



**PUTUSAN**

Nomor 20 /Pdt.G/2018/PN BJW

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

VINSENSUS MEKA, Umur 55 tahun, Jenis kelamin Laki-Laki, Agama Katholik, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Beralamat di Waebetu, Kelurahan Lebijaga, Kecamatan Bajawa Kabupaten Ngada, yang selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;

M e l a w a n

1. Theresia Ripo, Umur 62 tahun, Jenis kelamin Perempuan, Agama Katholik, Pekerjaan Tani, Beralamat di Desa Naru, Kecamatan Bajawa Kabupaten Ngada, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. Laurensius Meo, Umur 65 tahun, Jenis kelamin laki-laki, Agama Katholik, Pekerjaan Tani, Beralamat di Desa Naru, Kecamatan Bajawa Kabupaten Ngada, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

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 26 September 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bajawa pada tanggal 27 September 2018 dalam Register Nomor 20/PDT.G/2018/PN.BJW, telah mengajukan Gugatan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 10 Maret 2012 para Tergugat datang ke rumah Penggugat untuk menjual sebidang tanah yang terletak di Betho Riwu, Desa Naru Kecamatan Bajawa Kabupaten Ngada. dan Penggugat bersedia untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa kesepakatan para Tergugat dengan Penggugat harga tanah seluruhnya sebesar Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 12 Maret 2012, surat yang dikeluarkan oleh Bapak Desa Naru perihal pengumuman tanah No.78/PEM.042.2/12,III/2012, tanah tersebut dijual oleh para Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa pada tanggal 22 Maret 2012 Penggugat membayar uang panjar harga tanah sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 23 Maret 2012, surat larangan dari keluarga (kakak-adik) para Tergugat ditujukan kepada Penggugat dan para Tergugat yang isinya tanah tersebut yang berlokasi di Betho Riwu, Desa Naru Kecamatan Bajawa Kabupaten Ngada, tidak bisa dijualbelikan kepada Penggugat karena tanah tersebut adalah Tanah Warisan dari leluhur Sao Tiwu Tena, bukan merupakan tanah milik pribadi dari para Tergugat;
- Bahwa pada tanggal 26 Maret 2012 Penggugat datang kerumah para Tergugat untuk membatalkan transaksi jual beli tanah karena ada larangan dari pihak keluarga para Tergugat. Dan para Tergugat mengatakan bahwa para Tergugat sudah membicarakan kepihak keluarga yang membatalkan jual-beli tanah tersebut dan memperoleh kesepakatan bahwa tanah tersebut tetap di perjualbelikan karena sudah ada musyawarah dari pihak keluarga;
- Bahwa pada tanggal 26 Maret 2012 para Tergugat membuat kesepakatan bersama dengan Penggugat yang isinya bilamana dikemudian hari ada larangan dari pihak lain atau menghalagi pembatalan jual-beli tanah maka para Tergugat akan mengembalikan uang Penggugat dengan bunga sebesar 10% perbulan, dan para Tergugat siap di tuntutan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bajawa untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya;
- Bahwa pada tanggal 26 Mei 2012 Penggugat membayar uang panjar harga tanah kepada para Tergugat sebesar Rp 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 2 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw

#### Disclaimer

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



- Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2012 Penggugat membayar uang panjar harga tanah sebesar Rp 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa total keseluruhan harga tanah yang sudah di bayar oleh Penggugat kepada para Tergugat sebesar Rp 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) dan sisa harga tanah sebesar Rp 22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 15 November 2012 datanglah seorang keluarga dari pihak para Tergugat yang bernama Martinus Manu dan Thomas Doi ke rumah Penggugat dan mengatakan bahwa tanah tersebut tidak dapat diperjualbelikan karena merupakan Warisan dari leluhur Sao Tiwu bukan merupakan tanah milik pribadi dari para Tergugat;
- Bahwa karena adanya larangan dari pihak keluarga para Tergugat maka Penggugat tidak melanjutkan transaksi pembayaran jual-beli tanah sesuai dengan surat kesepakatan bersama antara Penggugat dan para Tergugat tanggal 26 Maret 2012;
- Bahwa pada tanggal 4 September 2016 Penggugat datang ke rumah para Tergugat untuk minta mengembalikan uang panjar harga tanah sebesar Rp 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) sesuai dengan kwitansi yang diterima oleh para Tergugat. namun Tergugat mengatakan bahwa mereka tidak punya uang dan tetap melanjutkan transaksi jual beli tanah dan Penggugat tidak mau melanjutkan transaksi jual beli tanah karena tidak ingin mengambil resiko dikemudian hari;
- Bahwa pada tanggal 26 september 2016 Penggugat melaporkan para Tergugat ke KAPOLRES Ngada untuk mengklarifikasi atas perbuatan para Tergugat yang sudah menerima uang panjar harga tanah sebesar Rp 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) agar para Tergugat dapat mengembalikan uang pinjaman harga tanah tersebut kepada Penggugat. Namun penyelesaian di KAPOLRES NGADA tidak ada titik temu antara kedua belah pihak ataupun kesepakatan bersama;
- Bahwa pada tanggal 3 Mei 2018 para Tergugat menyuruh seseorang yg bernama Tobias Ture untuk memotong bambu yang berada di tanah yang sudah di beli oleh Penggugat. dan Penggugat melaporkan perbuatan para Tergugat ke KAPOLRES NGADA tentang pencurian. Pihak kepolisian mengatakan bahwa Pengugat harus menyelesaikan proses hukumnya secara perdata

*Halaman 3 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bju*



karena Penggugat belum membayar lunas uang harga tanah dan untuk meminta ganti rugi atas perbuatan Tergugat, maka harus digugat secara perdata;

- Bahwa atas perbuatan para Tergugat yang merupakan perbuatan wanprestasi dalam hal ini tidak mau mengembalikan uang panjar harga tanah dari Penggugat sebesar Rp 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) dan bunga berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan para Tergugat sebesar 10% perbulan dihitung sejak tanggal 26 Maret 2012 sampai 26 september 2018 yang merupakan suatu kesepakatan bersama dari kedua belah pihak yaitu Penggugat dan para Tergugat, yang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku yaitu para Tergugat bersedia untuk mengembalikan uang panjar harga tanah dari Penggugat dengan dibuktikan menandatangani kesepakatan tersebut di atas meterai enam ribu merupakan kekuatan hukum dan tidak dipaksa oleh pihak manapun;
- Bahwa atas tindakan dan perbuatan dari para Tergugat merupakan perbuatan wanprestasi telah menimbulkan kerugian yang di derita oleh Penggugat baik secara materil maupun secara imateril dengan perician sebagai berikut :

**1. KERUGIAN MATERIL.**

- a. Adapun kerugian materil yang diderita akibat perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh para Tergugat selaku penguasa berdasarkan yurisprudensi sebagai sumber hukum dari putusan Mahkamah Agung RI, No.Reg.2863K/Pdt/1999, tanggal 26 juni 2012 beralasan hak bagi Penggugat mengajukan tuntutan kerugian materil terhadap tuntutan yang mengembangkan bunga uang;
- b. Keuangan yang sudah diterima oleh para Tergugat sebesar Rp 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) kalau di hitung dengan bunga 10% perbulannya terhitung dari 26 maret 2012 sampai 26 september 2018 berdasarkan kesepakatan bersama antara para Tergugat dengan Penggugat tanggal 26 maret 2012, maka total seluruhnya adalah  $10\% \times \text{Rp } 18.000.000 \text{ juta} \times 78 \text{ bulan} = \text{Rp. } 140.400.000$  ( seratus empat puluh juta empat ratus ribu rupiah) + Rp 18.000.000 (delapan belas juta ) uang panjar



harga tanah = Rp 158.400.000 (seratus lima puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);

**2. KERUGIAN IMATERIL.**

- a. Kerugian akibat tidak mengelola keuangan Penggugat sebesar Rp.18.000.000 (delapan belas juta rupiah) x 3% perbulan sesuai keuangan yang berputar di masyarakat = Rp.18.000.000 x 3% x 78 bulan = Rp 42.120.000 (empat puluh dua juta seratus dua puluh ribu rupiah) + RP 18.000.000 (delapan belas juta rupiah ) uang panjar harga tanah = Rp 60.120.000 ( enam puluh juta seratus dua puluh ribu rupiah);
  - b. Kerugian akibat tidak mengelola keuangan Penggugat sebesar Rp 18.000.000 ( delapan belas juta) jika dihitung dengan bunga Bank sebesar 2% maka Rp 18.000.000 (delapan belas juta) x 2% x 78 bulan = Rp 28.800.000 (dua puluh delapan juta delapan puluh ribu rupiah ) + Rp 18.000.000 (delapan belas juta rupiah uang panjar harga tanah = Rp 46.800.000 ( empat puluh enam juta delapan puluh ribu rupiah);
  - c. Kerugian akibat tidak mengelola keuangan Penggugat sebesar Rp 18.000.000 (delapan belas juta) jika dihitung dengan bunga koperasi yaitu = Rp 18000.000 (delapan belas juta) x 1,5% x 78 bulan = Rp 21.600.000 + Rp 18.000.000 (uang panjar harga tanah) = Rp 39.060.000 ( tiga puluh sembilan juta enam puluh ribu rupiah);
  - d. Kerugian sebagai akibat tidak bertanggung jawab yang dilakukan para Tergugat kepada Penggugat maka Penggugat minta Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) sebagai biaya Gugatan dan biaya transportasi;
- Bahwa untuk menjamin terpenuhnya tuntutan Penggugat ini, disamping pula adanya kekhawatiran Tergugat tidak mengembalikan uang panjar harga tanah dari Penggugat maka Penggugat mohon agar pengadilan Negeri Bajawa menaruh sita jaminan tanah beserta bangunan di atasnya yang digunakan oleh para Tergugat sebagai jaminan dalam Gugatan perkara ini atas harta para Tergugat yakni :
1. Sebuah bidang tanah (pekarangan) seluas 72 m2( meter persegi) beserta bangunan permanen diatasnya yang terletak di

