m² atas nama UMAR SIDIN dirubah menjadi atas nama FERNANDO BETE (Tergugat I) terletak di kelurahan Alak, kecamatan Alak, Kota Kupang tanpa melalui prosedur dan mekanisme yang benar sebab penerbitan SHM tersebut tidak disertai dengan adanya surat persetujuan dan pelimpahan/pelepasan hak dari Penggugat selaku istri sah dan ahli waris sah dari UMAR SIDIN adalah perbuatan melawan hukum sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 m² atas nama UMAR SIDIN dirubah menjadi atas nama FERNANDO BETE (Tergugat I) tersebut harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau terhadap siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan membongkar segala bangunan berikut segala sesuatu yang berdiri di atasnya dan menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat, baik secara sukarela maupun dengan cara paksa, bila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan.

9. Menyatakan hukum bahwa Penggugat merupakan istri sah dari almarhum UMAR SIDIN dan juga ahli waris yang berhak dan tanah sengketa masih merupakan harta warisan dari almarhum UMAR SIDIN (kakek/mertua Penggugat) dan almarhumah RAGIA SIDIN (nenek/mertua Penggugat) yang belum terbagi maka Sertipikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 m² yang telah berubah dari atas nama UMAR SIDIN menjadi atas nama FERNANDO BETE (Tergugat I) dikembalikan lagi menjadi atas nama UMAR SIDIN atau kepada Penggugat adalah sah dan berdasar hukum.

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II tersebut untuk membayar kerugian Penggugat **secara materil** yaitu tanah sengketa disewakan sejak 01 Juli 2016 hingga 30 Juni 2026 sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) pertahun jika dihitung selama 10 tahun maka secara materil kerugian yang dialami Penggugat adalah **Rp. 60.000.000,- x 10 tahun = Rp. 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah)** dan harus dibayar tunai dan seketika serta sekaligus secara tanggung renteng oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat.

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar **kerugian immaterial** akibat tidak bisa menikmati objek sengketa tersebut yang ditaksir sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)** juga harus

Halaman 13 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg

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)

Halaman 13



dibayar tunai dan seketika serta sekaligus oleh Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat.

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat sejak perkara ini diputuskan sampai putusan dilaksanakan.

13. Menghukum **para Turut Tergugat** untuk **tunduk dan menaati putusan ini**.

14. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan oleh jurusita pengadilan Negeri Kupang Kelas IA atas tanah sengketa adalah sah dan berharga.

15. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi dari Tergugat I dan Tergugat II.

16. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, dalam peradilan yang baik dan adil ini mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak yakni Penggugat hadir dipersidangan dengan didampingi kuasa hukumnya, sedangkan para Tergugat dan para Turut Tergugat hadir dipersidangan, kecuali Turut Tergugat X dan Turut Tergugat XI tidak pernah hadir dipersidangan walaupun untuk itu terhadap keduanya telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut berdasarkan relas panggilan sebagai berikut :

- Turut Tergugat X, berdasarkan Relas Panggilan tertanggal :
 1. Tanggal 11 Januari 2023 dengan relas Nomor : 293/Pdt.G/2022/PN. Kpg tanggal 15 November 2022;
 2. Tanggal 15 Februari 2023 dengan Relas Nomor : 293/Pdt.G/2022/PN. Kpg tanggal 15 Februari 2023;
 3. Tanggal 7 Maret 2023 dengan relas Nomor : 293/Pdt.G/2022/PN. Kpg, tanggal 15 November 2022;
- Turut Tergugat XI :
 1. Tanggal 11 Januari 2023 dengan relas Nomor : 293/Pdt.G/2022/PN. Kpg tanggal 15 November 2022;
 2. Tanggal 15 Februari 2023 dengan Relas Nomor : 293/Pdt.G/2022/PN. Kpg tanggal 15 Februari 2023;
 3. Tanggal 7 Maret 2023 dengan relas Nomor : 293/Pdt.G/2022/PN. Kpg, tanggal 15 November 2022;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun Turut Tergugat X dan Turut Tergugat XI tidak pernah hadir dan tidak juga mengirimkan wakilnya yang sah untuk hadir dipersidangan, sehingga Majelis Hakim berpendapat Turut Tergugat X dan Turut Tergugat XI tidak menggunakab haknya untuk membantah gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agus Cakra Nugraha, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I :

DALAM EKSEPSI :

I. PENGADILAN NEGERI KELAS I A KUOANG TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO :

1. Bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan aquo oleh karena Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A Kupang tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara Gugatan A quo;
2. Bahwa Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo melainkan Pengadilan Agama Kupang yang memiliki Kewenangan Absolut memeriksa dan mengadili Perkara gugatan a quo sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 49 huruf b Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama;
3. Bahwa tugas dan wewenang Pengadilan Agama sebagaimana dalam Pasal 49 huruf b Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama sebagai berikut :
4. Bahwa Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A Kupang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo juga dikuatkan dengan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1398

Halaman 15 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg

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)



K/Pdt/2009, tanggal 07 Juli 2010, Halaman 98 yang mana Widayatno Sastrohardjono, S.H.,M.Sc., sebagai Hakim Ketua dan H. Dirwoto, S.H., dan H. Muhammad Taufik, S.H., M.H., sebagai Hakim Anggota dalam pertimbangannya sebagai berikut :

Bahwa alasan-alasan tersebut dapat dibenarkan, karena judex facti salah dalam menerapkan hukum, yaitu Bahwa dalam perkara a quo terdapat masalah warisan yang berdasarkan pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 adalah kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

5. Bahwa putusan tersebut seyogyanya menjadi patron bagi seluruh Pengadilan tingkat Pertama dan banding dalam lingkup Peradilan Umum, agar tunduk dan patuh pada azas personalitas ke-islaman dalam menangani setiap perkara setiap perkara dengan mematuhi batas kewenangan masing-masing pengadilan;

6. Bahwa dengan demikian telah sangat jelas Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo akan tetapi Pengadilan Agama Kupang yang merupakan Pengadilan Tingkat Pertama yang lebih memiliki tugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara-perkara ditingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam, oleh karena itu dengan mematuhi batas kewenangan masing-masing Pengadilan, hal ini berarti turut menegakan amanat konstitusi serta turut memperjuangkan salah satu tujuan hukum yaitu kepastian hukum;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi mohon diberlakukan pula dan termasuk dalam satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara;
Bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat dengan ini Tergugat I menyampaikan jawaban dan tanggapan sebagai berikut :
3. Bahwa Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak, kualitas dan kapasitas untuk menggugat karena kedudukan Penggugat hanyalah berstatus sebagai siteri dari alm. Umar Sidin adtau hanya sebagai menantu dari alm. Umar Sidin dan Almh Ragia Sidin;
4. Bahwa tanah sengketa yang diuraikan oleh Penggugat dalam posita point 2 gugatan adalah harta warisan yang berasal dari suami Penggugat (alm. Umar Sidin) sehingga tanah warisan itu masuk kategori harta bawaan dari Alm Umar Sidin (suami Penggugat) sehingga tidak

Halaman 16 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg



termasuk dalam kategori harta bersama dalam Pernikahan Penggugat dan Alm. Umar Sidin (suami Penggugat) oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai hak, kualitas dan kapasitas atas tanah sengketa tersebut;

5. Bahw Tergugat I memperoleh tanah sengketa dalam perkara a quo yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 959/Kel.Alak, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 80/Alak/2000, tanggal 23 Oktober 2000 dengan luas 272 M2 (dua ratus dua puluh dua meter persegi) telah sesuai dengan prosedur hukum, berdasarkan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan di tolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo;

6. Bahwa harta warisan berupa tanah dan bangunan dalam perkara aquo yang menjadi sengketa dalam perkara ini telah diberikan oleh Raga Sidin yang tidak lain adalah ibu/Nenek/Mertua dari Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat I sampai Turut Tergugat X kepada Tergugat I sesuai dengan Surat Perjanjian Tanggal 10 Agustus 2016;

7. Bahwa selanjutnya tanah sengketa tersebut juga telah dilakukan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat I sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor 165/2016 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat pada Kantor Notaris Yustina Widhiwuryani, S.H.,M.Kn., antara Sukardi Halim dengan Tergugat I;

8. Bahwa Akta Jual Beli Nomor : Nomor 165/2016 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat pada Kantor Notaris Yustina Widhiwuryani, S.H.,M.Kn., adalah Akta Otentik yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuatnya dan merupakan bukti sempurna bagi kedua belah pihak;

9. Bahwa pajak atas tanah tersebut dibayarkan oleh Tergugat I sesuai dengan Bukti Pembayaran Pajak Tanah atas nama Umar Sidin;

10. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 959/Kel. Alak sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 dengan luas 272 M2 (dua ratus tujuh puluh dua meter persegi) merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya; Penggugat tidak mempunyai hak, kualitas dan kapasitas apapun mengenai status dan kepemilikan tanah yang menjadi obyek sengketa; Oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo karena

11. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 123/K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 :

PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK HARUS MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM;

Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg



12. Bahwa dalil Tergugat I diatas didukung oleh Putusan Mahkamah Agung RI No. 565.K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 tentang Isi Surat Gugatan : Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas bahkan tidak ada;

13. Bahwa dengan demikian telah terbukti dengan jelas kalau Penggugat tidak mempunyai kapasitas didalam mengajukan gugatan aquo dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo;

14. Bahwa semua dalil Penggugat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku maka sudah sepantasnya segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

15. Bahwa gugatan penggugat ini tidak serius, asal-asalan dan tidak jelas karena Penggugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan obyek sengketa;

16. Bahwa dalil Tergugat I diatas didukung oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 565.K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 tentang isi surat gugatan :

17. Bahwa semua dalil gugatan Penggugat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku maka sudah sepantasnya segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat;

18. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka dalil Penggugats eluruhnya maupun petitum dalam gugatan jelas terbantahkan/terpatahkan karena dalil-dalil tersebut tidak dilandasi dengan argumentasi hukum dan alas hak hukum yang benar, tidak sesuai dengan dasar peristiwa yang sebenarnya, dengan demikian sepatut dan sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka Tergugat I, memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;



Subsida:

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang Cq. Mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, *Ex aequo et bono*;

EKSEPSI DAN JAWABAN TERGUGAT II :

A. DALAM EKSEPSI:

1. Penggugat tidak mempunyai *legal standing*

a. Bahwa Akta Jual Beli No.69/ 2011 tanggal 5 April 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat XI, isinya berupa jual-beli tanah objek sengketa antara Umar Sidin (suami Penggugat) sebagai Pihak Pertama dengan Johan BI yang bertindak mewakili untuk dan atas nama Sukardi Halim (Tergugat II);

b. Bahwa dalam akta Akta Jual Beli No.69/ 2011 tanggal 5 April 2011, Penggugat sebagai istri Umar Sidin telah ternyata ikut memberikan tanda-tangan sebagai bentuk persetujuan terhadap jual-beli tanah objek sengketa, sehingga peralihan hak tanah objek sengketa kepada Tergugat II sejak semula sudah diketahui dan disetujui oleh Penggugat;

c. Bahwa oleh karena Penggugat menyetujui peralihan hak tanah objek sengketa dari Umar Sidin kepada Tergugat II, dengan sendirinya Penggugat tidak lagi mempunyai kepentingan dan *legal standing* untuk mengajukan gugatan terhadap kepemilikan dan penguasaan tanah objek sengketa;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

a. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, sebab tidak semua ahli waris Pengganti dari almarhum. Umar Sidin (kakek mertua Penggugat) dan almarhumah. Ragia Sidin (Nenek/Mertua Penggugat) ikut digugat dalam gugatan, padahal sesuai dengan posita gugatan angka 6 objek sengketa didalilkan merupakan harta peninggalan almarhum. Umar Sidin (Kakek/Mertua Penggugat) dan almarhumah. Ragia Sidin (Nenek/Mertua Penggugat) yang belum dibagi kepada para ahli waris dan ahli waris pengganti yang berhak;

b. Bahwa sesuai dengan posita gugatan angka 1.2 pada halaman 3 terdapat 8 (delapan) ahli waris dari Mariam Sidin La Djadi, namun faktanya yang digugat hanyalah 4 (empat) ahli waris yang masing-masing atas nama 1. Rasyidin La Djadi, 2. Naima La Djadi, 3. Umar La Djadi, dan 4. Neneng Idja La Djadi. Sedangkan ahli waris dari Mariam Sidin La Djadi yang tidak ikut digugat masing-masing atas

Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg



nama : 1. Adin La Djadi, 2. Maya La Djadi, 3. Nilam La Djadi, dan 4. Awang La Djadi;

c. Bahwa sesuai dengan posita gugatan angka 1.6 pada halaman 3 s/d 4 terdapat 1 (satu) ahli waris dari Nene S. Oyang Sidin atas nama Yance Wawo yang tidak didudukan oleh Penggugat dalam gugatannya sebagai Tergugat maupun turut tergugat

d. Bahwa sesuai dengan posita gugatan angka 1.7 pada halaman 4 terdapat 3 (tiga) ahli waris dari Umar Sidin dan Penggugat, namun faktanya yang digugat oleh Penggugat hanyalah ahli waris atas nama ; 1. Febri Sidin, 2. Sandra Chinthya Nurhayati Sidin, sedangkan ahli waris atas nama Rafli Sidin tidak digugat Penggugat dalam gugatannya;

e. Bahwa dengan tidak didudukannya semua ahli waris dari Mariam Sidin La Djadi, Nene S. Oyang Sidin, dan Umar Sidin dengan Penggugat yang semuanya merupakan ahli waris pengganti dari Umar Sidin (Kakek/Mertua Penggugat) dan almarhumah. Ragia Sidin (Nenek/Mertua Penggugat) sebagai tergugat atau setidaknya sebagai turut tergugat yang nantinya harus tunduk dan taat terhadap putusan dalam perkara ini yang merupakan putusan pengadilan terhadap status dari objek sengketa yang merupakan harta warisan yang belum dibagi kepada para ahli waris/ahli waris pengganti telah menyebabkan gugatan Penggugat kurang pihak;

3. Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*obscur libel*)

a. Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas sebab antara posita gugatan angka 7 dengan posita gugatan angka 9 saling bertentangan. Dalam posita gugatan angka 7, Penggugat telah mendalilkan "*tanah sengketa telah dijual almarhum. Umar Sidin (suami penggugat) kepada Tergugat II*", namun sebaliknya pada posita angka 9 justru Penggugat mendalilkan "*pada tanggal 15 Agustus 2015 Tergugat I menjual tanah sengketa kepada Tergugat II*";

b. Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas sebab dalam posita angka 6 , dan angka 14 telah diakui bahwa tanah sengketa bukan merupakan milik pribadi almarhum Umar Sidin (suami penggugat) melainkan masih merupakan harta warisan almarhum Umar Sidin (Kakek/Mertua Penggugat) dan almarhumah Ragia Sidin (Nenek/Mertua Penggugat) yang belum terbagi, namun dalam posita gugatan angka 19 dan petitum gugatan angka 9 Penggugat tidak meminta agar tanah sengketa dinyatakan sebagai harta bersama (warisan) yang belum dibagi, melainkan Penggugat