Halaman 5 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw



kampung boleo, Desa Naru kecamatan Bajawa,kabupaten Ngada dengan batas –batas sebagai berikut:

- Utara : Dengan jalan setapak ;
- Selatan : Dengan kali mati;
- Timur : Dengan tanah Leonardsus Gere;
- Barat : Tanah milik Yohanes Deu;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Bajawa, Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memanggil para pihak ke persidangan dan berkenan memutuskan sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sita jaminan adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan para Tergugat adalah perbuatan wantprestasi merupakan tuntutan yang berdasar dan beralasan hukum sesuai dengan kesepakatan bersama antara para Tergugat dengan Penggugat tanggal 26 Maret 2012 sampai 26 september 2018. Berdasarkan kesepakatan bersama antara para Tergugat dengan Penggugat tanggal 26 maret 2012, maka total seluruhnya adalah  $10\% \times \text{Rp } 18.000.000 \text{ juta} \times 78 \text{ bulan} = \text{Rp. } 140.400.000$  (seratus empat puluh juta empat ratus ribu rupiah) +  $\text{Rp } 18.000.000$  ( delapan belas juta ) uang panjar harga tanah =  $\text{Rp } 158.400.000$  (seratus lima puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);
4. Menyatakan menurut hukum bahwa keuangan kerugian sebagai akibat tidak mengelola keuangan Penggugat sebesar  $\text{Rp.}18.000.000$  (delapan belas juta rupiah)  $\times 3\%$  perbulan sesuai keuangan yang berputar di masyarakat =  $\text{Rp.}18.000.000 \times 3\% \times 78 \text{ bulan} = \text{Rp } 42.120.000$  (empat puluh dua juta seratus dua puluh ribu rupiah) +  $\text{RP } 18.000.000$  (delapan belas juta rupiah) uang panjar harga tanah =  $\text{Rp } 60.120.000$  (enam puluh juta seratus dua puluh ribu rupiah);
5. Menyatakan menurut hukum bahwa keuangan kerugian sebagai akibat tidak mengelola keuangan Penggugat sebesar  $\text{Rp } 18.000.000$  (delapan belas juta) jika dihitung dengan bunga Bank sebesar 2% maka  $\text{Rp } 18.000.000$  (delapan belas juta)  $\times 2\% \times 78 \text{ bulan} = \text{Rp } 28.800.000$  (dua puluh delapan juta delapan puluh ribu

Halaman 6 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw



- rupah) + Rp 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) uang panjar harga tanah = Rp 46.800.000 (empat puluh enam juta delapan puluh ribu rupiah);
6. Menyatakan menurut hukum bahwa keuangan kerugian sebagai akibat tidak mengelola keuangan Penggugat sebesar Rp 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) jika dihitung dengan bunga koperasi yaitu  $18.000.000 \text{ (delapan belas juta)} \times 1,5\% \times 78 \text{ bulan} = \text{Rp. } 21.060.000 + \text{Rp } 18.000.000 \text{ (uang panjar harga tanah)} = \text{Rp. } 39.060.000 \text{ (tiga puluh sembilan juta enam puluh ribu rupiah)}$ ;
  7. Menyatakan menurut hukum Kerugian sebagai akibat tidak bertanggung jawab yang dilakukan para Tergugat kepada Penggugat maka Penggugat minta Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) sebagai biaya Gugatan dan biaya transportasi;
  8. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp.18.000.000 (delapan belas juta rupiah) di hitung dengan bunga 10% perbulannya terhitung dari tanggal 26 Maret 2012 sampai 26 September 2018 berdasarkan kesepakatan bersama antara para Tergugat dengan Penggugat tanggal 26 Maret 2012, maka total seluruhnya adalah  $10\% \times \text{Rp.18.000.000} \times 78 \text{ bulan} = \text{Rp.140.400.000}$  (seratus empat puluh juta empat ratus ribu rupiah) + Rp. 18.000.000 (delapan belas juta ) uang panjar harga tanah = Rp 158.400.000 (seratus lima puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah);
  9. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp.18.000.000 (delapan belas juta rupiah) x 3% perbulan sesuai keuangan yang berputar di masyarakat =  $\text{Rp.18.000.000} \times 3\% \times 78 \text{ bulan} = \text{Rp. } 42.120.000$  (empat puluh dua juta seratus dua puluh ribu rupiah) + Rp. 18.000.000 (delapan belas juta rupiah ) uang panjar harga tanah = Rp 60.120.000 (enam puluh juta seratus dua puluh ribu rupiah);
  10. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp.18.000.000 (delapan belas juta) jika dihitung dengan bunga Bank sebesar 2% maka  $\text{Rp.18.000.000} \text{ (delapan belas juta)} \times 2\% \times 78 \text{ bulan} = \text{Rp. } 28.800.000$  (dua puluh delapan juta delapan puluh ribu rupiah) + Rp 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) uang panjar harga tanah = Rp 46.800.000 (empat puluh enam juta delapan puluh ribu rupiah);
  11. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi sebesar sebesar Rp.18.000.000 (delapan belas juta rupiah) jika

Halaman 7 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw



dihitung dengan bunga koperasi yaitu = Rp.18.000.000 (delapan belas juta rupiah) x 1,5% x 78 bulan = Rp.21.600.000 + Rp. 18.000.000 (uang panjar harga tanah ) = Rp 39.060,000 (tiga puluh sembilan juta enam puluh ribu rupiah puluh ribu rupiah);

12. Menghukum para Tergugat untuk membayar Kerugian sebagai akibat tidak bertanggung jawab yang dilakukan para Tergugat kepada Penggugat maka Penggugat minta Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) sebagai biaya Gugatan dan biaya transportasi;

13. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;

14. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDIAIR :**

Jika Pengadilan Negeri Bajawa berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya. (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II, hadir menghadap sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Hidayat Sarjana, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Bajawa sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Oktober 2018, 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:

**Dalam Eksepsi.**

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya;
2. Bahwa Gugatan Penggugat tidak lengkap dan salah menentukan subjek hukum (kurang dan salah pihak yang harus digugat) dengan tidakditariknya anak mantu Para Tergugat, sebagai Tergugat karena sebagai subyek hukum juga pernah menerima uang dari para

*Halaman 8 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw*



Tergugat, dengan kurangnya subyek Gugatan mengakibatkan Gugatan Penggugat adalah Cacat (*Error in Persona Plurium litis consortium*) sehingga patut dinyatakan tidak memenuhi syarat formil sebuah Gugatan hal ini bisa dibandingkan dengan putusan M.A. No. 186/R/Pdt/1984;

3. Bahwa berdasarkan uraian dalam eksepsi ini mohon Majelis Hakim dapat mempertimbangkan untuk menolak Gugatan Penggugat, atau menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*);

**Dalam Pokok Perkara.**

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi juga dimasukkan dalam pokok perkara ini sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan;
2. Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat menyangkal dan menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui oleh Tergugat I secara tegas;
3. Bahwa dalam posita Gugatan Penggugat Point 1. halaman 1 Bahwa pada tanggal 10 Maret 2012 para Tergugat datang ke rumah Penggugat untuk menjual sebidang tanah yang terletak di Betho Riwu, Desa Naru Kecamatan Bajawa Kabupaten Ngada. dan Penggugat bersedia untuk membeli tanah tersebut. Adalah tidak benar, karena pada hari sabtu tanggal 10 Maret 2012 Penggugat yang pertama datang kerumah Para Tergugat untuk membeli sebidang tanah, namun Tergugat I mengatakan ada tanah yang mau dijual oleh para Tergugat yaitu kebun kopi di Wolo Runu, tapi Penggugat menawarkan tanah milik Tergugat I yang merupakan pembagian dari Sao Tiwu Tena akhirnya Tergugat I mengatakan saya harus Tanya sama kakak adik dulu (setelah semua sepakat). Akhirnya pada hari minggu tanggal 11 Maret 2012 ± jam 09.00 wita Penggugat datang lagi ke rumah Para Tergugat dimana Para Tergugat mengatakan jual beli tanah ini untuk biaya anak kuliah, akhirnya terjadilah kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I dengan penawaran jual beli tanah seluruhnya seharga Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah) yang langsung di panjar pada waktu itu sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah ) pada tanggal 22 Maret 2012;
4. Bahwa dalam posita Gugatan Penggugat Point 5. Halaman 2 Bahwa pada tanggal 23 Maret 2012, surat larangan dari keluarga

*Halaman 9 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw*



(kakak-adik) para Tergugat ditujukan kepada Penggugat dan para Tergugat yang isinya tanah tersebut yang berlokasi di Betho Riwu, Desa Naru Kecamatan Bajawa Kabupaten Ngada, tidak bisa dijual belikan kepada Penggugat karena tanah tersebut adalah Tanah Warisan dari leluhur Sao Tiwu Tena, bukan merupakan tanah milik pribadi dari para Tergugat Sangatlah tidak benar karena tanah yang berlokasi Betho Riwu adalah hasil pembagian dari Sao Tiwu Tena dimana penjualan tanah yang di umumkan di kantor Desa Naru dan RPD Ngada merupakan suatu kesepakatan bersama dari Tergugat I dengan kakak-adik dari Sao Tiwu Tena yang sudah di setujui yang dapat dibuktikan oleh Para Tergugat;

5. Bahwa dalam posita Gugatan Penggugat Point 6. Halaman 2 Bahwa pada tanggal 26 Maret 2012 Penggugat datang kerumah para Tergugat untuk membatalkan transaksi jual beli tanah karena ada larangan dari pihak keluarga para Tergugat sangatlah tidak benar, karena pada tanggal 26 Maret 2012 Penggugat datang membawa surat pelepasan Hak jual beli tanah yang sudah diketik oleh Penggugat untuk di tanda tangan oleh Tergugat dan Kakak adik Tergugat, setelah di tanda tangani oleh Tergugat beserta Kakak adik Tegugat. Penggugat Menyuruh Tergugat I untuk membawa surat tersebut ke Pihak Desa Naru dan ditolak oleh pihak Desa Naru dengan alasan Surat Pelepasan Hak mestinya Pihak Desalah yang membuatnya;
6. Bahwa dalam posita Gugatan Penggugat Point 7,8 dan 9. Halaman 2-3 Bahwa pada tanggal 26 Maret 2012 para Tergugat membuat kesepakatan bersama dengan Penggugat yang isinya Bilamana dikemudian hari ada larangan dari pihak lain atau menghalagi pembatalan jual-beli tanah maka para Tergugat akan mengembalikan uang Penggugat dengan bunga sebesar 10% perbulan, dan para Tergugat siap di tuntutan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bajawa untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya sangatlah membingungkan dimana tanah yang sudah dinyatakan bermasalah malah pada tanggal 26 Mei 2012 Penggugat membayar tambah uang panjar harga tanah kepada para Tergugat sebesar Rp 4.500.000 ( empat juta lima ratus ribu rupiah) dan pada tanggal 13 oktober 2012 Penggugat membayar tambah uang panjar harga tanah sebesar Rp 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) yang diambil oleh anak mantu para Tergugat di rumah Penggugat di Waebetu yang diterima oleh Pak Fransiskus Toa (anak mantu Para

*Halaman 10 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw*



- Terugat) meskipun surat pelepasan hak dari Terugat I dan adik-kakak dari Sao Tiwu Tena yang dibuat Penggugat masih diedarkan untuk ditandatangani oleh adik kakak serta Terugat I sendiri;
7. Bahwa sangatlah tidak benar Posita poin 7 yang menyatakan adanya kesepakatan antara Para Terugat dengan Penggugat apabila dikemudian hari ada larangan dari pihak lain atau menghalangi pembatalan jual-beli tanah maka para Terugat akan mengembalikan uang Penggugat dengan bunga sebesar 10% perbulan dimana sebelum pembuatan surat pelepasan hak dari para Terugat bersama adik-kakak dari Sao Tiwu Tena sudah dikonsep oleh Penggugat dengan besaran bunga 10% di ralat oleh Bapak Kepala Desa Naru;
  8. Bahwa sebelum menambah panjar Rp.3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) pada tanggal 13 Oktober 2012 yang diterima oleh Pak Fransiskus Toa (anak mantu Para Terugat), pada bulan juli Terugat I pernah ke rumah Penggugat untuk meminta pelunasan panjar tanah malah disarankan oleh Penggugat untuk meminjam uang kepada Mama Petronela Kau sebesar Rp. 15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dengan besaran bunga 5% (Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dimana bunga menjadi tanggungan Penggugat dan pokok pinjaman menjadi tambahan dari sisa panjar tanah. Tapi dalam perjalanan semua pinjaman beserta bunga pinjaman menjadi beban yang dilunasi oleh Para Terugat sendiri dengan dijualnya kebun kopi milik para Terugat kepada Bapak Petrus Wae dengan luas 80 x 90 M2 seharga Rp.30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang tidak diganti oleh Penggugat sampai saat ini dan dibenarkan oleh Penggugat pada saat klarifikasi dengan Polisi;
  9. Bahwa total keseluruhan harga tanah yang sudah di bayar oleh Penggugat kepada Terugat sebesar Rp.18.000.000 (delapan belas juta rupiah) secara cicil dan sisa harga tanah sebesar Rp. 22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah) sampai hari ini adalah sebuah ketidak seriusan Penggugat dalam kesepakatan jual beli tanah;
  10. Bahwa posita angka 11 halaman 3 yang isinya bahwa pada tanggal 15 November 2012 datanglah seorang keluarga dari pihak para Terugat yang bernama Martinus Manu dan Thomas Doi ke rumah Penggugat dan mengatakan bahwa tanah tersebut tidak dapat diperjualbelikan karena merupakan Warisan dari leluhur Sao Tiwu

Halaman 11 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw



Tena bukan merupakan tanah milik pribadi dari para Tergugat, sangatlah tidak masuk akal dimana Bapak Martinus Manu mengatakan tidak keberatan bilamana Tergugat I menjual tanah tersebut dan Thomas Doi pernah menanda tangani surat pelepasan hak atas tanah Sao Tiwu Tena yang surat pelepasan hak atas tanah yang dikonsep oleh Penggugat dan diedarkan Tergugat I untuk ditanda tangai oleh adik kakak Tergugat;

11. Bahwa posita angka 13 halaman 3 yang isinya bahwa pada tanggal 4 September 2016 Penggugat datang ke rumah para Tergugat untuk minta mengembalikan uang panjar harga tanah sebesar Rp. 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) sesuai dengan kwitansi yang diterima oleh para Tergugat. namun Tergugat mengatakan bahwa mereka tidak punya uang dan tetap melanjutkan transaksi jual beli tanah dan Penggugat tidak mau melanjutkan transaksi jual beli tanah karena tidak ingin mengambil resiko dikemudian hari, adalah tidak benar dimana kwitansi yang di tandatangani oleh Para Tergugat sebesar Rp.18.000.000 (delapan belas juta rupiah) sangat-sangat tidak masuk akal dimana selama kurun waktu tahun 2012 telah melakukan pemberian uang secara bertahap bukan sekali saja. Dan untuk pernyataan melanjutkan penjualan tanah para Tergugat dalam hal ini tidak mau dirugikan secara sepihak dimana selama menjalin kesepakatan Penggugat telah mengelola tanah yang menjadi objek jual beli selama  $\pm$  4 tahun merupakan suatu kesepakatan yang tidak boleh dibatalkan secara sepihak;
12. Bahwa posita angka 14 halaman 3 yang isinya bahwa pada tanggal 26 September 2016 Penggugat melaporkan para Tergugat ke KAPOLRES Ngada untuk mengklarifikasi atas perbuatan para Tergugat yang sudah menerima uang panjar harga tanah sebesar Rp 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) agar para Tergugat dapat mengembalikan uang pinjaman harga tanah tersebut kepada Penggugat. Namun penyelesaian di KAPOLRES NGADA tidak ada titik temu antara kedua belah pihak ataupun kesepakatan bersama. Sangat tidak benar bahwa Penggugat melaporkan Para Tergugat ke kantor polisi perihal penipuan dan penggelapan;
13. Bahwa posita angka 15 halaman 4 yang isinya bahwa pada tanggal 3 Mei 2018 para Tergugat menyuruh seseorang yang bernama Tobias Ture untuk memotong bambu yang berada di tanah yang sudah di beli oleh Penggugat. dan Penggugat melaporkan perbuatan para Tergugat ke KAPOLRES NGADA tentang

*Halaman 12 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw*



pengurian. Pihak kepolisian mengatakan bahwa Penggugat harus menyelesaikan proses hukumnya secara perdata karena Penggugat belum membayar lunas uang harga tanah. dan untuk meminta ganti rugi atas perbuatan Tergugat, maka harus di gugat secara perdata. Bahwa disini sangat jelas dimana Penggugat masih mempunyai hak atas tanah yang dimana menyatakan Kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat adalah Perbuatan ingkar janji (wanprestasi) adalah tidak benar dan sangat bertentangan;