Halaman 20 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta agar Sertifikat Hak Milik Nomor : 959/Kel Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 oktober 2000 seluas 272 M2 (tanah sengketa) dikembalikan atas nama Umar Sidin atau kepada penggugat secara pribadi;

c. Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas sebab petitum gugatan angka 3 dengan angka 9 saling bertentangan. Di mana dalam petitum gugatan angka 3 Penggugat meminta tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 959/Kel Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 oktober 2000 seluas 272 M2 dinyatakan sebagai harta warisan almarhum Umar Sidin (Kakek/Mertua Penggugat) dan almarhumah Ragia Sidin (Nenek/Mertua Penggugat) yang belum terbagi, namun dalam petitum angka 9, Penggugat meminta agar Sertifikat Hak Milik Nomor : 959/Kel Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 oktober 2000 seluas 272 M2 (tanah sengketa) dikembalikan atas nama Umar Sidin atau kepada penggugat;

d. Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas, sebab Yan Sidin, Regina Sidin Bete, Salena Sidin Wawo, Osman Sidin, Rasyidin La Djadi, Naima La Djadi, S.Pi, Umar La Djadi, Neneng Idja La Djadi, ST, Febri M Sidin, dan Shandra Chintya Nurhayati Sidin (**vide posita gugatan angka 9**) yang memberikan surat persetujuan dan kuasa tanggal 09 Agustus kepada Tergugat I untuk menguasai dan memiliki tanah sengketa hanya didudukan sebagai turut tergugat yang konsekwensi yuridisnya dalam hukum acara perdata hanyalah dihukum untuk tunduk dan taat terhadap putusan pengadilan dalam perkara ini apabila berkekuatan hukum tetap. Semestinya, dengan adanya surat persetujuan dan kuasa tanggal 09 Agustus dari para turut tergugat tersebut kepada Tergugat I dan dikualifikasikannya tindakan pemberian persetujuan dan kuasa kepada Tergugat I *a quo* sebagai **perbuatan melawan hukum (vide posita gugatan angka 15)** kedudukan para turut tergugat dalam gugatan lebih tepat didudukan sebagai **Tergugat** yang juga melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan apa yang diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis- mutandis termuat pula dalam pokok perkara;

Halaman 21 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tidak benar dan mohon ditolak dalil Pengugat dalam posita gugatan angka 6 dan 7, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa Suami Penggugat menawarkan Tergugat II untuk membeli tanah sengketa dari PT. Bank Mandiri (Persero) karena apabila dilelang maka harganya lebih rendah;
- b. Bahwa Tergugat II membeli tanah sengketa untuk dijadikan tempat usaha (kantor) tetap, sehingga tidak benar adanya kesepakatan antara Umar Sidin (suami Penggugat), Penggugat dan Tergugat II untuk nantinya dapat membeli kembali tanah sengketa;
- c. Bahwa Tergugat II membeli tanah sengketa yang telah memiliki SHM No. 295/ 20 tahun 2000 dengan Pemegang SHM adalah Umar Sidin (suami Penggugat);
- d. Bahwa Transaksi Jual beli tanah sengketa dilakukan di hadapan Notaris/ PPAT Yustina Widhiwuryani SH,MKn dengan Akte Jual Beli No.69/ 2011 tanggal 5 April 2011;
- e. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.69/ 2011 tanggal 5 April 2011, Pihak Pertama selaku penjual adalah Umar Sidin (suami Penggugat) dan juga Penggugat selaku istri ikut menyetujui dan menandatangani Akta Jual Beli tersebut, dan pihak kedua selaku pembeli adalah Johan BI bertindak mewakili untuk dan atas nama Sukardi Halim (Tergugat II);
- f. Bahwa berdasarkan Akte Jual Beli No.69/ 2011 tanggal 5 April 2011,Turut Tergugat XII, melakukan balik nama SHM No.69/ 2011 dari Pemegang Hak atas nama Umar Sidin (suami Penggugat) menjadi Sukardi Halim (Tergugat II)
- g. Bahwa berdasarkan uraian pada angka 2 huruf (a) s/d huruf (f), telah membuktikan perbuatan/hubungan hukum yang dilakukan antara Umar Sidin (suami Penggugat) dan juga Penggugat dengan Tergugat II adalah murni jual beli tanpa hak opsi membeli kembali; didasarkan SHM No. 959 atas nama Pemegang SHM adalah Umar Sidin (suami Penggugat) yang dilakukan dihadapan Notaris/ PPAT; dengan demikian Tergugat II dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik yang patut dilindungi hukum;

3. Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 9 tidak benar dan mohon untuk ditolak, sebab saat dilakukannya jual-beli atas tanah sengketa antara Tergugat II sebagai penjual dengan Tergugat I sebagai

Halaman 22 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg

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)

Halaman 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli senyatanya tidak didasarkan atas penyalahgunaan kepercayaan, melainkan didasarkan atas hak kepemilikan Tergugat II atas objek sengketa yang dibeli dari Umar Sidin (suami Penggugat) atas persetujuan Penggugat sesuai AJB No.69/ tahun 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat XI, sehingga kesepakatan jual beli itu hanya terjadi antara Tergugat II sebagai pihak Penjual (pemilik) dan Tergugat I sebagai pihak Pembeli sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

4. Bahwa tidak benar dan mohon ditolak dalil Penggugat dalam posita angka 10 s/d 11, dengan alasan :

a. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 959/2000 Kel Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 oktober 2000 seluas 272 M2 (tanah sengketa) sampai dengan saat sebelum transaksi jual beli dengan Tergugat I, masih atas nama Tergugat II (Sukardi Halim) berdasarkan AJB No.69/ 2011 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat XI. Sebelumnya dijual oleh Umar Sidin (suami Penggugat) dan Penggugat juga turut menyetujui dan menandatangani AJB No.69/ 2011 dimaksud; selanjutnya Turut Tergugat XII melakukan peralihan hak (balik Nama) dari Umar Sidin (suami Penggugat) ke Sukardi Halim.

b. Bahwa dari Transaksi Jual beli antara Tergugat II selaku Pihak Penjual (pemilik) dan Tergugat I selaku pihak pembeli telah disepakati harga penjualan tanah sengketa (milik Tergugat II) sebesar harga jual beli awal tanah sengketa antara Tergugat II sebagai Pihak Pembeli dan Umar Sidin (suami Penggugat) dan Penggugat sebagai pihak penjual; akan tetapi, sampai dengan bulan Desember tahun 2016 Tergugat I belum dapat membayar harga tanah tersebut kepada Tergugat II;

c. Bahwa agar Tergugat II tetap mendapatkan kembali uang pembelian harga tanah sengketa antara Umar Sidin (suami Penggugat) dan Penggugat sebagai Penjual awal dan dari Tergugat I sebagai pihak Pembeli, akan tetapi Tergugat I belum mampu membayar, maka Tergugat II dan Tergugat I bersepakat untuk Tergugat II menyewa tanah sengketa milik Tergugat I selama 10 tahun sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan perincian Rp.60.000.000 (enam puluh juta) per/tahun yang dilakukan dihadapan Notaris PPAT Yustina Widhiwuryani, SH.M.Kn,(Turut Tergugat XII) dengan akta Perjanjian Sewa Menyewa No.05 tanggal

Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg

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)

Halaman 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Desember 2016; sebagai kompensasi pemanfaatan tanah sengketa terhadap pengembalian jumlah uang Tergugat II membeli tanah sengketa dari Umar Sidin (suami Penggugat) dan Penggugat dan/atau dari Tergugat I;

5. Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 12 tidak benar dan mohon untuk ditolak, dengan alasan: Tergugat II membeli tanah sengketa dari Umar Sidin (Suami Penggugat) dan Penggugat didasarkan pada itikat baik, dengan harga di atas kewajaran, adanya bukti kepemilikan berupa SHM No.595/ 2000 atas nama Umar Sidin (Suami Penggugat), jual beli dilakukan di hadapan Notaris PPAT (Akta No.69/ 2011), dilakukan peralihan hak (balik nama) atas nama Tergugat II (Sukardi Halim) oleh Turut Tergugat XII tanpa janji membeli kembali oleh Umar Sidin (suami Penggugat) dan Penggugat, akan tetapi dalam perjalanan Tergugat II selalu mendapatkan klaim dari Penggugat dan keluarganya bahwa tanah sengketa adalah tanah warisan, sehingga dengan terpaksa Tergugat II sebagai pemilik (pihak penjual) menjual tanah sengketa kepada Fernando Bete Tergugat I sebagai pembeli, sehingga dalam transaksi jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I terdapat kesepakatan/ persetujuan antara Tergugat II dan Tergugat I, tidak diperlukan persetujuan dari Penggugat karena Penggugat telah memberikan persetujuan dan turut serta menandatangani AJB No.69/2011 pada saat Jual beli antara Umar Sidin (suami Penggugat) dan Penggugat sebagai pihak penjual dan Tergugat II sebagai Pihak Pembeli;

6. Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 13 mohon untuk ditolak, dengan alasan:

a. Bahwa untuk menentukan harga sewa atas objek sengketa selama 10 (sepuluh) tahun sebagaimana dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor : 05 tanggal 01 Desember 2016 di hadapan Notaris/PPAT Yustina Widhiwuryani, S.H., M.Kn sepenuhnya merupakan hak dari Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam pasal 1338 KUPerdata. Bahwa lagi pula, perjanjian sewa-menyewa *a quo* telah memenuhi syarat objektif dan syarat subjektif dalam pasal 1320 KUHPerdata serta tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan;

b. Bahwa dari Transaksi Jual beli antara Tergugat II selaku Penjual dan Tergugat I sebagai pembeli telah disepakati harga penjualan

Halaman 24 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg

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

tanah milik Tergugat II sebesar harga pembelian Tanah awal antara Tergugat II sebagai pihak pembeli dan dari Umar Sidin (suami Penggugat) dan Penggugat sebagai pihak penjual; akan tetapi sampai dengan Desember tahun 2016 Tergugat I belum dapat membayar harga tanah tersebut kepada Tergugat II;

c. Bahwa agar Tergugat II tetap mendapatkan kembali uang pembelian harga tanah sengketa dari Umar Sidin (suami Penggugat) dan Penggugat dan/atau dari Tergugat I tetapi belum mampu membayar maka disepakati dengan cara Tergugat II menyewa kembali tanah sengketa pada Tergugat I selama 10 tahun sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) dengan perincian Rp.60.000.000 (enam puluh juta) per/tahun yang dilakukan dihadapan Notaris PPAT Yustina Widhiwuryani, SH.M.Kn,(Turut Tergugat XII) dengan akta Perjanjian Sewa Menyewa No.05 tanggal 1 Desember 2016;

d. Bahwa nilai dan lama sewa yang disepakati antara Tergugat I dan Tergugat II merupakan kompensasi terhadap pengembalian uang Tergugat II dan Umar Sidin (suami Penggugat) dan Penggugat dan/atau Pembelian Tanah sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II;

7. Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 16 dan 17 mohon untuk ditolak, dengan alasan

a. Bahwa Turut Tergugat XI membuat AJB No.165/ 2016 tanggal 15 Agustus 2016 atas nama Tergugat I (pembeli) dan Tergugat II (Penjual) dan Pembuatan Akta Perjanjian Sewa menyewa No.05 tahun 2016, memang tidak perlu persetujuan Penggugat sebagai istri sah dari Umar Sidin karena Penggugat dan Umar Sidin (suami Penggugat) telah menjual tanah sengketa ke Tergugat II berdasarkan AJB No. 69 / 2011 sehingga Tergugat II sebagai Pemilik kemudian Tergugat II menjual kepada Tergugat I sebagai pemilik berdasarkan AJB 165/ 2016, Selanjutnya Tergugat I menyewakan kepada Tergugat II adalah hanya kesepakatan antara pemilik tanah sengketa, sehingga hubungan hukum dimaksud antara Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan mempunyai kekuatan;

b. Bahwa dengan demikian Perbuatan Turut Tergugat XI dalam menerbitkan AJB-AJB dimaksud telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, sehingga AJB-AJB dan Turut tergugat XII dalam melakukan peralihan hak milik atas SHM 595/ 2000 dari Umar

Halaman 25 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg

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)



Sidin Suami Penggugat) ke Sukardi Halim, kemudian dari Sukardi Halim Ke Fernando Bete, telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga produk dari Turut Tergugat XI dan Turut Tergugat XII mempunyai kekuatan mengikat;

8. Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 19 mohon untuk ditolak, dengan alasan Penggugat mendalilkan tanah sengketa merupakan harta peninggalan dari almarhum. Umar Sidin (Kakek/Mertua Penggugat) dan almarhumah. Ragia Sidin (Nenek/Mertua Penggugat) yang belum terbagi, namun di sisi lain Penggugat dan Umar Sidin (suami Penggugat) telah menjual kepada Tergugat II berdasarkan AJB No.69/2011 dan juga Penggugat memposisikan diri sebagai satu-satunya ahli waris/ahli waris pengganti yang paling berhak atas tanah sengketa, sehingga dalil-dalil Penggugat *a quo* tidak beralasan hukum;

9. Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 20 s/21 mohon untuk ditolak, dengan alasan:

a. Bahwa hubungan hukum Jual Beli antara Umar Sidin (Suami Penggugat) dan Penggugat sebagai pihak penjual dengan Pergugat II sebagai pembeli dihadapan Notaris/PPAT Yustina Widhiwuryani, SH.MKn dengan Akta No.69/ 2011 dan jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I di hadapan Notaris/PPAT Yustina Widhiwuryani, SH.MKn dengan akta No.165/ 2016 serta Sewa menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Notaris/PPAT Yustina Widhiwuryani, SH.MKn dengan akta Perjanjian Sewa Nomor 05 tanggal 1 Desember 2016, telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku sehingga tidak dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum dan juga tidak menimbulkan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

b. Bahwa justru sebaliknya, *quod non*, jika tanah sengketa merupakan harta warisan maka yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah Penggugat dan Umar Sidin (suami Penggugat) karena ketika menjaminkan tanah sengketa ke PT. Bank Mandiri, menjual kepada Tergugat II, Penggugat dan Umar Sidin (suami Penggugat) tidak menyampaikan jika tanah sengketa merupakan warisan, sebaliknya secara sadar telah menikmati uang kredit dari PT. Bank Mandiri, begitupun Uang dari Tergugat II sebagai pembayaran tanah sengketa sebesar Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah) yang akan dikompensasikan dengan nilai perjanjian sewa menyewa;

c. Bahwa yang senyatanya pertama kali mengalihkan/ menjual tanah sengketa adalah Penggugat dan Umar Sidin (suami penggugat)

Halaman 26 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg



yang telah menimbulkan kerugian bagi ahli waris yang lain; bahkan merugikan Tergugat II karena dengan itikat tidak baik (etikat buruk) kemudian mendalilkan/ mengklaim bahwa tanah sengketa adalah tanah warisan, sementara saat Penggugat dan Umar Sidin (Suami Penggugat) melakukan transaksi jual beli di hadapan notaris/PPAT turut menyetujui dan menandatangani AJB 69/ 2011, tidak secara jujur menyatakan bahwa tanah sengketa adalah tanah warisan;