14. Bahwa posita angka 16 halaman 4 yang isinya bahwa atas perbuatan para Tergugat yang merupakan perbuatan wanprestasi dalam hal ini tidak mau mengembalikan uang panjar harga tanah dari Penggugat sebesar Rp.18.000.000 (delapan belas juta rupiah) dan bunga berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan para Tergugat sebesar 10% perbulan dihitung sejak tanggal 26 Maret 2012 sampai 26 september 2018 yang merupakan suatu kesepakatan bersama dari kedua belah pihak yaitu Penggugat dan para Tergugat, yang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku yaitu para Tergugat bersedia untuk mengembalikan uang panjar harga tanah dari Penggugat dengan dibuktikan menandatangani kesepakatan tersebut di atas meterai enam ribu merupakan kekuatan hukum dan tidak dipaksa oleh pihak manapun. Bahwa pernyataan atau kesimpulan yang dibuat oleh Penggugat sangat-sangat bertentangan antara posita yang satu dengan yang lainnya dimana pernyataan kesanggupan untuk membuat kesepakatan mengembalikan uang panjar dengan bunga 10% sudah sangat jelas tidak masuk akal dimana pembayaran tanah bukan satu kali melainkan ada tiga kali dan bukan dilakukan oleh para Tergugat saja melainkan ada pihak;
15. Bahwa Gugatan Penggugat dalam Gugatannya terdapat bahasa yang bertolak belakang satu dan lainnya, dengan pengakuan yang bertolak belakang dalam Gugatan Para Penggugat bisa dinilai Gugatan Penggugat sangat tidak berdasar dan cenderung mengada-ngada, sehingga jelaslah Gugatan Para Penggugat terdapat kebohongan yang nyata;
16. Bahwa dalam posita maupun petitum Penggugat sangatlah tidak benar dimana besaran bunga di atur sendiri oleh Penggugat sangat bertentangan dengan UU No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia yang kemudian diubah dengan UU No. 3 Tahun 2004 maka Bank Indonesia merupakan satu-satunya lembaga yang

*Halaman 13 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw*



bertugas mengatur dan mengawasi bank. Sehingga tidak tepat kalau Penggugat secara sepihak menetapkan besarnya suku bunga bank kalau dikatakan dengan proses pinjam meminjam uang. Yang dimana kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah jual beli tanah;

17. Bahwa yang dinyatakan Penggugat mengalami kerugian secara sepihak adalah tidak benar, karena disamping kesepakatan bersama Para Tergugat mengalami kerugian  $\pm$  4 Tahun secara Materil dan Imateril:

1. Meteril : bilamana Para Tergugat Mengelola tanah dengan luas  $\pm$  60 Are tersebut dengan menanam Brendibon, Pisang, Kacang-kacangan, serta rumpun bambu, bilamana diambil hasilnya/dipanen 1 tahun 2 kali panen:

- a. 1 tahun = Rp. 2.500.000,00 x 2 = Rp. 5.000.000,00
- b. 4 tahun = Rp. 5.000.000,00 x 4 = Rp. 20.000.000,00

2. Imateril : akibat perbuatan Penggugat melaporkan Para Tergugat ke Kepolisian mengakibatkan perasaan malu dimata masyarakat maka memulihkan harkat dan martabat Para Tergugat dimata Masyarakat Maka Penggugat harus membayar denda adat dengan perincian:

- a. 1 ekor kerbau = Rp. 30.000.000,00
- b. 1 ekor sapi = Rp. 10.000.000,00
- c. 1 babi = Rp. 5.000.000,00
- d. Upacara adat = Rp. 100.000.000,00

Total = Rp.145.000.000,00

Jadi total semua kerugian yang harus dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat = Rp.20.000.000 + Rp.145.000.000 + Rp.7.500.000 ( 5% bunga pinjaman uang Rp.15.000.000 =Rp.172.500.000,-

18.Bahwa Gugatan Penggugat sangat bertolak belakang dengan Rumusan Hukum Kamar Perdata Perdata Umum;

1. Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut: a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu: Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai

Halaman 14 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw



dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat) didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual. Pembelian dilakukan dengan harga yang layak. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

2. Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik;
3. Hal tersebut sudah dikatakan jual beli, sebagaimana ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan, "jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di perjanjikan", dan sebagaimana ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan, "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar;
4. Bahwa oleh karena Penggugat merupakan pembeli yang beritikad buruk dan melakukan perbuatan melakukan pembutan secara sepihak, maka Penggugat tidak sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum, sebagaimana ketentuan Yuriprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989, tertanggal 22 Oktober 1992, yang menyatakan "bahwa pembeli yang tidak secara cermat meneliti hak-hak serta status penjual tanah, dapat diartikan ceroboh sehingga pembeli tersebut dapat dinilai sebagai pembeli tanah yang beritikad buruk (bad faith) dan

*Halaman 15 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw*



tidak pantas untuk mendapat perlindungan hukum dalam transaksi jual beli-tanah;

Maka berdasarkan uraian diatas mohon Majelis hakim Pengadilan Negeri Bajawa yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah yang menjadi perjanjian jual beli adalah sah menurut hukum masih berstatus panjar jual beli;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Mohon Putusan yang seadil-adilnya (Et Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa atas Jawaban para Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik dan para Tergugat tidak mengajukan Duplik secara tertulis dan menyatakan tetap pada Jawabannya dan untuk mempersingkat uraian putusan ini Replik dan Duplik tersebut dianggap telah termuat dan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto copy Kwitansi tertanggal 22 Maret 2012 selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Foto copy Kwitansi tertanggal 26 Mei 2012 selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Foto copy Kwitansi tertanggal 13 Oktober 2012 selanjutnya diberi tanda P.3;
4. Foto copy Kwitansi Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) tertanggal 27 September 2018 selanjutnya diberi tanda P.4;
5. Foto copy Kwitansi tertanggal 27 September 2008 selanjutnya diberi tanda P.5;
6. Foto copy Surat Keberatan/Pembatalan Permohonan Hak Atas Tanah tertanggal 23 Maret 2012 selanjutnya diberi tanda P.6;



7. Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli Tanah (Pelepasan Hak) tertanggal 26 Maret 2012 selanjutnya diberi tanda P.7;
  8. Foto copy Surat Panggilan Menghadap dari Pemerintah Kabupaten Ngada, Kecamatan Bajawa, Desa Naru tertanggal 13 September 2013 selanjutnya diberi tanda P.8;
  9. Foto copy Surat Klarifikasi dari Pemerintah Kabupaten Ngada, Kecamatan Bajawa, Desa Naru tertanggal 12 Mei 2014 selanjutnya diberi tanda P.9;
  10. Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan tentang Kejahatan Yang dilaporkan dari Polres Ngada tertanggal 26 September 2016 selanjutnya diberi tanda P.10;
  11. Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan dari Polres Ngada tertanggal 7 Mei 2018 selanjutnya diberi tanda P.11;
- Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi dipersidangan yaitu:

1. Saksi : FERDINANDUS BEI, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi salah satu ahli waris dari Sao Tiwu Tena;
  - Bahwa Saksi yang membuat Surat keberatan/Pembatalan Permohonan Hak atas tanah tanggal 23 Maret 2012 yang ditujukan kepada Penggugat dan Tergugat I;
  - Bahwa Surat keberatan/Pembatalan Permohonan Hak atas tanah tanggal 23 Maret 2012 dibuat setelah Saksi mendengar Pengumuman Tanah di Radio Pemerintah Daerah Kabupaten Ngada pada tanggal 12 Maret 2012 bahwa tanah yang terletak di Bheto Riwu telah dimohonkan hak oleh Penggugat setelah dijual oleh para Tergugat kepada Penggugat;
  - Bahwa Saksi dan ahli waris lainnya yakni Martinus Manu, Maria Odje dan Thomas Dhou mengajukan Surat keberatan/Pembatalan Permohonan Hak atas tanah karena tanah yang dijual oleh para Tergugat kepada Penggugat adalah tanah warisan Sao Tiwu Tena bukan milik pribadi dari Tergugat I, para Tergugat hanya diberi hak untuk mengerjakan;



- Bahwa pada tahun 1985 sudah ada pembagian tanah milik Sao Tiwu dimana Tergugat I mendapat pembagian di Were dan Bheto Riwu;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa harga tanah yang dijual oleh para Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pembayaran tanah tersebut sudah lunas atau belum;
- Bahwa tanah yang dijual para Tergugat kepada Penggugat dulu sempat dikerjakan oleh Penggugat dan sekarang dibiarkan kosong setelah ada laporan dari Penggugat ke Polres Ngada;

1. Saksi: NIKOLAUS LIKO, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi pernah meminjamkan uang kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 27 September tahun 2018;
- Bahwa uang tersebut dipinjam oleh Penggugat untuk biaya panjar pendaftaran perkara di Pengadilan Negeri Bajawa antara Penggugat dengan para Tergugat;
- Bahwa Saksi membenarkan bukti P-5 berupa kwitansi tanda terima uang antara Saksi dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu jual beli tanah antara Penggugat dan para Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil bantahannya para Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli Tanah (Pelepasan Hak) tertanggal 26 Maret 2012 selanjutnya diberi tanda T.1;
2. Foto copy Surat Panggilan dari Polres Ngada tertanggal 4 Oktober 2016 selanjutnya diberi tanda T.2;
3. Foto copy Surat Panggilan Menghadap dari Pemerintah Kabupaten Ngada, Kecamatan Bajawa, Desa Naru tertanggal 13 September 2013 selanjutnya diberi tanda T.3;
4. Foto copy Surat Pengumuman Tanah dari Pemerintah Kabupaten Ngada, Kecamatan Bajawa, Desa Naru tertanggal 12 Maret 2012 selanjutnya diberi tanda T.4;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan tahun 2015 dan tahun 2016 selanjutnya diberi tanda T.5;