10. Bahwa dalil Penggugat dalam posita gugatan angka 22 s/27 mohon untuk ditolak, karena tidak cukup alasan hukum

C. Petitum

Berdasarkan seluruh uraian yang telah Tergugat II kemukakan di atas maka melalui eksepsi dan jawaban ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini

2. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaad*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

JAWABAN TURUT TERGUGAT I :

1. Turut Tergugat I/Yan Sidin dan suami Penggugat almarhum Umar Sidin adalah saudara kandung dan merupakan anak kandung dari almarhum Umar Sidin dan almarhumah Ragia Sidin, yang mana Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I/Yan Sidin adalah anak pertama dan almarhun Umar Sidin (suami Pengguga) adalah anak ketujuh dari 7 (tujuh) bersaudara;

2. Bahwa sebidang tanah yang terletak di RT. 015 RW. 005 Kelurahan Alak Kecamatan Alak, Kota Kupang seluas 272 M2 (Sertifikat Hak Milik Nomor 59/Kel. Alak, Surat Ukur Nomor 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000) adalah peninggalan almarhum Umar Sidin dan almarhumah Ragia Sidin yang telah dipercayakan kepada almarhum Umar Sidin (suami Penggugat) hanya untuk menjaga dan mengolahnya karena almarhum Umar Sidin (suami Penggugat) merupakan anak laki-lakinya yang terakhir dan dianggap punya kemampuan untuk menjaga dan mengelola tanah sengketa tersebut;

3. Bahwa tanah sengketa tersebut merupakan peninggalan almarhum Umar Sidin dan almarhumah Ragia Sidin yang harus tetap dijaga dan dirawat sehingga tidak boleh diperjual belikan kepada siapapun, maka Turut Tergugat I sangat setuju jika Penggugat (isteri almarhum Umar Sidin) menggugat agar tanah sengketa tersebut dapat dikembalikan pada keadaan semula yaitu dikembalikan kepada Penggugat untuk dijaga dan dipelihara;

4. Bahwa Turut Tergugat I/Ya n Sidin menandatangani surat persetujuan dan kuasa pada tanggal 09 Agustus 2016 yang dibuat dibawah tangan oleh Tergugat I/Fernando Bete adalah karena pada saat Tergugat I/Fernando Bete akan mewakili keluarga/para ahli waris untuk menyelesaikan hutang almarhum Umar Sidin (suami Penggugat) kepada Tergugat III (Sukardi Halim)cq. Nyonya Olivia Dewi. Oleh karena itu Turut Tergugat I/Yan Sidin selaku anak paling tertua dari almarhum Umar Sidin dan almarhumah Ragia Sidin sangat mendukung dan setuju jika gugatan Penggugat dikabulkan oleh Majelis Hakim yang mulia agar tanah sengketa tetap terjaga dan terawatt oleh ahli waris dari almarhum Umar Sidin dan almarhumah Ragia Sidin;

Demikian jawaban Turut Tergugat I/Yan Sidin diajukan dalam persidangan dan semoga Majelis Hakim yang mulia dapat mengabulkan gugatan Penggugat;

JAWABAN TURUT TERGUGAT V :

- Tidak menerima tuntutan dari Pengguga karena pada intinya Penggugat tidak memiliki kewenangan hukum dalam gugatan terhadap harta warisan keluarga, sebab Penggugat dalam kapasitas sebagai anak mantu, bukan ahli waris;

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg

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

- Dengan menarik para turut Tergugat ke dalam inti perkara adalah suatu perbuatan yang keliru;
- Dengan demikian berdasarkan pernyataan tersebut diatas emohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memimpin perkara tersbut untuk menolak seluruh gugatan Penggugat;

Dengan demikian jawaban dari saya yang meulia hakim ketua;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Jawaban para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 3 April 2023. Dan terhadap Replik tersebut, Tergugat I telah mengajukan Duplik tertanggal 13 April 2023, Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 04 Mei 2023, sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat lainnya menyatakan tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai asli Surat Keterangan Nomor : Kel.FTF.474/047/XI/2022 tanggal 07 November 2022, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy sesuai asli Kutipan Akta Kematian Nomor : 5371-KM-1301201-0015 tanggal 13 Januari 2015, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy silsilah Keluarga Bapak Umar Sidin (almarhum) dan ibu Ragia Sidin (almarhum) tanggal 05 Mei 2023, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy sesuai asli Surat Keterangan Kematian Nomor : Kel.Alk.474.3/73/XI/2022 tanggal 01 Nopember 2022 yang diterbitkan oleh Kelurahan Alak Kecamatan Kota Kupang atas nama Ragia Sidin (almarhum), diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 959/Kel.Alak, Surat Ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 M2 atas nama Umar Sidin dan terakhir tercatat atas nama Sukardi Halim, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 165/2016 tanggal 15 Agustus 2016 yang dibuat dihadapan Yustina Widhiwuryani, S.H.,M.Kn., PPAT Kota Kupang antara Sukardi Halim sebagai Penjual dan Tuan Fernando Bete sebagai Pembeli, atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik No mor : 959/Kel.Alak dengan surat ukur Nomor : 80/Alak/2000 tanggal 23 Oktober 2000 seluas 272 M2 dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), diberi tanda P-6;
7. Fotocopy dari fotocopy Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 05 tanggal 01 Desember 2016, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy dari fotocopy SPPT Tahun 2003 atas nama Umar Sidin, diberi tanda P-8;

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotocopy dari fotocopy SPPT Tahun 2010 atas nama Umar Sidin, diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa Tergugat 1 (satu) dipersidangan juga telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor : 989/Kel.Alak, tanggal 23 Oktober 2000, selanjutnya diberi tanda T.1.- 1;
2. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 69/2011 tanggal 05 April 2011, diberi tanda T.1 – 2;
3. Fotocopy sesuai asli Surat Perjanjian tanggal 10 Agustus 2016, diberi tanda T.1 – 3;
4. Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli Nomor : 165/2016 tanggal 15 Agustus 2016, diberi tanda T.1 – 4;
5. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 05, tanggal 01 Desember 2016, diberi tanda T.1 – 5;
6. Fotocopy sesuai asli SPPT Nomor : 53.71.040.001-0059.0 tanggal 10 Mei 2016 atas nama Umar Sidin dan Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2016 tanggal 09 Agustus 2016, diberi tanda T.1 – 6;
7. Fotocopy sesuai asli SPPT Nomor : 53.71.040.001-0059.0 tanggal 01 Maret 2021 atas nama Umar Sidin dan Surat Setoran Pajak Daerah Tahun 2021 tanggal 10 Maret 2022, diberi tanda T.1 – 7;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat 2 (dua) dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 69 tahun 2011 tanggal 05 April 2011, diberi tanda T.2-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 959, diberi tanda T.2-2;
3. Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli Nomor 165/2016 tanggal 15 Agustus 2016, diberi tanda T.2-3;
4. Fotocopy sesuai asli Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 05 tanggal 01 Desember 2016, diberi tanda T.2-4;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat XII dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai asli Buku Tanah Nomor : 959/Alak/2000 atas nama Fernando Bete, diberi tanda T.XII-1;
2. Fotocopy sesuai asli Permohonan Balik Nama atas nama Yustina Widhiwuryani, S.H.,M.Kn., bertindak untuk dan atas nama Johan Bi tanggal 05 April 2011, diberi tanda T.XII-2;
3. Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli Nomor : 69/2011 tanggal 05 April 2011 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Yustina Widhiwuryani, S.H.,M.Kn., (Turut Tergugat XI), diberi tanda T.XII-3;

Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg

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)



4. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 6283 Desa Oebufu, Surat Ukur Nomor : 614/84 tanggal Pengeluaran Sertifikat 29-09-1985 seluas 2.511 M2, diberi tanda T.XII-4;

5. Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli Nomor 165/2016 tanggal 15 Agustus 2016, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Yustina Widhiwuryani, S.H.,M.Kn., (Turut Tergugat XI), diberi tanda T.XII-5;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut diatas,

Penggugat melalui kuasa Hukumnya telah pulang mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. SAKSI ANDERIAS FATIN :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat namun tidak ada hubungan keluarga, sedangkan para Tergugat, saksi hanya kenal dengan Tergugat VII namun tidak ada hubungan keluarga, sedangkan para Tergugat lainnya saksi tidak kenal;
- Bahwa sepengetahuan saksi, yang dipermasalahkan para pihak dalam perkara ini adalah mengenai kepemilikan tanah;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan oleh mereka terletak di RT. 15 RW. 005 Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang disengketakan oleh para pihak sebagai berikut :
 - Timur berbatasan dengan tanah Benny Bete;
 - Barat berbatasan dengan Jalan Umum;
 - Utara berbatasan dengan tanah dari Ayub Penu;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Umum;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang disengketakan oleh para pihak adalah milik dari Nenek Ragia Sidin dengan suaminya yang bernama Umar Sidin;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa milik dari Nenek Ragia Sidin karena sejak tahun 1985 saksi sudah tinggal dekat dengan tanah sengketa dan Nenek Ragia Sidin bersama suami sudah tinggal disitu;
- Bahwa saksi tinggal di RT. 15 RW. 005 Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, yang berdekatan dengan tanah sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah sengketa berjarak sekitar 40 (empat puluh) meter;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Nenek Ragia Sidin dan kakek Umar Sidin mempunyai 7 (tujuh) orang anak, yang bernama :

1. Yan Sidin;

Halaman 31 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg



2. Mariam Sidin;
3. Regina Sidin Bete;
4. Saleha Sidin Wawo;
5. Osman Sidin;
6. Nene S. Oyang Sidin;
7. Umar Sidin;

- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat adalah menantu Nenek Ragia Sidin, karena suami Penggugat yang bernama Umar Sidin adalah anak dari Nenek Ragia Sidin;
- Bahwa bangunan yang berada diatas tanah sengketa sepengetahuan saksi adalah milik dari Nenek Ragia Sidin karena dulunya Nenek Ragia Sidin sudah tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa saat itu Nenek Ragia Sidin tinggal bersama dengan suaminya dan mereka meninggal juga dirumah itu;
- Bahwa sepengetahuan saksi, setelah Nenek Ragia Sidin dan suaminya meninggal dunia, saksi tidak tahu siapa yang menempati rumah tersebut, namun yang saksi liat ada Kantor Bahari yang berjualan tiket disitu;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bagaimana caranya sampai Kantor Bahari bisa ada di rumah itu;
- Bahwa saksi juga kenal dengan Penggugat Siti Sidin dan suaminya yang bernama Umar Sidin, mereka mempunyai 3 (tiga) orang anak yang bernama : Febri Sidin, Sandra Sidin dan Rafly Sidin;
- Bahwa Penggugat tidak tinggal dirumah peninggalan dari Nenek Ragia Sidin tersebut karena sudah mempunyai rumah snediri;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kalau tanah yang disengketakan sekarang ini pernah digadaikan oleh Umar Sidin yang adalah suami dari Penggugat;

2. SAKSI KASMAD AMA ASA :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa saksi masih ada hubungan keluarga jauh dengan Tergugat I, sedangkan dengan para Turut Tergugat saksi kenal namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi mengerti diperiksa dalam perkara ini sehubungan dengan masalah tanah antara Penggugat dan para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan oleh mereka terletak di RT. 15 RW. 005 Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang;

Halaman 32 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg



- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanah yang disengketakan oleh para pihak sebagai berikut :
 - Timur berbatasan dengan tanah Benny Bete;
 - Barat berbatasan dengan Jalan Umum;
 - Utara berbatasan dengan tanah dari Ayub Penu;
 - Selatan berbatasan dengan Jalan Umum;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang disengketakan oleh para pihak adalah milik dari Nenek Ragia Sidin suaminya yang bernama Umar Sidin;
- Bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan dalam perkara ini adalah milik dari Nenek Ragia Sidin dan suaminya yang bernama Umar Sidin karena mereka yang tinggal disitu sampai dengan meninggalnya;
- Bahwa yang meninggal duluan adalah kakek Umar Sidin dan ketika kakek Umar Sidin meninggal dunia, Nenek Ragia Sidin masih tetap tinggal di rumah itu sampai dengan meninggal;
- Bahwa setelah kakek Umar Sidin dan Nenek Ragia Sidin meninggal dunia, saksi tidak pernah melihat kalau Penggugat ada tinggal di rumah itu;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat tinggal di Fatufeto bersama suaminya yang bernama Umar Sidin dan tidak pernah tinggal di rumah yang disengketakan sekarang ini;
- Bahwa saksi tahu kalau suami Penggugat yang bernama Umar Sidin sebelum menikah dengan Penggugat, tinggal di atas tanah sengketa bersama dengan orangtuanya;
- Bahwa bapak kandung dari suami Penggugat adalah anak dari Nenek Ragia Sidin dan kakek Umar Sidin;
- Bahwa Kakek Umar Sidin dan Nenek Ragia meninggal di rumah mereka yang ada di atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat tersebut, para pihak dipersidangan menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan saksi-saksi tersebut, **Penggugat** dipersidangan juga telah mengajukan **Ahli atas nama Husni Kusuma Dinata, S.H.,M.H.**, yang dipersidangan dengan dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Ahli tidak kenal baik dengan Penggugat maupun dengan para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa terkait dengan Hukum Waris, ada 3 jenis hukum waris yang berlaku secara positif di Indonesia, yakni :

Halaman 33 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Hukum Waris BW;
2. Hukum Waris Islam;
3. Hukum Waris Adat;

- Bahwa dilihat dari aspek Hukum Waris Perdata atau BW, diatur dalam Buku Kedua, terkait Kebendaan yang terdapat dalam Pasal 830 sampai dengan Pasal 1130 BW, yang mengatur tentang Pewarisan;
- Bahwa pewarisan itu dapat terjadi jika Pewaris telah meninggal dunia;
- Bahwa menurut hukum waris BW, ada 4 (empat) golongan pewaris, yaitu 1. Suami/isteri yang hidup terlama dan anak/keturunannya;
- 2. Orangtua dan saudara kandung Pewaris;
- 3. Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu Pewaris;
- 4. Paman dan Bibi Pewaris, baik dari pihak Bapak maupun Ibu, keturunan Paman dan Bibi sampai derajat ke-6 di hitung dari Pewaris;
- Bahwa dari ketentuan tersebut diatas, kedudukan seorang isteri atau perempuan yang bersuami, maka dalam sejarah BW awalnya tidak diatur, karena di situ lebih mengutamakan hubungan menurut Undang-Undang yang salah satu jenisnya adalah jenis hukum waris;
- Bahwa sejak tahun 1935, seorang isteri berhak untuk mewarisi harta peninggalan suaminya, berlaku mulai tanggal 01 Januari 1936;
- Bahwa dalam Hukum Perdata, ada ketentuan dalam Pasal 852 a, dimana isteri adalah ahli waris golongan pertama, maka dia adalah kedudukannya sama dengan anak kandung;
- Bahwa seorang isteri (yang sah) berhak untuk mewarisi harta peninggalan suaminya;
- Bahwa Pasal 852 a KUHPerdata, menyatakan : bagian suami atau isteri yang hidup terlama maka bagian warisannya adalah sama besar dengan bagian seorang anak;
- Bahwa dalam KUHPerdata, yang dimaksud dengan Ahli Waris adalah para anggota keluarga sedarah yang sah maupun diluar perkawinan serta suami dan isteri yang hidup diluar perkawinan serta suami dan isteri yang hidup terlama (Pasal 832 KUHPerdata);
- Bahwa ada 2 (dua) syarat menjadi ahli waris yaitu :
 1. Ahli waris yang ditentukan oleh Undang-Undang;
 2. Ahli waris yang ditentukan oleh Wasiat;
- Bahwa sejak tahun 1935, seorang isteri berhak untuk mewarisi peninggalan suaminya dan hal tersebut mulai berlaku pada tanggal 01 Januari 1936;