Halaman 18 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw



6. Foto copy Seri A atas Nama Theresia Ripo tertanggal 28 Oktober 1989 selanjutnya diberi tanda T.6;
7. Foto copy Surat panggilan kepada Theresia Ripo dari Polres Ngada selanjutnya diberi tanda T.7;

Foto copy bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti surat T.1 hanya berupa foto copy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, para Tergugat juga telah mengajukan 5 (lima) orang Saksi dipersidangan yakni :

1. Saksi: BERNADETHA DHONE, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi dan para Tergugat tinggal bertetangga di Boloe Desa Naru;
  - Bahwa pada tahun 2012 Saksi pernah melihat Penggugat datang ke rumah para Tergugat untuk membeli tanah;
  - Bahwa pada saat itu Saksi sedang duduk-duduk di rumah para Tergugat;
  - Bahwa pada saat datang ke rumah para Tergugat, Penggugat mengutarakan niatnya untuk membeli tanah yang sudah ada bukti pajaknya;
  - Bahwa Tergugat I menyampaikan bahwa dia mau menjual kebun kopi tetapi harus diitanyakan lebih dulu kepada saudara-saudaranya;
  - Bahwa kebun kopi yang mau dijual tersebut terletak di Bheto Riwu;
  - Bahwa belakangan Saksi mendengar Penggugat telah membeli kebun kopi tersebut tapi berapa harga kebun kopi tersebut Saksi tidak tahu dan apakah sudah dibayar lunas atau belum Saksi juga tidak tahu;
  - Bahwa sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2014 Saksi melihat Penggugat yang mengerjakan kebun kopi tersebut;
  - Bahwa setahu Saksi kebun kopi tersebut adalah milik dari Tergugat I yang diperoleh dari orangtuanya;
2. Saksi : LEONARDUS GERE, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi tinggal bertetangga dengan para Tergugat;
  - Bahwa pada tahun 2012 Saksi pernah mengantarkan Tergugat I ke rumah Penggugat untuk meminta uang sisa pembayaran tanah di Bheto Riwu;

Halaman 19 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw



- Bahwa pada saat itu Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I bahwa Penggugat belum memiliki uang untuk melunasi sisa pembayaran tanah dan menyarankan Tergugat I untuk meminjam kepada orang lain dan bunga pinjaman akan menjadi tanggung jawab Penggugat;
  - Bahwa setahu Saksi tanah yang dijual oleh para Tergugat kepada Penggugat adalah tanah warisan yang sudah diberikan kepada Tergugat I. Hal tersebut saksi ketahui dari Martinus Manu;
  - Bahwa Saksi melihat Penggugat yang mengerjakan tanah tersebut sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2016;
  - Bahwa saat Penggugat mengerjakan tanah tersebut ada keberatan dari Martinus Manu saudara dari Tergugat I sehingga Penggugat melaporkan para Tergugat ke Polres Ngada dengan tuduhan melakukan penipuan;
3. Saksi ALOYSIUS DJAWA, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa pada bulan Juli tahun 2012 Tergugat I pernah meminjam uang kepada Saksi sebesar Rp.15.000.000.- (lima belas juta rupiah) dengan bunga sebesar 5 % (lima persen) per bulan;
  - Bahwa pada saat Tergugat I datang meminjam uang kepada Saksi, Tergugat I menyampaikan bahwa Tergugat I telah menjual tanah kepada Penggugat, tetapi pembayarannya belum lunas, sehingga Penggugat menyuruh meminjam uang kepada Saksi;
  - Bahwa bunga pinjaman dibayar selama 2 (dua) tahun dan pokok pinjaman dibayar lunas pada tahun 2014;
4. Saksi: YUSTINA MARIA KEO, dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi memiliki kebun di Bheto Riwu;
  - Bahwa Kebun Saksi berbatasan langsung dengan kebun para Tergugat;
  - Bahwa sejak tahun 2012 sampai tahun 2015 Saksi melihat Penggugat yang mengerjakan kebun milik para Tergugat dengan menanam jagung, keledai dan kacang tanah;
  - Bahwa Yuliana Nawe cerita kepada Saksi bahwa kebun milik para Tergugat telah dijual kepada Penggugat;
  - Bahwa 3 (tiga) tahun belakangan ini Penggugat tidak lagi mengerjakan kebun tersebut;

*Halaman 20 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw*



- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa Pengugat tidak lagi mengerjakan kebun tersebut;
- 5. Saksi : ALOYSIUS BENG. Dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Saksi menjabat sebagai Kepala Desa Naru sejak Bulan November 2014;
  - Bahwa bulan Oktober Tahun 2016 Saksi diminta oleh pihak Kepolisian untuk melakukan klarifikasi masalah antara Penggugat dengan para Tergugat mengenai jual beli tanah dan masalah peminjaman uang sebesar Rp.15.000.000.- (lima belas juta rupiah);
  - Bahwa klarifikasi tersebut dilakukan di Kantor Desa yang dihadiri oleh Kaur Pembangunan dan Aparat Desa lainnya serta Penggugat dan para Tergugat;
  - Bahwa dalam klarifikasi tersebut dicapai kesepakatan bahwa Penggugat akan melunasi sisa pembayaran tanah sebesar Rp.20.000.000.- ( dua puluh juta rupiah ) ditambah dengan bunga pinjaman para Tergugat sebesar Rp.7.500.000.- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) karena Penggugat belum melunasi sisa pembayaran tanah sehingga para Tergugat meminjam uang kepada orang lain atas suruhan Penggugat dimana bunganya menjadi tanggungan Penggugat, sehingga total yang harus dibayar oleh Penggugat kepada para Tergugat adalah sebesar Rp.29.500.000.- (dua puluh sembilan juta rupiah) dan kalau masih ada larangan/keberatan dari pihak lain atas jual beli tersebut akan menjadi tanggung jawab para Tergugat;
  - Bahwa sejak ada kesepakatan tersebut sampai dengan saat ini Penggugat belum melunasi sisa pembayaran tanah dan bunga pinjaman kepada para Tergugat;
  - Bahwa sebelumnya Saksi mengetahui ada keberatan dari pihak keluarga para Tergugat agar tidak melanjutkan jual beli tanah tersebut namun setelah klarifikasi dan adanya kesepakatan di Kantor Desa tidak ada lagi larangan/keberatan;
  - Bahwa Kepala Desa Naru sebelumnya tidak menanda tangani Surat Pernyataan Jual Beli Tanah/Pelepasan Hak tanggal 26 Maret 2012 karena format surat tersebut tidak sesuai dengan format dari Kantor Desa dan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah/Pelepasan Hak dibuat sendiri oleh Penggugat;

Halaman 21 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw



- Bahwa yang seharusnya membuat Surat Pernyataan Jual Beli Tanah/Pelepasan Hak tanggal 26 Maret 2012 adalah pihak Desa;
- Bahwa Penggugat telah diminta untuk memperbaiki format Surat Pernyataan Jual Beli Tanah/Pelepasan Hak tanggal 26 Maret 2012 sesuai dengan format yang biasa dikeluarkan oleh Desa namun sampai saat ini tidak dipenuhi oleh Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi tanah yang dijual oleh para Tergugat kepada Penggugat adalah tanah milik para Tergugat dan Subjek Pajak atas tanah tersebut atas nama Tergugat I;
- Bahwa sampai dengan tahun 2017 Saksi masih melihat Penggugat mengerjakan tanah tersebut;
- Bahwa pada bulan Mei 2018 Penggugat juga telah melaporkan para Tergugat ke Polres Ngada sehubungan dengan masalah pemotongan bambu yang ada diatas tanah tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dan para Tergugat telah mengajukan kesimpulan di persidangan secara tertulis pada tanggal 3 Nopember 2018 ;

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

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas;

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawabannya para Tergugat mengajukan Eksepsi yaitu Gugatan Penggugat kurang pihak/ *Plurium litis consortium* karena Penggugat tidak mengikut sertakan menantu Penggugat yang pernah menerima panjar pembayaran tanah dari Penggugat;



Menimbang, bahwa Eksepsi para Tergugat dibantah oleh Penggugat;  
Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi tersebut sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak sependapat dengan dengan alasan Eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat yang menyatakan Gugatan Penggugat kurang pihak karena Penggugat tidak mengikut sertakan menantu Penggugat yang pernah menerima panjar pembayaran tanah dari Penggugat, karena yang melakukan perikatan jua beli tanah yang terletak Bheto Riwu seluas kurang lebih 6000 m<sup>2</sup> dengan Penggugat adalah para Tergugat sebagai suami-istri dan siapa-siapa yang menjadi pihak sepenuhnya adalah hak dari Penggugat. Dari uraian dan pertimbangan diatas maka Eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari para Tergugat ditolak, maka pemeriksaan harus dilanjutkan dengan memeriksa materi pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah :

- Bahwa pada tanggal 10 Maret 2012 para Tergugat datang ke rumah Penggugat untuk menjual sebidang tanah yang terletak di Betho Riwu, Desa Naru Kecamatan Bajawa Kabupaten Ngada. dan Penggugat bersedia untuk membeli tanah tersebut;
- Bahwa kesepakatan para Tergugat dengan Penggugat harga tanah seluruhnya sebesar Rp.40.000.000 (empat puluh juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 12 Maret 2012, surat yang dikeluarkan oleh Bapak Desa Naru perihal pengumuman tanah No.78/PEM.042.2/12,III/2012,tanah tersebut dijual oleh para Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa pada tanggal 22 Maret 2012 Penggugat membayar uang panjar harga tanah sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah );
- Bahwa pada tanggal 23 Maret 2012,surat larangan dari keluarga (kakak-adik) para Tergugat ditujukan kepada Penggugat dan para Tergugat yang isinya tanah tersebut yang berlokasi di Betho Riwu, Desa Naru Kecamatan Bajawa Kabupaten Ngada, tidak bisa dijualbelikan kepada Penggugat karena tanah tersebut adalah



Tanah Warisan dari leluhur Sao Tiwu Tena, bukan merupakan tanah milik pribadi dari para Tergugat;

- Bahwa pada tanggal 26 Maret 2012 Penggugat datang kerumah para Tergugat untuk membatalkan transaksi jual beli tanah karena ada larangan dari pihak keluarga para Tergugat. Dan para Tergugat mengatakan bahwa para Tergugat sudah membicarakan kepihak keluarga yang membatalkan jual-beli tanah tersebut dan memperoleh kesepakatan bahwa tanah tersebut tetap di perjual-belikan karena sudah ada musyawarah dari pihak keluarga;
- Bahwa pada tanggal 26 Maret 2012 para Tergugat membuat kesepakatan bersama dengan Penggugat yang isinya bilamana dikemudian hari ada larangan dari pihak lain atau menghalangi pembatalan jual-beli tanah maka para Tergugat akan mengembalikan uang Penggugat dengan bunga sebesar 10% perbulan, dan para Tergugat siap di tuntutan oleh Penggugat ke Pengadilan Negeri Bajawa untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya;
- Bahwa pada tanggal 26 Mei 2012 Penggugat membayar uang panjar harga tanah kepada para Tergugat sebesar Rp 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada tanggal 13 Oktober 2012 Penggugat membayar uang panjar harga tanah sebesar Rp 3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);
- Bahwa total keseluruhan harga tanah yang sudah di bayar oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.18.000.000 (delapan belas juta rupiah) dan sisa harga tanah sebesar Rp 22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah);
- Bahwa pada tanggal 15 November 2012 datanglah seorang keluarga dari pihak para Tergugat yang bernama Martinus Manu dan Thomas Doi ke rumah Penggugat dan mengatakan bahwa tanah tersebut tidak dapat diperjualbelikan karena merupakan Warisan dari leluhur Sao Tiwu bukan merupakan tanah milik pribadi dari para Tergugat;
- Bahwa karena adanya larangan dari pihak keluarga para Tergugat maka Penggugat tidak melanjutkan transaksi pembayaran jual-beli tanah sesuai dengan surat kesepakatan bersama antara Penggugat dan para Tergugat tanggal 26 Maret 2012;
- Bahwa pada tanggal 4 September 2016 Penggugat datang ke rumah para Tergugat untuk minta mengembalikan uang panjar

Halaman 24 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw



harga tanah sebesar Rp.18.000.000 (delapan belas juta rupiah) sesuai dengan kwitansi yang diterima oleh para Tergugat. namun Tergugat mengatakan bahwa mereka tidak punya uang dan tetap melanjutkan transaksi jual beli tanah dan Penggugat tidak mau melanjutkan transaksi jual beli tanah karena tidak ingin mengambil resiko dikemudian hari;

- Bahwa pada tanggal 26 september 2016 Penggugat melaporkan para Tergugat ke KAPOLRES Ngada untuk mengklarifikasi atas perbuatan para Tergugat yang sudah menerima uang panjar harga tanah sebesar Rp.18.000.000 (delapan belas juta rupiah) agar para Tergugat dapat mengembalikan uang pinjaman harga tanah tersebut kepada Penggugat. Namun penyelesaian di KAPOLRES NGADA tidak ada titik temu antara kedua belah pihak ataupun kesepakatan bersama;
- Bahwa atas tindakan dan perbuatan dari para Tergugat merupakan perbuatan wantprestasi telah menimbulkan kerugian yang di derita oleh Penggugat baik secara materil maupun secara imateril;

Menimbang, bahwa para Tergugat membantah dalil-dalil Gugatan Penggugat dimana tanah tersebut adalah milik para Tergugat yang diperoleh Tergugat I dari orang tuanya dan Penggugat yang tidak bersedia melunasi sisa pembayaran tanah tersebut;

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah diakui dan tidak dibantah para pihak adalah :

- Bahwa Penggugat dengan para Tergugat telah melakukan kesepakatan jual beli tanah yang terletak di Betho Riwu, Desa Naru Kecamatan Bajawa Kabupaten Ngada seluas 6000 m<sup>2</sup> dengan harga Rp.40.000.000.- ( empat puluh juta rupiah);
- Bahwa Penggugat telah membayar panjar tanah tersebut sebanyak 3 (tiga) kali yakni pada tanggal 22 Maret 2012 Penggugat membayar uang panjar harga tanah sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah), pada tanggal 26 Mei 2012 Penggugat membayar uang panjar harga tanah kepada para Tergugat sebesar Rp. 4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah) dan pada tanggal 13 Oktober 2012 Penggugat membayar uang panjar harga tanah sebesar Rp.3.500.000 (tiga juta lima ratus ribu rupiah);



- Bahwa total keseluruhan harga tanah yang sudah di bayar oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp.18.000.000 (delapan belas juta rupiah) dan sisa harga tanah sebesar Rp. 22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah);
- Bahwa Penggugat belum membayar sisa harga tanah sebesar Rp 22.000.000 (dua puluh dua juta rupiah) karena ada larangan dari pihak keluarga para Tergugat agar tidak melanjutkan proses jual beli tanah tersebut karena merupakan tanah warisan dari leluhur Sao Tiwu bukan merupakan tanah milik pribadi dari para Tergugat;
- Bahwa sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2017 Penggugat yang mengerjakan tanah tersebut walaupun belum dibayar lunas oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai “ apakah para Tergugat telah melakukan wan prestasi kepada Penggugat atas jual beli tanah yang terletak di Betho Riwu, Desa Naru Kecamatan Bajawa Kabupaten Ngada seluas 6000 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 40.000.000.- ( empat puluh juta rupiah);

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-11 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi Ferdinandus Bei, dan 2. Saksi Nikolaus Liko;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 berupa Foto copy Kwitansi tertanggal 22 Maret 2012 dihubungkan dengan alat bukti surat P-2 berupa Foto copy Kwitansi tertanggal 26 Mei 2012 dan alat bukti surat P-3 berupa Foto copy Kwitansi tertanggal 13 Oktober 2012, Penggugat telah 3 (tiga) kali membayar panjar pembelian tanah yang terletak di Bheto Riwu dengan total sebesar Rp. 18.000.000 (delapan belas juta rupiah) yang diterima oleh para Tergugat dan menantu para Tergugat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-4 berupa Foto copy Kwitansi Surat Kuasa Untuk Membayar (SKUM) tertanggal 27 September 2018 yang dibuat oleh Kasir Pengadilan Negeri Bajawa, Penggugat telah membayar biaya Gugatan. Bukti P-4 yang diajukan oleh Penggugat harus dikesampingkan karena tidak ada hubungannya dengan perjanjian jual beli tanah. Pembayaran panjar biaya Gugatan adalah kewajiban Penggugat;

*Halaman 26 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw*



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-5 berupa Foto copy Kwitansi tertanggal 27 September 2008, Penggugat telah meminjam uang kepada Nikolaus Liko sebesar Rp.10.000.000.- ( sepuluh juta rupiah) dengan bunga sebesar 3 % (tiga persen) per bulan. Bukti P-5 juga harus dikesampingkan karena tidak ada hubungannya dengan perjanjian jual beli tanah. Perjanjian pinjam meminjam uang antara Penggugat dengan Nikolaus Liko adalah urusan pribadi Penggugat;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-6 berupa copy Surat Keberatan/Pembatalan Permohonan Hak Atas Tanah tertanggal 23 Maret 2012, Elisabeth Pajo Wonga, Daniel Nou, Thomas Doy, Martinus Manu, Maria Odje, Margaretha Uge dan Ferdinandus Bei yang menamakan diri sebagai ahli waris dari Sao Tiwu Tena telah mengajukan keberatan/Pembatalan Permohonan Hak atas tanah yang ditujukan kepada Penggugat dan Tergugat I serta tembusannya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ngada, Kepala Desa Naru dan Radio Pemerintahan Daerah Kabupaten Ngada sehubungan dengan Pengumuman Tanah Nomor : 78/Pem.042.2/12/III/2012 tanggal 12 Maret 2012 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Naru karena tanah yang terletak di Naru seluas 6000 m<sup>2</sup> yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat adalah tanah warisan Sao Tiwu Tena bukan tanah milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-7 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah (Pelepasan Hak) tertanggal 26 Maret 2012, bahwa Elisabeth Pajo Wonga, Daniel Nonou, Thomas Doy, Maria Odje, Margaetha Uge, Thresia Ripo (Tergugat I), Marselina Wonga, Yohanes Ruba, Waldetrudis Dai, Sil Wao Oje, Martina Milo dan Laurensius Meo selaku pemilik tanah sepakat menjual sebidang tanah seluas 6000 m<sup>2</sup> yang terletak di Bheto Riwu Desa Naru Kecamatan Bajawa Kabupaten Ngada kepada Vinsensius Meka (Penggugat). Akan Tetapi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah (Pelepasan Hak) tertanggal 26 Maret 2012 belum ditanda tangani oleh seluruhnya yang menamakan sebagai pemilik tanah dan Kepala Desa Naru;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-8 berupa Foto copy Surat Panggilan Menghadap dari Pemerintah Kabupaten Ngada, Kecamatan Bajawa, Desa Naru tertanggal 13 September 2013, dihubungkan dengan bukti Surat Penggugat yaitu P-9 berupa Surat Klarifikasi dari Pemerintah Kabupaten Ngada, Kecamatan Bajawa, Desa Naru tertanggal 12 Mei 2014, Kepala

*Halaman 27 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw*



Desa Naru telah memanggil Theresia Ripo Wonga cs dan Penggugat untuk menyelesaikan masalah diantara mereka di Kantor Desa Naru;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-10 berupa Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan tentang Kejahatan Yang dilaporkan dari Polres Ngada tertanggal 26 September 2016, Penggugat telah melaporkan Laurensius Meo cs ke Flores Ngada dengan tuduhan melakukan penipuan atas jual beli tanah seluas 6000 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-11 berupa Foto copy Surat Tanda Penerimaan Laporan dari Polres Ngada tertanggal 7 Mei 2018, Penggugat telah melaporkan Thobias Ture ke Polres Ngada dengan tuduhan melakukan pencurian dan pengrusakan bambu di Betha Riwu;

Menimbang, bahwa dari alat bukti keterangan Saksi Penggugat yakni Ferdinandus Bei menerangkan Saksi adalah salah satu ahli waris dari Sao Tiwu Tena. Bahwa Saksi yang membuat Surat keberatan/Pembatalan Permohonan Hak atas tanah tanggal 23 Maret 2012 yang ditujukan kepada Penggugat dan Tergugat I. Surat keberatan/Pembatalan Permohonan Hak atas tanah tanggal 23 Maret 2012 dibuat setelah Saksi mendengar Pengumuman Tanah di Radio Pemerintah Daerah Kabupaten Ngada pada tanggal 12 Maret 2012 bahwa tanah yang terletak di Bheto Riwu telah dimohonkan hak oleh Penggugat setelah dijual oleh para Tergugat kepada Penggugat. Saksi dan ahli waris lainnya yakni Martinus Manu, Maria Odje dan Thomas mengajukan Surat keberatan/Pembatalan Permohonan Hak atas tanah karena tanah yang dijual oleh para Tergugat kepada Penggugat adalah tanah warisan Sao Tiwu Tena bukan milik pribadi dari Tergugat I, para Tergugat hanya diberi hak untuk mengerjakan. Pada tahun 1985 sudah ada pembagian tanah milik Sao Tiwu dimana Tergugat I mendapat pembagian di Were dan Bheto Riwu. Saksi tidak tahu berapa harga tanah yang dijual oleh para Tergugat kepada Penggugat serta Saksi tidak tahu apakah pembayaran tanah tersebut sudah lunas atau belum. Tanah yang dijual para Tergugat kepada Penggugat dulu sempat dikerjakan oleh Penggugat dan sekarang dibiarkan kosong setelah ada laporan dari Penggugat ke Polres Ngada;

Menimbang, bahwa dari alat bukti keterangan Saksi Penggugat yakni Nikolaus Liko menerangkan Saksi pernah meminjamkan uang kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) pada tanggal 27 September tahun 2018. Bahwa uang tersebut dipinjam oleh Penggugat untuk biaya panjar pendaftaran perkara di Pengadilan Negeri Bajawa

*Halaman 28 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw*



antara Penggugat dengan para Tergugat. Bahwa saksi tidak tahu jual beli tanah antara Penggugat dan para Tergugat;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Ferdinandus Bei harus dikesampingkan karena pada awalnya menerangkan tanah yang dijual oleh para Tergugat kepada Penggugat adalah tanah warisan Sao Tiiwu Tina bukan milik Tergugat I akan tetapi pada akhir keterangannya menerangkan pada tahun 1985 sudah ada pembagian tanah milik Sao Tiwu dimana Tergugat I mendapat pembagian di Were dan Bheto Riwu yakni tanah yang sebagian dijual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa keterangan Saksi Nikolaus Liko juga harus dikesampingkan karena tidak mengetahui jual beli tanah antara Penggugat dan para Tergugat;

Menimbang, bahwa para Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti T-1 sampai dengan T- 7 dan Saksi-Saksi yaitu 1.Bernadetha Dhone, 2.Saksi Leonardus Gere, 3.Saksi Aloysius Djawa, 4.Saksi Yustina Maria Keo dan 5. Saksi Aloysius Benga;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para Tergugat yaitu alat bukti surat T-1 berupa Foto copy Surat Pernyataan Jual Beli Tanah (Pelepasan Hak) tertanggal 26 Maret 2012 (sama dengan bukti surat Penggugat yaitu P-7), Elisabeth Pajo Wonga, Daniel Nonou, Thomas Doy, Maria Odje, Margaetha Uge, Thresia Ripo (Tergugat I), Marselina Wonga, Yohanes Ruba, Waldetrudis Dai, Sil Wao Oje, Martina Milo dan Laurensius Meo selaku pemilik tanah sepakat menjual sebidang tanah seluas 6000 m<sup>2</sup> yang terletak di Bheto Riwu Desa Naru Kecamatan Bajawa Kabupaten Ngada kepada Vinsensius Meka (Penggugat). Akan Tetapi Surat Pernyataan Jual Beli Tanah (Pelepasan Hak) tertanggal 26 Maret 2012 belum ditanda tangani oleh seluruhnya yang menamakan sebagai pemilik tanah dan Kepala Desa Naru;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para Tergugat yaitu alat bukti surat T-2 berupa Foto copy Surat Panggilan dari Polres Ngada tertanggal 4 Oktober, Polres Ngada telah memanggil Laurensius Meo (Tergugat II) untuk didengar keterangannya sebagai Saksi dalam perkara tindak pidana penipuan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para Tergugat yaitu alat bukti surat T-3 berupa Foto copy Surat Panggilan Menghadap dari Pemerintah Kabupaten Ngada, Kecamatan Bajawa, Desa Naru tertanggal 13 September 2013, Kepala Desa Naru telah memanggil Theresia Ripo Wonga, Elisabeth Padjo Wonga, Martinus Manu dan

*Halaman 29 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw*



Thomas Doy ke Kantor Desa Naru untuk mengklarifikasi urusan yang menyangkut mereka;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para Tergugat yaitu alat bukti surat T-4 berupa Foto copy Surat Pengumuman Tanah dari Pemerintah Kabupaten Ngada, Kecamatan Bajawa, Desa Naru tertanggal 12 Maret 2012, Kepala Desa Naru telah membuat Pengumuman Tanah yang dimohonkan hak oleh Penggugat yang dibeli dari Tergugat I dan diberikan kesempatan kepada yang merasa mempunyai hak atas tanah untuk mengajukan keberatan tertulis dan menunjukkan bukti hak tertulis kepada Kepala Pertanahan Kabupaten Ngada melalui Kepala Desa;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para Tergugat yaitu alat bukti surat T-5 berupa Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan bangunan tahun 2015 dan tahun 2016, Theresia Ripo (Tergugat I) telah membayar pajak atas Objek Pajak Bumi Bangunan seluas 7800 m<sup>2</sup> ke Dinas PPKAD Kabupaten Ngada. Bukti T-5 harus dikesampingkan karena bukan bukti kepemilikan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para Tergugat yaitu alat bukti surat T-6 berupa Foto copy Seri A atas Nama Theresia Ripo tertanggal 28 Oktober 1989, Theresia Ripo (Tergugat I) telah mendaftarkan tanah yang dikuasainya sesuai dengan Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur Nomor 4 Tahun 1989;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh para Tergugat yaitu alat bukti surat T-7 berupa Foto copy Surat panggilan kepada Theresia Ripo, Polres Ngada telah memanggil Theresia Ripo (Tergugat I) untuk menghadap ke Polres Ngada;

Menimbang, bahwa dari alat bukti keterangan Saksi para Tergugat yakni Saksi Bernadetha Dhone menerangkan Saksi dan para Tergugat tinggal bertetangga di Boloe Desa Naru. Pada tahun 2012 Saksi pernah melihat Penggugat datang ke rumah para Tergugat untuk membeli tanah. Bahwa pada saat datang ke rumah para Tergugat, Penggugat mengutarakan niatnya untuk membeli tanah yang sudah ada pajaknya. Tergugat I menyampaikan bahwa dia mau menjual kebun kopi tetapi harus diitanyakan lebih dulu kepada saudara-saudaranya. Bahwa kebun kopi yang mau dijual tersebut terletak di Bheto Riwu. Bahwa belakangan Saksi mendengar Penggugat telah membeli kebun kopi tersebut tapi berapa harga kebun kopi tersebut Saksi tidak tahu dan apakah sudah dibayar lunas atau belum Saksi juga tidak tahu. Sejak tahun 2012 sampai dengan

*Halaman 30 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw*



tahun 2014 Saksi melihat Penggugat yang mengerjakan kebun kopi tersebut. Bahwa setahu Saksi kebun kopi tersebut adalah milik dari Tergugat I yang diperoleh dari orangtuanya;

Menimbang, bahwa dari alat bukti keterangan Saksi para Tergugat yakni Saksi Leonardus Gere menerangkan Saksi tinggal bertetangga dengan para Tergugat. Pada tahun 2012 Saksi pernah mengantar Tergugat I ke rumah Penggugat untuk meminta uang sisa pembayaran penjualan tanah di Bheto Riwu. Bahwa pada saat itu Penggugat menyampaikan kepada Tergugat I bahwa Penggugat belum memiliki uang untuk melunasi sisa pembayaran tanah dan menyarankan Tergugat I untuk meminjam kepada orang lain dan bunga pinjaman akan menjadi tanggung jawab Pengugat. Bahwa setahu Saksi tanah yang dijual oleh para Tergugat kepada Penggugat adalah tanah warisan yang sudah diberikan kepada Tergugat I. Hal tersebut saksi ketahui dari Martinus Manu. Saksi melihat Penggugat yang mengerjakan tanah tersebut sejak tahun 2012 sampai dengan tahun 2016. Pada saat Penggugat mengerjakan tanah tersebut ada keberatan dari Martinus Manu saudara dari Tergugat I sehingga Penggugat melaporkan para Tergugat ke Polres Ngada dengan tuduhan melakukan penipuan;

Menimbang, bahwa dari alat bukti keterangan Saksi para Tergugat yakni Saksi Aloysius Djawa menerangkan pada bulan Juli tahun 2012 Tergugat I pernah meminjam uang kepada Saksi sebesar Rp.15.000.000.- (lima belas juta rupiah) dengan bunga sebesar 5% (lima persen) per bulan. Pada saat Tergugat I datang meminjam uang kepada Saksi, Tergugat I menyampaikan bahwa Tergugat I telah menjual tanah kepada Penggugat, tetapi pembayarannya belum lunas, sehingga Penggugat menyuruh meminjam uang kepada Saksi. Bahwa bunga pinjaman dibayar selama 2 (dua) tahun dan pokok pinjaman dibayar lunas pada tahun 2014;

Menimbang, bahwa dari alat bukti keterangan Saksi para Tergugat yakni Saksi Yustina Maria Keo menerangkan saksi memiliki kebun di Bheto Riwu. Kebun Saksi berbatasan langsung dengan kebun para Tergugat. Sejak tahun 2012 sampai tahun 2015 Saksi melihat Penggugat yang mengerjakan kebun milik para Tergugat dengan menanam jagung, keledai dan kacang tanah. Bahwa Yuliana Nawe cerita kepada Saksi bahwa kebun milik para Tergugat telah dijual kepada Penggugat. Bahwa sejak 3 (tiga) tahun belakangan ini Penggugat tidak lagi mengerjakan kebun tersebut dan Saksi tidak tahu kenapa Pengugat tidak lagi mengerjakan kebun tersebut;



Menimbang, bahwa dari alat bukti keterangan Saksi para Tergugat yakni Saksi Aloysius Benga menerangkan Saksi menjabat sebagai Kepala Desa Naru sejak Bulan November 2014. Pada bulan Oktober Tahun 2016 Saksi diminta oleh pihak Kepolisian untuk melakukan klarifikasi masalah antara Penggugat dengan para Tergugat mengenai jual beli tanah dan masalah peminjaman uang sebesar Rp.15.000.000.- (lima belas juta rupiah). Bahwa klarifikasi tersebut dilakukan di Kantor Desa yang dihadiri oleh Kaur Pembangunan dan aparat Desa lainnya serta Penggugat dan para Tergugat. Dalam klarifikasi tersebut dicapai kesepakatan bahwa Penggugat akan melunasi sisa pembayaran tanah sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) ditambah dengan bunga pinjaman para Tergugat sebesar Rp.7.500.000.- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada orang lain karena Penggugat belum melunasi sisa pembayaran tanah sehingga para Tergugat meminjam uang kepada orang lain atas suruhan Penggugat dimana bunganya menjadi tanggungan Penggugat, sehingga total yang harus dibayar oleh Penggugat kepada para Tergugat adalah sebesar Rp.29.500.000.- (dua puluh sembilan juta rupiah) dan kalau masih ada larangan/keberatan dari pihak lain atas jual beli tersebut akan menjadi tanggung jawab para Tergugat. Sejak ada kesepakatan tersebut sampai dengan saat ini Penggugat belum melunasi sisa pembayaran tanah dan bunga pinjaman kepada para Tergugat. Bahwa sebelumnya Saksi mengetahui ada keberatan dari pihak keluarga para Tergugat agar tidak melanjutkan jual beli tanah tersebut namun setelah klarifikasi dan adanya kesepakatan di Kantor Desa tidak ada lagi larangan/keberatan. Bahwa Kepala Desa Naru sebelumnya tidak menanda tangani Surat Pernyataan Jual Beli Tanah/Pelepasan Hak tanggal 26 Maret 2012 karena format surat tersebut tidak sesuai dengan format dari Kantor Desa dan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah/Pelepasan Hak dibuat sendiri oleh Penggugat. Bahwa yang seharusnya membuat Surat Pernyataan Jual Beli Tanah/Pelepasan Hak tanggal 26 Maret 2012 adalah pihak Desa. Penggugat telah diminta untuk memperbaiki format Surat Pernyataan Jual Beli Tanah/Pelepasan Hak tanggal 26 Maret 2012 sesuai dengan format yang biasa dikeluarkan oleh Desa namun sampai saat ini tidak dipenuhi oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti P-7 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah (Pelepasan Hak) sama dengan bukti T-1 yang diajukan oleh para Tergugat telah disepakati klausul apabila dikemudian hari ternyata dari pihak-pihak lain yang menghalangi atau membatalkan jual beli tanah tersebut, pemilik tanah bersedia dituntut di Pengadilan Negeri Bajawa oleh

*Halaman 32 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw*



pembeli dan siap mengganti harga tanah sesuai kwitansi pelunasan dengan bunga 10% (sepuluh persen) per bulan;

Menimbang, bahwa dari alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Penggugat baru membayar panjar tanah dan belum melakukan pelunasan;

Menimbang, bahwa pada Bulan Oktober 2016 telah ada kesepakatan antara Penggugat dengan para Tergugat di Kantor Desa Naru Penggugat akan melunasi sisa pembayaran tanah sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) ditambah dengan bunga pinjaman para Tergugat sebesar Rp.7.500.000.- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) kepada orang lain karena Penggugat belum melunasi sisa pembayaran tanah sehingga para Tergugat meminjam uang kepada orang lain atas suruhan Penggugat dimana bunganya menjadi tanggungan Penggugat, sehingga total yang harus dibayar oleh Penggugat kepada para Tergugat adalah sebesar Rp.29.500.000.- (dua puluh Sembilan juta rupiah) dan kalau masih ada larangan/keberatan dari pihak lain atas jual beli tersebut akan menjadi tanggung jawab para Tergugat. Namun Penggugat sampai dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Bajawa belum melaksanakan kesepakatan tersebut;

Menimbang, bahwa seharusnya Penggugat memenuhi dulu kesepakatan yang dicapai di Kantor Desa Naru tersebut dan kalau masih ada larangan dari pihak lain setelah memenuhi kesepakatan, Penggugat tetap tidak dapat menguasai tanah yang telah membelinya dari para Tergugat, Penggugat mengajukan Gugatan ganti rugi kepada para Tergugat dan kepada pihak lain yang mengajukan keberatan atas jual beli tanah tersebut. Dari uraian dan pertimbangan diatas Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil Gugatannya bahwa para Tergugat telah melakukan wan prestasi, maka Gugatan Penggugat harus ditolak untuk seluruhnya;

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

Mengingat, ketentuan undang-undang yang berkaitan dengan perkara ini khususnya Pasal-pasal dari RBg ;

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

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi dari para Tergugat ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pokok Perkara.

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 366.000.- (tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bajawa, pada hari Selasa, tanggal 4 Desember 2018, oleh kami, David P. Sitorus, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, I Made Muliarta S.H., dan Fransiskus Xaverius Lae, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bajawa Nomor 20/Pdt.G/2018/PN Bjw, putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 10 Desember 2018 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Maria W.P.E Kue, A.md Panitera Pengganti dan Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

I Made Muliarta S.H.,

David P. Sitorus, S.H., M.H,

Fransiskus Xaverius Lae, S.H.,

Panitera Pengganti,

Maria W.P.E Kue, A.md

Perincian biaya :

1. Materai	Rp. 6.000.-
2. Redaksi	Rp. 5.000.-
3. Proses	Rp. 100.000.-
4. PNB	Rp. 55.000.-
5. Panggilan	Rp. 210.000.-
Jumlah	Rp. 366.000.-

Terbilang (tiga ratus enam puluh enam ribu rupiah)

Halaman 34 dari 34 Putusan Nomor:20/Pdt.G/PN. Bjw



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

**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)