Halaman 34 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagaimana hal tersebut diatas, Pasal 852 (a) menyatakan bahwa isteri adalah ahli waris golongan Pertama, sehingga kedudukannya sama dengan anak kandung;
 - Bahwa terhadap terjadinya peristiwa jual beli atas suatu obyek, yang kemudian terhadap obyek yang sama dilakukan jual beli lagi, dengan kata lain ada 2 (dua) peristiwa jual beli atas obyek yang sama, adalah merupakan suatu perbuatan hukum berpedoman pada perjanjian jual beli, yang harus pula tunduk pada hukum Perikatan;
 - Bahwa terhadap perjanjian kebendaan, tidak hanya merujuk pada ketentuan dalam Buku III tentang Perikatan, tetapi tunduk juga pada buku II tentang Kebendaan;
 - Bahwa terkait dengan Penyerahan Kebendaan dalam hal jual beli, ada 4 (empat) syarat yang harus diperhatikan yaitu :
 1. Harus adanya perjanjian kebendaan;
 2. Harus adanya alas hak yang sah;
 3. Harus ada kewenangan yang sah dalam menguasai obyek;
 4. Harus ada bukti penguasaan yang sah atas obyek;
 - Bahwa terhadap suatu transaksi jual-beli, baru dapat dikatakan sah, apabila transaksi sudah dinyatakan selesai dan sah, dalam arti bahwa pihak penjual adalah benar-benar pihak yang mempunyai alas hak yang sah untuk melakukan suatu proses jual beli;
 - Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, berdasarkan Azas Nemoplus, maka jual beli yang dilakukan atas dasar yang tidak sah, maka transaksi tersebut menjadi batal demi hukum, karena Penjual tidak mempunyai kapasitas secara hukum untuk melakukan penjualan;
- Menimbang, bahwa selanjutnya, untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya **para Tergugat** melalui kuasa hukumnya telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. SAKSI WASALFINA :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun dengan Tergugat dan para Turut Tergugat, namun tidak mempunyai hubungan keluarga;
- Bahwa saksi mengerti diperiksa sehubungan dengan masalah tanah antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa terletak di Jalan Praja Tenau – Kupang;
- Bahwa saksi mengetahui tanah sengketa tersebut karena tanah milik saksi berbatasan langsung dengan tanah sengketa, bagian Barat;

Halaman 35 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg



- Bahwa diatas tanah sengketa berdiri sebuah rumah yang saksi tidak tahu sejak kapan berdirinya;
- Bahwa selain bangunan rumah tersebut juga ada bangunan Kantor Bahari sejak tahun 2003;
- Bahwa sepengetahuan saksi, yang menempati rumah itu adalah Nenek Ragia Sidin bersama dengan suaminya yang bernama Kakek Umar Sidin;
- Bahwa sepengetahuan saksi Kakek Umar Sidin dan Nenek Ragia sudah meninggal dunia;
- Bahwa selain Kakek Umar Sidin dan Nenek Ragia yang tinggal disitu, sepengetahuan saksi ada juga Regina Sidin dan anaknya Rasyidin La Djadi juga tinggal dirumah itu;
- Bahwa sepengetahuan saksi anak bungsu kakek Umar Sidin dan nenek Ragia Sidin yang bernama Umar Sidin juga pernah tinggal dirumah tersebut bersama dengan isterinya yang bernama Siti Sidin;
- Bahwa sekarang ini ibu Siti Sidin sudah tidak lagi tinggal dirumah itu karena mereka sudah punya rumah sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau yang sekarang tinggal diatas tanah sengketa adalah Fernando Bete, memang saksi pernah mendengar kalau rumah itu sudah dijual tapi saksi tidak tahu dijual kepada siapa;
- Bahwa saksi juga tidak tahu siapa yang sudah jual tanah itu;

2. SAKSI YONATHAN ELSIA PENU :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan para Tergugat serta turut Tergugat, tidak ada hubungan keluarga dengan mereka, sedangkan Turut Tergugat XI saksi tidak kenal dan Turut Tergugat XII yakni Badan Pertanahan Nasional, saksi tahu;
- Bahwa saksi mengetahui ada masalah sengketa tanah antara para pihak;
- Bahwa tanah sengketa terletak di Jalan Praja Kelurahan Tenau Kupang;
- Bahwa saksi tidak terlalu mengetahui batas-batas dari tanah sengketa tersebut;
- Bahwa yang saksi tahu, tanah yang disengketakan itu adalah milik dari Nenek Ragia Sidin bersama dengan suaminya yang bernama Umar Sidin;
- Bahwa Penggugat adalah cucu menantu dari Nenek Ragia Sidin, karena menikah dengan cucu dari Nenek Ragia Sidin yang

Halaman 36 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg



bernama Umar Sidin, yang adalah anak dari Siti Sidin dan suaminya yang juga bernama Umar Sidin;

- Bahwa Umar Sidin yang adalah anak dari Nenek Ragia Sidin sudah meninggal dan Umar Sidin yang adalah cucu dari Nenek Ragia Sidin dan suami dari Penggugat juga sudah meninggal dunia;
- Bahwa Penggugat Siti Sidin menikah dengan suaminya Umar Sidin yang adalah anak bungsu dari Nenek Ragia Sidin, pada sekitar tahun 1990-an, namun saksi sudah lupa tanggal dan bulannya;
- Bahwa setelah Penggugat menikah dengan Umar Sidin, mereka memang pernah tinggal di rumah tersebut atas ijin dari Nenek Ragia Sidin dan suaminya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membangun rumah tersebut, yang saksi tahu bahwa dulu yang menempati rumah itu adalah Nenek Ragia Sidin dengan suaminya;
- Bahwa sejak menikah dengan suaminya yang bernama Umar Sidin, Nenek Ragia Sidin sudah menempati rumah itu sampai dengan meninggalnya mereka di rumah itu;
- Bahwa saksi juga kenal dengan Fernando Bete, yang adalah anak dari Regina Sidin, yang juga cucu dari Nenek Ragia Sidin;
- Bahwa yang saksi tahu Fernando Bete tinggal dibagian belakang rumah dari Nenek Ragia Sidin tersebut;
- Bahwa saksi tahu kalau rumah yang dulu ditempati oleh Nenek Ragia Sidin tersebut sekarang sudah ada kantor Bahari;
- Bahwa saksi tahu kalau Nenek Ragia Sidin dengan suaminya yang bernama Umar Sidin sampai dengan meninggalnya mereka tinggal di rumah itu;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para Tergugat tersebut, para Tergugat dan Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan Perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalyang dibuat di jam 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



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti bahwa tanah yang disengketakan dalam perkara ini terletak di RT. 015 RW. 006 Kelurahan Alak, Kecamatan Alak – Kota Kupang, yang menurut Penggugat dalam gugatannya adalah peninggalan dari Kakek Umar Sidin dan Nenek Ragia Sidin, yang adalah orangtua kandung dari suami Penggugat yang juga bernama Umar Sidin, yang belum dibagi waris;

Menimbang, bahwa kakek Umar Sidin dan Nenek Ragia Sidin memiliki 7 (tujuh) orang anak , yaitu :

1. Yan Sidin;
2. Mariam Sidin La Djadi;
3. Regina Sidin Bete;
4. Saleha Sidin Wawo;
5. Osman Sidin;
6. Nene S. Oyang Sidin;
7. Umar Sidin;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Membang bahwa tanah yang disengketa dalam perkara ini yang terletak di RT. 015 RW. 005 Kelurahan Alak Kecamatan Alak Kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Timur berbatasan dengan tanah Benny Bete;
- Barat berbatasan dengan Jalan Umum;
- Utara berbatasan dengan tanah dari Ayub Penu;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Umum;

Adalah milik dari Nenek Ragia Sidin dan suaminya yang bernama Umar Sidin;

Menimbang, bahwa sampai dengan meninggalnya kakek Umar Sidin dan Nenek Ragia Sidin, berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan baik oleh Penggugat maupun yang diajukan oleh para Tergugat, tidak ada satu saksi pun yang menerangkan kalau tanah peninggalan dari Nenek Ragia Sidin dan kakek Umar Sidin itu sudah dibagi wariskan kepada siapa, dari anak-anak Nenek Ragia Sidin dan kakek Umar Sidin tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah sengketa yang merupakan peninggalan orangtua dari suami Penggugat, yang sampai meninggalnya kedua orangtua dari suami Penggugat tersebut, tidak ada satu orang saksi pun baik dari pihak Penggugat maupun dari pihak Tergugat yang menerangkan perihal tanah peninggalan dari orang tua suami Penggugat tersebut sudah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibagiwariskan kepada para ahli waris dari kedua orangtua suami Penggugat tersebut atau belum;

Menimbang, bahwa ternyata terhadap tanah dan rumah yang disengketakan dalam perkara ini adalah merupakan harta warisan yang belum dibagi waris, maka kedudukan para ahli waris terhadap warisan yang belum dibagi waris masih tertutup;

Menimbang, bahwa menurut keterangan Ahli **Husni Kusuma Dinata, S.H.,M.H.**, yang dipersidangan menerangkan bahwa menurut hukum waris BW, ada 4 (empat) golongan pewaris, yaitu :

1. Suami/isteri yang hidup terlama dan anak/keturunannya;
2. Orangtua dan saudara kandung Pewaris;
3. Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu Pewaris;
4. Paman dan Bibi Pewais, baik dari pihak Bapak maupun Ibu, keturunan Paman dan Bibi sampai derajat ke-6 di hitung dari Pewaris;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Ahli menerangkan terkait dengan Penyerahan Kebendaan dalam hal jual beli, ada 4 (empat) syarat yang harus diperhatikan yaitu :

1. Harus adanya perjanjian kebendaan;
2. Harus adanya alas hak yang sah;
3. Harus ada kewenangan yang sah dalam menguasai obyek;
4. Harus ada bukti penguasaan yang sah atas obyek;

Menimbang, bahwa terhadap suatu transaksi jual-beli, baru dapat dikatakan sah, apabila transaksi sudah dinyatakan selesai dan sah, dalam arti bahwa pihak penjual adalah benar-benar pihak yang mempunyai alas hak yang sah untuk melakukan suatu proses jual beli, sehingga berdasarkan hal tersebut diatas, berdasarkan Azas Nemoplus, maka jual beli yang dilakukan atas dasar yang tidak sah, maka transaksi tersebut menjadi batal demi hukum, karena Penjual tidak mempunyai kapasitas secara hukum untuk melakukan penjualan;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan tersebut diatas, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu kapasitas Penggugat sebagai yang menggugat tanah sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan Penggugat yang menjelaskan bahwa Penggugat adalah isteri dari Umar Sidin, yang merupakan anak Nomor 7 (tujuh) dari pasangan suami isteri Umar Sidin dan Ragia Sidin, yang keduanya sudah meninggal dunia;

Menimbang, bahwa obyek yang disengketakan dalam perkara ini yakni berupa : 1 (satu) buah rumah yang terletak di terletak di RT. 15 RW. 005 Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang, dengan batas-batas tanah yang sebagai berikut :

Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg



- Timur berbatasan dengan tanah Benny Bete;
- Barat berbatasan dengan Jalan Umum;
- Utara berbatasan dengan tanah dari Ayub Penu;
- Selatan berbatasan dengan Jalan Umum;

Yang merupakan peninggalan dari Nenek Ragia Sidin bersama suaminya Umar Sidin, yang belum dibagi waris terhadap anak-anak dari Nenek Ragia Sidin dan Kakek Umar Sidin tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, Majelis Hakim juga merasa perlu untuk menjelaskan tentang kedudukan dari Penggugat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat berkedudukan sebagai menantu dari Nenek Ragia Sidin dan Kakek Umar Sidin, karena suami Penggugat yang bernama Umar Sidin adalah anak bungsu dari Nenek Ragia Sidin dan Kakek Umar Sidin;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan ahli **Husni Kusuma Dinata, S.H.,M.H.**, yang dipersidangan menerangkan bahwa menurut hukum waris BW, ada 4 (empat) golongan pewaris, yaitu :

1. Suami/isteri yang hidup terlama dan anak/keturunannya;
2. Orangtua dan saudara kandung Pewaris;
3. Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu Pewaris;
4. Paman dan Bibi Pewaris, baik dari pihak Bapak maupun Ibu, keturunan Paman dan Bibi sampai derajat ke-6 di hitung dari Pewaris;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Ahli tersebut diatas, menjelaskan bahwa seorang isteri mempunyai hak untuk mewarisi harta peninggalan yang ditinggalkan suaminya;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa dalam perkara ini jika sudah dibagi waris oleh orangtua dari suami Penggugat, kepada suami Penggugat bersama dengan saudara-saudaranya, maka Penggugat berhak untuk mewarisi yang menjadi bagian dari suaminya tersebut, namun faktanya bahwa warisan peninggalan orangtua dari suami Penggugat tersebut belum dibagi waris;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas, Penggugat yang adalah menantu dari Ragia Sidin dan Umar Sidin, tidak mempunyai hak untuk mewarisi dari harta peninggalan Nenek Ragia Sidin dan Kakek Umar Sidin, melainkan mewarisi dari harta yang ditinggalkan oleh suaminya sendiri yang juga bernama Umar Sidin;

Menimbang, bahwa jika harta peninggalan dari Nenek Ragia Sidin dan Kakek Umar Sidin, ternyata sudah dibagi waris, maka Penggugat berhak mewarisi dari bagian yang menjadi hak dari suaminya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan berbagai pertimbangan tersebut diatas, ternyata bahwa Penggugat bukanlah pihak yang berhak untuk mengajukan gugatan ini, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM EKSEPSI DAN POKOK PERKARA :

- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 9.774.000,- (sembilan juga tujuh ratus tujuh puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Rabu, tanggal 08 November 2023 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 293/Pdt.G/2022/PN Kpg tanggal 2 Januari 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 15 November 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Helena Emiliana Diaz, S.H. Panitera Pengganti serta dihadiri pula oleh kuasa Penggugat dan para Tergugat serta para Turut Tergugat maupun Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H.,

Sarlota Marselina Suek, S.H.,

Akhmad Rosady, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

Helena Emiliana Diaz, S.H.,



Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp. 10.000;
2. Redaksi	:	Rp. 106.000;
3.....P	:	Rp. 100.000;
roses	:	
4.....P	:	Rp. 190.000;
NBP	:	
5.....P	:	Rp. 8.658.000;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp. 700.000;
emeriksaan setempat	:	
Jumlah	:	Rp. 9.774.000;

(sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu)