



PUTUSAN

Nomor : 09/Pdt.G/2014/PN.MMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Isabela Kedjang**, Perempuan, umur \pm 68 tahun, Agama Katholik, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah tangga, bertempat tinggal di Jl. Mawar RT.001/ RW. 005, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **Eusabia Edel**, Perempuan, umur \pm 43 tahun, Agama Katholik, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (Guru), bertempat tinggal di Kampung Guru, RT. 009/ RW. 005, Desa Kapatiager, Kecamatan Nita, Kabupaten Sikka, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;
3. **Antonia Edwin**, Perempuan, umur \pm 41 tahun, Agama Katholik, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah tangga, bertempat tinggal di Desa detubinga, Kecamatan Tanawawo, Kabupaten Sikka, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;
4. **Julius Doni Muda**, Laki-laki, umur \pm 38 tahun, Agama Katholik, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Buruh Pelabuhan, bertempat tinggal di Jl. Mawar RT.001/ RW. 005, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat IV**;
5. **Vinsensius Ama Muda**, Laki-laki, umur \pm 31 tahun, Agama Katholik, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl. Ahmad Yani RT.005/ RW. 004, Kelurahan Kabor, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat V**;

Atau disebut sebagai Para Penggugat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Vinsensius Ama Muda (Penggugat V) beralamat di Jl. Ahmad Yani RT.005/ RW. 004, Kelurahan Kabor, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, berdasarkan surat kuasa khusus secara insidentil tanggal 12 Maret 2014;

Halaman 1 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Lawan:

1. **Josep Vera Mohan**, Laki-laki, umur \pm 64 tahun, Agama Katholik, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Buruh, bertempat tinggal di Kelurahan Passo, Kecamatan Teluk Ambon Banguala, Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
 2. **Evan Atuna**, Laki-laki, umur \pm 32 tahun, Agama Kristen, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT.003/ RW. 007, Kelurahan Kota Uneng, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
 3. **Angelina Riwu**, Perempuan, umur \pm 50 tahun, Agama Kristen, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Buruh, bertempat tinggal Jl. Nangka, Belakang Rumah Sakit Bhayangkara Kupang, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;
 4. **Josephina Geno Veva**, Perempuan, umur \pm 50 tahun, Agama Katholik, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jl. Gajah Mada, Kelurahan kabor, Kecamatan alok, Kabupaten Sikka, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;
- Yang dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan kuasa kepada San Fransisco Sondy, SH. Advokat pada Kantor Hukum/ Law Office beralamat kantor di Jalan Kesokuit No. 12 Maumere, Kel. Wairotang, Kec. Alok Timur, Kab. Sikka, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 26 April 2014 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Maumere tanggal 30 April 2014 untuk Tergugat II dan Turut Tergugat II dan tanggal 08 Mei 2014 untuk Turut Tergugat I serta tanggal 21 Mei 2014 untuk Tergugat I;
5. **Elvis**, Laki-laki, umur \pm 30 tahun, Agama Katholik, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Surabaya tidak diketahui alamat lengkapnya, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;
 6. **Adimila**, Laki-laki, umur \pm 28 tahun, Agama Katholik, Kebangsaan Indonesia, Pekerjaan anggota Polri, bertempat tinggal di Polsek Loli, Polres Sumba Barat, Kota Waikabubak, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat IV**;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **Rosalia Kuki Nurak, SH. Mkn.,** Notaris/ PPAT bertempat tinggal di Jl. Gajah Mada, Kelurahan Madawat, Kecamatan alok, Kabupaten Sikka, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat V;**

8. **Badan Pertanahan Nasional RI. di Jakarta Cq. Badan Pertanahan Provinsi NTT di Kupang, Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka,** berkedudukan di Jl. Latsirtada Maumere, yang diwakili oleh Stefanus Mbulu dan Dominggus D. Malo berdasarkan surat kuasa khusus No.257/53-07-600.14/III/2014 tanggal 24 Maret 2014 dan surat perintah tugas No.258/53-07-600.14/III/2014 tanggal 24 Maret 2014, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat VI;**

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 gugatan tertanggal 14 Maret 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere pada tanggal 14 April 2014 dalam register nomor: 09/Pdt.G/2014/PN.MMR telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah/ mengenai sebidang tanah pekarangan yang terletak di jl. Ahmad Yani, Kelurahan Kabor, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka seluas + 377 M² bersertipikat No. 1190 lahun 2011 dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara dengan pekarangan Philipus Didin da Cunha

Selatan dengan Jalan Ahmad Yani

Timur dengan pekarangan Alexia Golog

Barat dengan pekarangan Vinsensius Ama Muda (Penggugat V)

2. Bahwa bidang tanah sengketa merupakan, tanah warisan peninggalan dari Almarhum Alexander Kejang dengan Theresia Tia (sebagai orang tua Penggugat I, Tergugat I / mertua dari Turut Tergugat 1,II dan sebagai kakek dan nenek dari Penggugat II, III, IV, V dan Turut Tergugat III dan IV;

3. Bahwa Alexanaer Kejang dan Theresia Tia mempunyai anak-anak :

1. Bemadetha Kejang (pr)

2. Ignasius Kejang (1k)

Halaman 3 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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

3. Isabela Kedjang (pr)
 4. Yoseph Vera Mohan (1k)
 5. Damianus Melki Sedek (lk)
 6. Vinsensius Kejang (lk)
4. Bahwa Bernadetha Kejang mati tidak punya turunan anak, Ignasius Kejang mati tapi mempunyai istri yang masih hidup bernama Angelina Riwu sebagai Turut Tergugat I, Isabela Kedjang Penggugat I kawin dengan Petrus Wari Muda dan mempunyai anak-anak ialah Penggugat II, III, IV, dan V, Yoseph Wera Mohan masih hidup sebagai Tergugat I, Damianus Melki Sedek coati tetapi mempunyai istri yang masih hidup bernama Yosephina Geno Veva (Turut Tergugat II) kemudian Vinsensius Kejang kawin dengan Martha Donu Bari dan keduanya sudah meninggal tetapi mempunyai anak yang masih hidup bernama ELVIS Turut Tergugat III dan ADIMLA Turut Tergugat IV;
5. Bahwa sewaktu Para ahli waris atas nama Bernadetha Kejang, Ignasius Kejang, Damianus Melki Sedek masih hidup, Tergugat I pernah memaksakan kepada Para ahli waris tersebut di atas untuk menjual obyek sengketa. Namun, para ahli waris tersebut diatas menolak dan melarang obyek sengketa untuk dijual karena obyek sengketa merupakan tanah warisan dan kenang-kenangan dari orang tua (Alexander Kejang dan Theresia Tia);
6. Bahwa sepeninggal Alexander Kejang tahun 1958, pada tahun 1965 diatas tanah obyek sengketa dibangun dan direhab rumah oleh Bernadetha Kejang untuk ditempati oleh Mama Theresia Tia dan Para ahli waris. Pada tahun 1974 rumah direhab oleh Bernadetha Kejang dan Isabela Kejang untuk ditempati oleh Mama Theresia Tia dan Para ahli waris serta ahli waris pengganti;
7. Bahwa sepeninggal Alexander Kejang pada tahun 1958, Mama Theresia Tia dan para ahli waris (Ignasius Kejang, Yosep Vera Mohan, Damianus Melki Sedek dan Vinsensius Kejang) dinafkahi oleh Bernadetha Kejang dan diurus oleh Isabela Kejang;
- Bahwa pada tahun 1976 Tergugat I (berusia + 27 Tahun) merantau ke Ambon. Pada tanggal 11 Oktober 2000 Mama Theresia Tia meninggal diurus oleh para ahli waris dan ahli waris pengganti kecuali Tergugat I. Pada tahun 2006 Ignasius Kejang meninggal, pada tahun 2009 Damianus Melki Sedek meninggal, pada tahun 2010 Bernadetha Kejang meninggal. Pada tanggal 31 Desember 2010 Tergugat I dan anaknya datang dari Ambon dengan maksud ingin menjual tanah warisan. Namun, keinginan tersebut tidak direstui para penggugat dengan mempertanyakan kewajiban

Halaman 4 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I terhadap orang tua Alexander Kejang dan Theresia Tia semasa hidup dan sampai meninggal. Tergugat I menuntut hak tetapi melalaikan kewajiban untuk mengurus orang tua, bahwa perbuatan Tergugat I telah melanggar ketentuan pasal 321 KHUPerdata yang berbunyi : *Bahwa setiap anak wajib memberi nafkah kepada orangtuanyo don seterusnya.....*;

8. Bahwa tanpa sepengetahuan dari Penggugat II, III, IV, V Tergugat I memaksa Penggugat I membubuhkan cap jempolnya di atas dua lembar kertas yang isinya tidak dibaca terlebih dahulu apalagi Penggugat I tidak tahu baca dan tulis, sehingga dibawah tekanan dan paksaan Tergugat I, Penggugat I mengikuti saja;
9. Bahwa akhirnya diketahui juga bahwa cap jempol Penggugat I di atas dua surat tersebut adalah surat Kuasa dibawah tangan dan surat keterangan ahli waris yang dibuat sendiri oleh Tergugat I dengan tanpa perundingan dan dihadiri oleh semua para ahli waris dan ahli waris pengganti dari Almarhum Alexander Kejang dan Theresia Tia;

Dengan adanya kedua surat ini Tergugat I lalu pergi ke Kantor Notaris (Turut Tergugat V) untuk menerbitkan akte jual beli, dan selanjutnya di proses sertipikat hak milik oleh BPN Sikka (Turut Tergugat VI);

Penggugat V Vinsensius Ama Muda pernah ajukan keberatan secara lisan atas penerbitan sertipikat hak milik tersebut pada Turut Tergugat VI namun tidak dihiraukan.

Penggugat V pernah memperingati Tergugat II bahwa tanah warisan ini belum dibicarakan kedalam keluarga dan bahwa tanah warisan tersebut tidak boleh dijual karena demikianlah pecan dari kakek dan nenek (Alexander Kejang dan Theresia Tia) dan para ahli waris (Bernadetha Kejang, Ignasius Kejang dan Damianus Melki Sedek) yang sudah meninggal semasa mereka masih hidup;

Tergugat I dan II menyuruh membongkar kios dan rumah tanpa memberitahukan kepada Para Penggugat;

10. Bahwa pada awal Februari 2014 Terguat II menyuruh para pekerja masuk ke lokasi sengketa lalu ditegur oleh Penggugat V namun Tergugat II melapor ke Polsek Alok sebagai tindak pidana, dan pada saat itulah Para Penggugat menerima foto copy surat kuasa dan surat keterangan ahli waris yang ditandatangani / cap jempol oleh para ahli waris serta sertipikat hak atas nama Tergugat II;

Dalam surat kuasa dan surat keterangan surat ahli waris tersebut tidak dicantumkan berapa

besarnya harga jual tanah dan berapa besarnya hak yang akan dibagikan kepada lima para ahli warisnya, malah Tergugat I dengan sengaja menghilangkan hak dari

Halaman 5 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ahli waris Vinsensius Kejang dengan menyatakan bahwa Vinsensius Kejang mati dan tidak mempunyai keturunan / anak;

11. Bahwa menurut ketentuan pasal 913 dan pasal 1123 KUHPerdara antara lain mengatakan : *Bahwa warisan berupa tanah atau barang lain harus dibagikan kepada para ahlinya dalam jumlah yang sama besar*, sehingga untuk kasus tanah sengketa ini haruslah dibagi dalam lima bagian yaitu masing-masing mendapat seperlima bagian, atau jika dinilai dengan uang sekarang ini masing-masing mendapatkan Rp. 400.000.000,- karena nilai jual tanah sengketa sekarang sebesar Rp. 2.000.000.000,-;
12. Bahwa setelah Tergugat I menerima uang dari Tergugat II, Tergugat I lalu pulang ke Ambon dengan tidak memberi pembagian hak seperlima bagian dari harga tanah tersebut kepada Para Penggugat;
13. Bahwa perbuatan Tergugat I yang membuat surat kuasa dibawah tangan dan dibawah tekanan, surat keterangan para ahliwaris sehingga dapat mengalihkan / menjual tanah kepada Tergugat II kemudian diproses akte jual beli oleh Turut Tergugat V kemudian diterbitkan sertifikat hak milik Nomor. 1190 Tahun 2011 oleh Turut Tergugat VI adalah merupakan perbuatan melawan hukum maka demi hukum semua surat yang berhubungan dengan proses surat kuasa, surat keterangan ahli waris, akte jual beli, penerbitan sertifikat dan lain-lain harus dinyatakan cacat hukum dan menurut hukum harus dibatalkan;

Bahwa Tergugat II sudah masuk dan membangun serta menguasai tanah sengketa maka Penggugat mohon kepada Yth. Bapak Ketua Pengadilan Negeri Maumere / Majelis Hakim untuk mengadakan penyitaan terlebih dahulu atas obyek sengketa dengan melarang Pihak Tergugat II untuk melakukan aktivitas di atas tanah obyek sengketa;

14. Bahwa usaha perdamaian sudah ditempuh namun tidak berhasil;

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagai mana terurai di atas maka Penggugat mohon kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Maumere / Majelis Hakim yang bertugas dapatlah memanggil kami kedua belah pihak untuk menghadap persidangan perkara ini dan mohon akhirnya Majelis dapat memberikan putusan yang dicturnya sebagai berikut:

Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas;
3. Menetapkan bahwa Para Penggugat Isabela Kedjang, Eusabia Edel, Antonia Edwin, Yulius Doni Muda, Vinsensius Ama Muda, serta Tergugat I Yoseph Vera Mohan, Turut Tergugat I Angelina Riwu, Turut Tergugat II Yosphina

Halaman 6 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Genovcva, Turut Tergugat III Elvis, Turut Tergugat IV Adimila adalah sebagai ahli waris / ahli waris pengganti dari Almarhum Alexander Kejang dan Thernsia Tia;

4. Menetapkan bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di .II. Ahmad Yani, Kelurahan Kabor, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka seluas \pm 377 M = bersertipkat No. 1190 Tahun 2011 dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara dengan pekarangan Philipus Didin da Cunha.

Selatan dengan Jalan Ahmad Yani

Timur dengan pekarangan Alexia Goleng

Barat dengan pekarangan Vinsensius Ama Muda

Adalah merupakan warisan dari Almarhuni Alexander Kejang dan Theresia Tia yang belum dibagikan kepada para ahli warisnya yaitu Para Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat I , II, III dan IV yang masing-masing haws mendapat seper lima bagian yang sama banyak yang saat ini kalau dinilai dengan uang masing-masing mendapatkan Rp. 400.000.000,-;

5. Menetapkan bahwa Tergugat I yang yang membuat surat kuasa, surat keterangan para ahli waris sehingga dapat mengalihkan ,/ menjual tanah sengketa kepada Tergugat II kemudian diproses akte jual bell oleh Turut Tergugat V lalu diterbitkan sertipikat hak milik No. 1190 / Tahun 2011 oleh Turut Tergugat VI, adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka demi hukum semua suratsurat yang berhubungan dengan proses surat kuasa dibawah tangan, surat keterangan para ahli waris, akte jual beli, penerbitan sertipikat dan dinyatakan cacat hukum dan oleh karena itu dinyatakan batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat I dan II serta semua orang yang riemperoleh hak dari mereka untuk segera mengosongkan dan selanjutnya menyerahkan seper lima bagian dari tanah sengketa atau berupa uang dengan nilai sekarang sejumlah Rp. 400.000.000,- kepada Para Penggugat, bila perlu dengan bantuan Alat Negara (Polisi dan Tentara);
7. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mentaati isi putusan tersebut;
8. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini. Atau bila Bapak berpenuapat lain, maka:

Subsida

Memberikan putusan yang dirasakan adil sesuai hukum, dan, peraturan yang berlaku.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan

Halaman 7 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat VI masing-masing menghadap kuasanya tersebut diatas, sedangkan untuk Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam pasal 154 R.Bg. Jo. Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 01 tahun 2008 tentang prosedur mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Aldo Adrian Hutapea, SH., MH. Hakim pada Pengadilan Negeri Maumere sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 09 Juni 2014, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. Dalam Konpensasi

I. Dalam Eksepsi.

1. Eksepsi Tentang Para Penggugat Tidak Memiliki Persona Standi In Judicio atau Tidak Memiliki Kapasitas Hukum Bertindak Sebagai Penggugat dalam Perkara Ini.

- a. Bahwa sebelum obyek sengketa a quo dialihkan menjadi hak milik Tergugat II melalui jual beli dengan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Penggugat I tanggal 09 Mei 2011; Obyek sengketa tersebut semula merupakan harta warisan/peninggalan Bapak Alexander Kejang (alm) dan Ibu Theresia Tia (aimh) yang belum pernah dibagi waris diantara para ahli waris sah Bapak Alexander Kejang (alm) dan Ibu Theresia Tia (aimh) yaitu : Tergugat I, Ignasius Kejang (alm) in casu suami Turut Tergugat I, Damianus Melkisedek (alm) in casu suami Turut Tergugat II, Vinsensius Kejang (alm) in casu ayah kandung Turut Tergugat III dan IV serta Penggugat I;
- b. Bahwa oleh karena secara factual maupun yuridis harta warisan/peninggalan tersebut belum pernah dibagi waris diantara para ahli waris sah Bapak Alexander Kejang (aim) dan Ibu Theresia Tia (aimh), sehingga obyek sengketa a quo ditempatkan sebagai harta warisan/peninggalan yang masih bersifat

Halaman 8 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gebonde Merle Eigendom diantara anak-anak kandung yaitu : Tergugat I dan Penggugat I serta mereka yang menggantikan dan menempati kedudukan selaku ahli waris dari anak-anak kandung Bapak Alexander Kejang (alm) dan Ibu Theresia Tia (almh) yang telah meninggal dunia yaitu : Turut Tergugat I, II, HI dan Turut Tergugat IV;

c. Dengan kenyataan yuridis bahwa obyek sengketa a quo belum pernah dibagi waris dan bersifat Gebonde Mede Eigendom diantara anak-anak kandung Bapak Alexander Kejang (alm) dan Ibu Theresia Tia (almh), maka obyek sengketa harta warisan/peninggalan tersebut masih dinyatakan tertutup dan belum terbuka. Sehingga Penggugat II, III, IV dan V belum berhak mewarisi dan/atau belum berhak menempati kedudukan sebagai ahli waris pengganti dari Penggugat I yang masih hidup, atas obyek sengketa yang masih menjadi obyek Gebonde Mede Eigendom tersebut;

d. Bahwa mengingat Penggugat II, III, IV dan V belum berhak mewarisi dan/atau belum menempati kedudukan sebagai ahli waris pengganti dari Penggugat I yang masih hidup maupun obyek sengketa masih bersifat Gebonde Mede Eigendom diantara Tergugat I, Turut Tergugat I, II, III dan IV serta Penggugat I, maka Penggugat II, III, IV dan V tidak memiliki Persona Standi In Judicio atau tidak memiliki kapasitas hukum bertindak sebagai Penggugat dalam perkara ini.

Bahwa selain itu, oleh karena Penggugat II, III, IV dan V tidak memiliki Persona Standi In Judicio, maka Penggugat II, HI, IV yang memberi Kuasa kepada Penggugat V maupun tindakan Penggugat V yang mewakili kepentingan hukum bagi dirinya sendiri sekaligus mewakili kepentingan hukum Penggugat H, III, IV secara yuridis patut dinyatakan tidak sah;

e. Bahwa selanjutnya Penggugat I pun tidak lagi memiliki memiliki Persona Standi In Judicio atau tidak memiliki kapasitas hukum bertindak sebagai Penggugat, oleh karena Penggugat I bersama-sama dengan para ahli waris lainnya yaitu : Tergugat I, Turut Tergugat I, II, menyatakan dan/atau memberi persetujuan jual beli

Halaman 9 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek Gebonde Mede Eigendom in casu obyek sengketa secara tertulis melalui

Surat Kuasa tanggal 20-3-2011 dan Surat Keterangan Para Ahli Waris Nomor :

01/03/AK/2011 tanggal 20-3-2011 yang ikut dicap jempol Penggugat I;

2. Eksepsi Tentang Gugatan Para Penggugat Mengandung Cacat Error In persona.

f. Bahwa jual beli obyek sengketa seluas 377 M² dengan harga Rp. 650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah) antara Tergugat II dengan Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Penggugat I selaku para ahli waris/pihak penjual yang dikuasakan kepada Tergugat I dengan Tergugat II sebagai pihak pembeli dilakukan melalui Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah Nomor : 12/SK/08/2011 tanggal 09 Mei 2011 dan bukan dengan Akta Jual Beli yang dibuat atau diproses dihadapan PPAT Rosalia Kuki Nurak, SH, Mkn in casu Turut Tergugat V;

g. Bahwa jual beli obyek sengketa a quo tidak dilakukan dengan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Rosalia Kuki Nurak, SH, Mkn in casu Turut Tergugat V oleh karena obyek sengketa tersebut hingga saat dilakukan jual beli tertanggal 09 Mei 2011 belum ada Sertifikat Hak Milik (SHM); Sehingga jual beli obyek sengketa yang belum ada SHM-nya dilakukan dihadapan Lurah Kabor Josaphat A.A. Parera, S.SOS melalui Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah Nomor : 12/SK/08/2011 tanggal 09 Mei 2011;

h. Bahwa mengingat jual beli obyek sengketa tersebut dilakukan dihadapan Lurah Kabor Josaphat A.A. Parera, S.SOS melalui Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah Nomor : 12/SK/08/2011 tanggal 09 Mei 2011 dan bukan dengan Akta Jual Beli, maka gugatan Para Penggugat terhadap PPAT Rosalia Kuki Nurak, SH, Mkn in casu Turut Tergugat V patut dinyatakan mengandung Error In persona;

3. Eksepsi Tentang Gugatan Para Penggugat Obscur Libel (Tidak Jelas dan Cermat).

i. Bahwa Para Penggugat melalui posita gugatan angka 12 menyatakan :

"Bahwa setelah Tergugat I menerima uang dari Tergugat 1I, Tergugat 1

Halaman 10 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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

lalu pulang ke Ambon dengan tidak memberi pembagian hak seperlima bagian dari harga tanah tersebut kepada Para Penggugat"-Quod Non;

- j. Bahwa berdasarkan posita gugatan angka 12 tersebut, maka Para Penggugat sedang mempersalahkan pembagian uang hasil jual beli obyek sengketa dan bukan mempersoalkan proses jual beli obyek sengketa antara Tergugat I, Turut Tergugat I dan II serta Penggugat I dengan Tergugat II;
- k. Bahwa akan tetapi dalam perkara ini, Para Penggugat melakukan kumulasi obyektif gugatan dengan menggabungkan 2 (dua) peristiwa hukum yang berbeda, yaitu proses jual beli obyek sengketa disatu pihak dan dipihak lain pembagian uang hasil jual beli obyek sengketa. Dengan demikian ditariknya Tergugat II yang tidak ada hubungannya dengan peristiwa hukum pembagian uang hasil jual beli obyek sengketa membuktikan gugatan a quo dirumuskan tidak jelas dan cemat karena mengandung Error In persona;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan di atas, maka Tergugat I dan II serta Turut Tergugat I dan II mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

II. Dalam Pokok Perkara.

A. Khusus Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Bahwa mohon hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Jawaban Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dalam Pokok Perkara ini;

Bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Para Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil gugatan yang diakui dan dibenarkan oleh Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Bahwa terhadap posita gugatan angka 1, 2, 3 dan 4, Tergugat I, Turut Tergugat I dan II menanggapi sebagai berikut :

- 3.1. Bahwa benar obyek sengketa dengan luas maupun batas-batas sebagaimana diuraikan dalam posita gugatan angka 1 sebelum dialihkan menjadi hak milik Tergugat

Halaman 11 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II melalui jual beli dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah Nomor : 12/SK/08/2011 tanggal 09 Mei 2011, semula merupakan tanah hak milik Bapak Alexander Kejang (alm) dan Ibu Theresia Tia (almh) yang diwariskan kepada anak-anak kandungnya, in casu Tergugat I, Ignasius Kejang (aim), Damianus Melki Sedek (aim), Vinsensius Kejang (aim), Bernadetha Kejang (aim) dan Penggugat I;

3.2. Bahwa sejak memperoleh warisan dari Bapak Alexander Kejang (alm) dan Ibu Theresia Tia (almh) hingga dialihkan kepada Tergugat II melalui jual beli dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah Nomor : 12/SK/08/2011 tanggal 09 Mei 2011, obyek sengketa a quo belum pernah dibagi waris diantara anak-anak kandung yaitu Tergugat I dan Penggugat I serta mereka yang menempati dan menggantikan kedudukan selaku ahli waris dari anak-anak kandung Bapak Alexander Kejang (alm) dan Ibu Theresia Tia (almh) yang telah meninggal dunia yaitu : Turut Tergugat I, II, III dan Turut Tergugat IV. Dengan demikian obyek sengketa merupakan Gebonde Mede Eigendom diantara para ahli waris in casu Tergugat I, Turut Tergugat I, II, III dan IV serta Penggugat I hingga dialihkan melalui jual beli dengan Tergugat II;

3.3. Bahwa meskipun status/kedudukan Penggugat II, III, IV dan V merupakan tutu kandung dari Bapak Alexander Kejang (aim) dan Ibu Theresia Tia (almh), akan tetapi Penggugat II, III, IV dan V belum dapat menempati atau belum bisa menggantikan kedudukan sebagai ahli waris pengganti dari ibu kandungnya in casu Penggugat I yang masih hidup atas obyek sengketa yang merupakan obyek Gebonde Mede Eigendom.

4. Bahwa Tergugat I sangat menghormati hak kesulungan saudara kandungnya Ignasius Kejang (alm) in casu suami Turut Tergugat I serta saudara kandung yang lainnya atas obyek sengketa, sehingga Tergugat I sejak tahun 1976 merantau ke Ambon tidak lagi menempati dan menguasai obyek sengketa, apalagi mendesak saudara-saudari kandung untuk menjual obyek sengketa;

Bahwa sebelum berangkat ke Ambon tahun 1976, Tergugat I bersama saudara dan saudari kandungnya bersama-sama berkontribusi membangun

Halaman 12 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan merehabilitasi rumah untuk ditempati oleh ibu kandung in casu Ibu Theresia Tia (almh) bersamasama dengan anak-anak kandung termasuk Tergugat I;

Dengan merujuk pada fakta-fakta sebagaimana diuraikan di atas, maka posita gugatan angka 5 dan 6 dinyatakan tidak benar dan harus ditolak.

5. Bahwa terhadap posita gugatan angka 7, Tergugat I, Turut Tergugat I dan II menanggapi sekaligus menjelaskan sebagai berikut :

5.1. Bahwa kewajiban alimentasi in casu Pasal 321 KUHPdata sebagaimana dikutip Para Penggugat merupakan kewajiban anak kandung baik perempuan maupun laki-laki terhadap orangtua kandung manakala orangtuanya miskin atau karena semakin bertambahnya usia dan tidak mampu lagi untuk mencari nafkah memenuhi kebutuhan hidupnya;

5.2. Bahwa kewajiban alimentasi bukan menjadi syarat mengikat untuk mendapatkan harta warisan. Sehingga apabila Tergugat I tidak memenuhi kewajiban alimentasi —*Quod Non*-, bukan berarti hak warisnya atas obyek sengketa dinyatakan hilang atau dihapuskan. Kewajiban alimentasi bukan menjadi dasar untuk memperoleh atau mendapatkan suatu warisan sebagaimana ditegaskan secara eksplisit dan limitative dalam Pasal 838 ayat 1, 2, 3 dan 4 KUHPdata.

5.3. Bahwa saat seremoni tanam salib, yaitu malam keempat memperingati meninggalnya ibu Bernadetha Kejang tahun 2010 in casu saudara kandung Tergugat I, dihadapan keluarga dan para ahli waris kecuali Tergugat I yang tidak hadir, Penggugat I menyerahkan surat-surat tanah dan bukti pembayaran PBB obyek sengketa atas nama Ignasius Kejang (alm) kepada isteri almarhum Ignasius Kejang in casu Turut Tergugat I. Penyerahan surat-surat tanah dan bukti pembayaran PBB obyek sengketa untuk menghormati hak kesulungan Bapak Ignasius Kejang (aim) in casu

Halaman 13 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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

suami Turut Tergugat I atas obyek sengketa;

5.4. Bahwa setelah menerima surat-surat tanah dan bukti pembayaran PBB, Turut Tergugat I pun menghubungi Tergugat I yang saat itu masih di Ambon dan menyampaikan sebaiknya obyek sengketa dijual; Serta meminta agar Tergugat I ke Maumere membicarakannya dengan Penggugat I dan Turut Tergugat II.

5.5. Bahwa atas saran Turut Tergugat I, maka tanggal 31 Desember 2010 Tergugat I bersama anaknya datang ke Maumere untuk membicarakan sekaligus minta persetujuan para ahli waris in casu Penggugat I dan Turut Tergugat II agar obyek sengketa dijual;

5.6. Bahwa selama di Maumere, Tergugat I bersama anaknya tinggal di rumah milik Bernadetha Kejang (almh) yang sedang dikuasai dan/atau ditempati Penggugat V. Sedangkan rumah yang ditinggalkan Ibu kandung Tergugat I in casu Ibu Theresia Tia (almh) di atas obyek sengketa yang sebelumnya ditempati oleh Turut Tergugat II dikuasai Penggugat I melalui anaknya in casu Penggugat V;

5.7. Bahwa saat berada di Maumere, Tergugat I menyampaikan sekaligus minta persetujuan Penggugat I dan Turut Tergugat II agar obyek sengketa dijual sebagaimana hasil pembicaraan sebelumnya antara Tergugat I dan Turut Tergugat I. Atas penyampaian Tergugat I tersebut, maka Penggugat I dan Turut Tergugat II tidak keberatan dan menyatakan setuju obyek sengketa tersebut dijual.

Bahwa selain Penggugat I dan Turut Tergugat II, maka Turut Tergugat III dan IV juga menyatakan hal yang sama, yaitu setuju kalau obyek sengketa tersebut dijual melalui Turut Tergugat I.

Bahwa meskipun Turut Tergugat III dan IV tidak menandatangani Surat Keterangan Para Ahli Waris dan Surat Kuasa mengingat jarak tempat tinggal mereka jauh, akan tetapi ikut memberi persetujuan kepada

Halaman 14 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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

Tergugat I dan Turut Tergugat I untuk menjual obyek sengketa;

5.8. Bahwa setelah semua ahli waris in casu Tergugat I, Turut Tergugat I, II, III dan IV serta Penggugat menyatakan setuju dan tidak keberatan menjual obyek sengketa, maka sekitar bulan Pebruari 2011 Tergugat I pun langsung memasang plang di atas obyek sengketa bahwa Tanah Ini Mau Dijual;

5.9. Bahwa sekitar awal bulan Maret 2011, Tergugat II bertemu Tergugat I di rumah milik Bernadetha Kejang (almh) yang sedang ditempati dan/atau dikuasai Penggugat V setelah Tergugat II membaca obyek sengketa mau dijual pada plang di atas obyek sengketa.

Bahwa tujuan Tergugat II bertemu Tergugat I, yaitu ingin menanyakan soal obyek sengketa yang mau dijual dan siapa pemiliknya serta berapa harganya.

Saat datang, tergugat II awalnya bertemu Penggugat V serta menanyakan soal objek sengketa yang mau dijual dan dan Penggugat V pun menyatakan benar obyek sengketa tersebut mau dijual, namun mengarahkan agar Tergugat II membicarakan langsung dengan Tergugat I yang saat itu ada di rumah Penggugat V;

5.10. Bahwa saat keduanya bertemu, Tergugat I menyampaikan kepada Tergugat II bahwa obyek sengketa yang mau dijual tersebut merupakan hak milik bersama antara Tergugat I, Turut Tergugat I, II, III, IV dan Penggugat I dengan harga jual sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah) seluas $\pm 500 \text{ M}^2$. Tawaran harga jual obyek sengketa ini pun diterima dan disepakati Tergugat II.

Namun dalam pembicaraan selanjutnya, atas permintaan Tergugat I dan Penggugat V luas obyek sengketa tersebut dikurangkan pada bagian barat, yaitu $\pm 2,5 \text{ M}^2 \times 25 \text{ M}^2$ untuk lorong menuju rumah Penggugat V yang sebelumnya hanya jalan setapak, sehingga luas obyek sengketa menjadi 377 M^2 .

Halaman 15 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas permintaan Tergugat I dan Penggugat V tersebut, maka, Tergugat II menawarkan harga jual obyek sengketa diturunkan dari penawaran semula sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah) menjadi Rp. 650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah) karena luas obyek sengketa berkurang hanya seluas 377 M² dan langsung disepakati Tergugat I.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka posita gugatan angka 7 patut ditolak seluruhnya.

6. Bahwa terhadap posita gugatan angka 8 juga tidak benar dan harus ditolak berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

6.1. Bahwa setelah terjadi kesepakatan harga jual beli obyek sengketa seluas 377 M² sebesar Rp. 650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan Tergugat II, dan untuk sahnya jual beli obyek sengketa, maka Tergugat I membuat Surat Keterangan Para Ahli Waris Nomor : 01/03/AK/2011 tanggal 20-3-2011 dan Surat Kuasa tanggal 20-3-2011 yang ditandatangani oleh Tergugat I, Turut Tergugat I dan II serta dicap jempol oleh Penggugat I.

6.2. Bahwa untuk memperoleh kepastian jual beli obyek sengketa dari para ahli waris mencegah terjadinya permasalahan di kemudian hari, maka Tergugat II minta agar bersama-sama dengan Tergugat I bertemu Penggugat I dan Turut Tergugat II saat dilakukan tandatangan dan cap jempol Surat Keterangan Para Ahli Waris dan Surat Kuasa.

6.3. Bahwa sebelum membubuhkan cap jempolnya dalam Surat Keterangan Para Ahli Waris dan Surat Kuasa, Tergugat I dan II menjelaskan sekaligus membacakan isi surat tersebut kepada Penggugat I dihadapan suaminya in casu bapak Petrus Wari Muda dan setelah Penggugat I mendengar dan mengerti isi surat tersebut baru membubuhkan cap jempolnya dalam dua surat tersebut.

Dengan demikian pernyataan Para Penggugat bahwa Tergugat I memaksa, menekan Penggugat I membubuhkan cap jempol dalam Surat

Halaman 16 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keterangan Para Ahli Waris dan Surat Kuasa serta tidak dibacakan isi surat tersebut, merupakan pernyataan sepihak dan tidak benar sama sekali.

6.4. Bahwa selanjutnya setelah surat-surat yang diperlukan sebagai syarat jual beli obyek sengketa, yaitu : Surat Keterangan Para Ahli Waris, Surat Kuasa, Surat Keterangan Kepemilikan Tanah, Surat pernyataan Tidak sengketa dan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah, telah lengkap; Maka dilakukan proses jual beli obyek sengketa seluas 377 M² dengan harga sebesar Rp. 650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah) antara Tergugat I, Turut Tergugat I dan II serta Penggugat I yang dikuasakan kepada Tergugat I sebagai pihak penjual dengan Tergugat II selaku pihak pembeli dihadapan Lurah Kabor melalui Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah tanggal 09 Mei 2011.

Bahwa oleh karena jual beli objek sengketa seluas 377 M² dengan harga sebesar Rp. 650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah) antara Tergugat I, Turut Tergugat I dan II serta Penggugat I yang dikuasakan kepada Tergugat I dengan Tergugat II telah memenuhi syarat yuridis sebagaimana ditegaskan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No : 3339/PDT/1987 tanggal 30 Juni 1989 dengan kaidah hukum :

"Sahnya jual beli dilakukan tunai dan ter."

Tunai oleh karena jual beli tanah in casu obyek sengketa antara penjual dan pembeli sesuai harga yang telah disepakati sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah. Demikian pula jual beli tersebut dilakukan secara terang yaitu dihadapan Lurah Kabor Josaphat A.A. Parera, S. SOS tanggal 09 Mei 2011 serta dihadiri oleh para pihak in casu penjual dan pembeli maupun saksisaksi.

7. Bahwa posita gugatan angka 9 pun tidak benar dan harus ditolak, oleh karena :

7.1. Sebagaimana telah diuraikan pada bagian Eksepsi di atas bahwa jual beli

Halaman 17 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek

sengketa tidak dilakukan dihadapan PPAT Rosalian Kuki Nurak, SH, Skm, melainkan melalui Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah Nomor : 12/SK,08/2011 tanggal 09 Mei 2011 dihadapan Lurah Kabor Josaphat A.A. Parera, S. SOS; oleh karena saat dilakukan jual beli tersebut, obyek sengketa belum bersertifikat sehingga proses jual beli obyek sengketa dilakukan melalui Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah.

7.2. Bahwa setelah jual beli obyek sengketa selesai, maka sebagai pemilik dan orang yang berhak, Tergugat II mengajukan permohonan sertifikasi obyek sengketa kepada Turut Tergugat VI. Dan dengan dasar permohonan Tergugat II, maka Turut Tergugat VI memproses sertifikat obyek sengketa seluas 377 M² (SHM Nomor : 1190 tanggal 30-6-2011 atas nama pemegang hak Tergugat II) diawali dengan pengukuran obyek sengketa.

7.3. Bahwa saat pengukuran obyek sengketa oleh Turut Tergugat VI, Penggugat I, II, III ada di lokasi obyek sengketa dengan menyiapkan makanan untuk para petugas BPN, sedangkan Penggugat IV, V dan Tergugat I membongkar rumah yang ada di atas obyek sengketa dan merapikan obyek sengketa yang sedang diukur. Dan selama proses pengukuran obyek sengketa tersebut, Para Penggugat sama sekali tidak menyatakan keberatan baik lisan maupun tertulis kepada Tergugat I, II dan Turut Tergugat VI hingga proses pengukuran selesai sampai terbitnya sertifikat hak milik atas obyek sengketa.

8. Bahwa terhadap posita gugatan angka 11 juga harus ditolak, mengingat :

8.1. Bahwa Para Penggugat terbukti dengan sengaja menambahkan atau memperluas rumusan isi ketentuan yang mengatur tentang Legitima Porsi dan menjadikannya sebagai dasar untuk menuntut pembagian uang hasil jual beli obyek sengketa. Padahal isi ketentuan Pasal 913 KUHPerdata Jo Pasal 1123 KUHPerdata sama sekali tidak menyebutkan "dalam jumlah yang sama besar". Dengan kata lain Para Penggugat secara sepihak telah mengaburkan ketentuan mengenai Legitima Porsi

Halaman 18 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semata-mata untuk menuntut Para Tergugat.

8.2. Bahwa sama sekali tidak mendasar jika Para Penggugat mengaitkan peristiwa hukum jual beli obyek sengketa dengan ketentuan Legitima Porsi (in casu Pasal 913 jo Pasal 1123). Oleh karena kedudukan Penggugat I diakui sebagai ahli waris bersama-sama dengan Tergugat I, Turut Tergugat II, III dan IV atas obyek sengketa dan telah menyatakan persetujuan dalam jual beli obyek sengketa tersebut.

8.3. Bahwa sebagai salah seorang ahli waris, Penggugat I telah memperoleh pembagian uang hasil jual beli obyek sengketa dari Tergugat I sebesar Rp. puluh juta rupiah) tunai. Ditambah dengan Rp. 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) karena berkurangnya ukuran luas obyek sengketa pada bagian barat dan harga jual dari Rp. 7.00.000.000,- menjadi Rp. 650.000.000,- , dimana $\pm 2,5 \text{ M}^2 \times 25 \text{ M}^2$ diberikan kepada Penggugat V untuk lorong menuju rumah yang ditempati Penggugat V.

Bahwa selain Penggugat I, para ahli waris lainnya juga mendapatkan pembagian atas jual beli obyek sengketa, yaitu Turut Tergugat I, II, III dan IV.

8.4. Bahwa dengan demikian tuntutan Para Penggugat agar membagi seperlima bagian dan masing-masing mendapatkan Rp. 400.000.000 atas obyek sengketa juga harus ditolak.

9. Bahwa terhadap posita gugatan angka 8 tidak perlu dipertimbangkan oleh karena tidak memiliki relevansi yuridis dengan perkara ini.

10. Bahwa oleh karena Penggugat I sebagai salah seorang ahli waris telah menyatakan persetujuan secara bebas dengan membubuhkan cap jempol di atas Surat Keterangan Para Ahli Waris dan Surat Kuasa bersama-sama dengan Para ahli waris lainnya yang juga telah setuju dengan menandatangani kedua surat tersebut, sehingga proses jual beli obyek sengketa dan proses sertifikasi obyek sengketa dilakukan menurut prosedur dan kaidah-kaidah hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka perbuatan Tergugat, Turut Tergugat I dan

Halaman 19 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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

II bukan merupakan perbuatan yang dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum.

Mengingat proses jual beli, obyek sengketa adalah perbuatan hukum yang sah serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka permohonan conservatoir beslag atas obyek sengketa juga harus ditolak.

Dengan demikian posita gugatan angka 13 dan 14 harus ditolak seluruhnya.

B. Khusus Tergugat II.

1. Bahwa mohon hal-hal yang diuraikan pada bagian Eksepsi di atas dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Jawaban Tergugat II dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Jawaban Tergugat I, Turut Tergugat I dan II sepanjang memiliki relevansi yuridis dengan gugatan terhadap Tergugat II secara mutatis mutandis dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Jawaban Tergugat II;
3. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat *sepanjang mengenai gugatan terhadap Tergugat II*, kecuali terhadap hal-hal yang telah diakui Para Penggugat;
4. Bahwa obyek sengketa dengan luas maupun batas-batas sebagaimana diuraikan pada posita gugatan angka 1 sekarang menjadi hak milik Tergugat II sebagaimana terbukti berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1190 tanggal 30-6-2011 (tercantum nama Tergugat II selaku pemegang hak), yang diperoleh melalui proses jual beli yang sah dengan para pemilik tanah, yaitu : Tergugat I, Turut Tergugat I dan II serta Penggugat I tanggal 09 Mei 2011;
5. Bahwa terjadinya proses jual beli obyek sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat I, Turut Tergugat I, II dan Penggugat I berdasarkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

Halaman 20 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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

- 5.1. Bahwa semula Tergugat II tidak mengetahui obyek sengketa tersebut mau dijual dan siapa pemiliknya.
- 5.2. Bahwa Tergugat II mengetahui obyek sengketa tersebut mau dijual ketika awal Maret 2010 Tergugat II membaca tulisan pada Plang yang ada di atas diatas obyek sengketa bahwa Tanah Ini Mau Dijual.
- 5.3. Bahwa oieh karena Tergugat II tertarik membeli obyek sengketa, maka Tergugat II pun mencari tahu siapa pemilik tanah tersebut in casu obyek sengketa dan berapa harganya.
- 5.4. Bahwa Tergugat II kemudian datang ke rumah Tergugat V dan bertemu serta menanyakan obyek sengketa yang mau dijual sesuai yang tertulis di Plang tersebut. Penggugat V pun menyatakan benar obyek sengketa mau dijual, namun Penggugat V mengarahkan Tergugat II untuk membicarakan langsung dengan Tergugat I yang saat itu tinggal di rumah Penggugat V.
- 5.5. Bahwa saat keduanya bertemu, Tergugat I menjelaskan bahwa benar obyek sengketa yang mau dijual masih menjadi hak milik bersama (Gebonde mede eigendom) antara Tergugat I, Turut Tergugat I, II, III, IV dan Penggugat I dengan harga jual sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah) seluas $\pm 500 \text{ M}^2$. Atas tawaran harga jual obyek sengketa oleh Tergugat I, maka Tergugat II pun menyatakan terima dan sepakat atas harga jual tersebut.
- 5.6. Namun dalam pembicaraan selanjutnya, atas permintaan Tergugat I dan Penggugat V luas obyek sengketa tersebut dikurangkan pada bagian barat, yaitu $\pm 2,5 \text{ M}^2 \times 25 \text{ M}^2$ untuk lorong menuju rumah Penggugat V yang sebelumnya hanya jalan setapak, sehingga luas obyek sengketa menjadi 377 M^2 .

Bahwa atas permintaan Tergugat I dan Penggugat V tersebut, maka, Tergugat II menawarkan harga jual obyek sengketa diturunkan dari

Halaman 21 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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

penawaran semula sebesar Rp. 700.000.000,- (Tujuh ratus juta rupiah) menjadi Rp. 650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah) karena luas obyek sengketa berkurang hanya seluas 377 M² dan langsung disepakati Tergugat I.

6. Bahwa beralihnya obyek sengketa menjadi hak milik Tergugat II melalui proses jual beli yang sah dengan para pemilik obyek sengketa, yaitu : Tergugat I, Turut Tergugat I dan II serta Penggugat I tanggal 09 Mei 2011, berdasarkan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

6.1. Bahwa setelah terjadi kesepakatan harga jual beli obyek seluas 377 M² sebesar Rp. 650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan Tergugat H, dan untuk sahnya jual beli obyek sengketa, maka Tergugat I membuat Surat Keterangan Para Ahli Waris Nomor : 01/03/AK/2011 tanggal 20-3-2011 dan Surat Kuasa tanggal 20-3-2011 yang ditandatangani oleh Tergugat I, Turut Tergugat I dan II serta dicap jempol oleh Penggugat I.

6.2. Bahwa untuk memperoleh kepastian jual beli obyek sengketa dari para ahli waris serta mencegah terjadinya permasalahan di kemudian hari, maka Tergugat II minta agar bersama-sama dengan Tergugat I bertemu Penggugat I dan Turut Tergugat II saat dilakukan tandatangan dan cap jempol Surat Keterangan Para Ahli Waris dan Surat Kuasa.

6.3. Bahwa sebelum Penggugat I membubuhkan cap jempolnya dalam Surat Keterangan Para Ahli Waris dan Surat Kuasa, Tergugat I dan II menjelaskan sekaligus membacakan isi surat tersebut kepada Penggugat I dihadapan suaminya in casu bapak Petrus Wari Muda dan setelah mendengar serta mengerti isi surat tersebut baru Penggugat I membubuhkan cap jempolnya dalam dua surat tersebut.

Bahwa selain Penggugat I, Turut Tergugat II pun sama, yaitu

Halaman 22 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menandatangani Surat Keterangan Para Ahli Waris dan Surat Kuasa, setelah Tergugat I dan II menjelaskan dan membacakan isi surat tersebut.

Dengan demikian pernyataan Para Penggugat bahwa Tergugat I memaksa, menekan Penggugat I membubuhkan cap jempol dalam Surat Keterangan Para Ahli Waris dan Surat Kuasa serta tidak dibacakan isi surat tersebut, merupakan pernyataan sepihak dan tidak benar sama sekali oleh karena saat itu Tergugat II juga hadir bersama Tergugat I di rumah Penggugat I.

6.4. Bahwa selanjutnya setelah surat-surat yang diperlukan sebagai syarat jual beli obyek sengketa, yaitu : Surat Keterangan Para Ahli Waris, Surat Kuasa, Surat Keterangan Kepemilikan Tanah, Surat pernyataan Tidak sengketa dan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah, telah lengkap; Maka dilakukan proses jual beli obyek sengketa seluas 377 M² dengan harga sebesar Rp. 650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah) antara Tergugat I, Turut Tergugat I dan II serta Penggugat I yang dikuasakan kepada Tergugat I sebagai pihak penjual dengan Tergugat II selaku pihak pembeli dihadapan Lurah Kabor melalui Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah tanggal 09 Mei 2011.

Bahwa oleh karena jual beli obyek sengketa seluas 377 M² dengan harga sebesar Rp. 650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah) antara Tergugat I, Turut Tergugat I dan II serta Penggugat I yang dikuasakan kepada Tergugat I dengan Tergugat II telah memenuhi syarat yuridis sebagaimana ditegaskan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No : 3339/PDT/1987 tanggal 30 Juni 1989 dengan kaidah hukum :

"Sahnya jual beli dilakukan tunai dan terang".

Tunai oleh karena jual beli tanah in casu obyek sengketa antara penjual dan pembeli sesuai harga yang telah disepakati sebagaimana tercantum dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Sebidang Tanah. Demikian pula jual beli tersebut dilakukan secara terang yaitu dihadapan Lurah Kabor Josaphat A.A. Parera, S. SOS tanggal 09 Mei 2011 serta dihadiri oleh para pihak in casu

Halaman 23 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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

penjual dan pembeli maupun saksisaksi.

7. Bahwa jual beli obyek sengketa a quo tidak dilakukan dengan Akta Jual Beli

Tanah dihadapan PPAT berdasarkan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

7.1. Bahwa untuk menjamin kepastian hak jual beli atas obyek sengketa, setelah terjadi kesepakatan dan persetujuan jual beli dengan para ahli waris, Tergugat II menginginkan jual beli obyek sengketa dilakukan di hadapan PPAT sehingga Tergugat II melakukan konsultasi dengan PPAT.

7.2. Bahwa akan tetapi saat konsultasi dengan PPAT tergugat II mendapat penjelasan bahwa jual beli tanah yang diproses melalui Akta Jual Beli apabila tanah tersebut telah ada sertifikatnya, sedangkan untuk tanah yang belum bersertifikat jual beli dilakukan melalui Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah dengan pemilik tanah tersebut.

7.3. Bahwa oleh karena itu, jual beli obyek sengketa antara Tergugat II dengan Tergugat I, Turut Tergugat I, II dan Penggugat I dilakukan melalui Surat Pernyataan Pelepasan Hak sebagaimana diuraikan dalam Jawaban Tergugat II angka 6.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di atas, maka Tergugat II sebagai pembeli yang memperoleh obyek sengketa dengan itikad baik melalui proses hukum yang sah sehingga patut mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana ditegaskan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No : 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 dengan kaidah hukum :

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

8. Bahwa terhadap posita gugatan angka 9 harus ditolak berdasarkan alasan yuridis sebagai berikut :

8.1. Bahwa Setelah jual beli obyek sengketa selesai, maka sebagai pemilik dan orang yang berhak, Tergugat II mengajukan permohonan sertifikasi obyek sengketa kepada Turut Tergugat VI. Dan dengan dasar permohonan Tergugat II, maka Turut Tergugat VI memproses sertifikat obyek

Halaman 24 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa seluas 377 M² (SHM Nomor : 1190 tanggal 30-6-2011 atas nama pemegang hak Tergugat II) diawali dengan pengukuran obyek sengketa.

8.2. Bahwa saat pengukuran obyek sengketa oleh Turut Tergugat VI, Penggugat I, II, III ada di lokasi obyek sengketa dengan menyiapkan makanan untuk para petugas BPN, sedangkan Penggugat IV, V dan Tergugat I membongkar rumah yang ada di atas obyek sengketa dan merapikan obyek sengketa yang sedang diukur.

8.3. Bahwa selama proses pengukuran obyek sengketa tersebut, Para Penggugat sama sekali tidak menyatakan keberatan baik lisan dan tertulis maupun mencegah Tergugat II hingga proses pengukuran selesai sampai terbitnya sertifikat hak milik atas obyek sengketa.

9. Bahwa sebagaimana telah diakui Penggugat V melalui posita gugatan angka 10, bahwa Penggugat V telah mencegah dan menghalang-halangi Tergugat II untuk membangun tempat usaha di atas obyek sengketa hak milik Tergugat II. Perbuatan Penggugat V tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak yang mengakibatkan Tergugat II mengalami kerugian baik materil maupun imateril atas obyek sengketa hak milik Tergugat II.

10. Bahwa terhadap posita gugatan angka 11 juga harus ditolak, mengingat :

10.1. Bahwa Para Penggugat terbukti dengan sengaja menembahkan atau memperluas rumusan isi ketentuan yang mengatur tentang Legitima Porsi dan menjadikannya sebagai dasar untuk menuntut pembagian uang hasil jual beli obyek sengketa. Padahal isi ketentuan Pasal 913 KUHPerdara Jo Pasal 1123 KUHPerdara sama sekali tidak menyebutkan "dalam jumlah yang sama besar". Dengan kata lain Para Penggugat secara sepihak telah mengaburkan ketentuan mengenai Legitima Porsi semata-mata untuk menuntut Tergugat II.

10.2. Bahwa sama sekali tidak mendasar jika Para Penggugat mengaitkan peristiwa

Halaman 25 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum jual beli obyek sengketa dengan ketentuan Legitima Porsi (in casu Pasal 913 jo Pasal 1123). Oleh karena kedudukan Penggugat I diakui sebagai ahli waris bersama-sama dengan Tergugat I, Turut Tergugat I dan II atas obyek sengketa dan telah menyatakan persetujuan dalam jual beli obyek sengketa tersebut.

11. Bahwa oleh karena Penggugat I sebagai salah seorang ahli waris telah menyatakan persetujuan secara bebas dengan membubuhkan cap jempol di atas Surat Keterangan Para Ahli Waris dan Surat Kuasa bersama-sama dengan Para ahli waris lainnya yang juga telah setuju dengan menandatangani kedua surat tersebut, sehingga proses jual beli obyek sengketa dan proses sertifikasi obyek sengketa dilakukan menurut prosedur dan kaidah-kaidah hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka perbuatan Tergugat II bukan merupakan perbuatan yang dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum.

Mengingat proses jual beli obyek sengketa adalah perbuatan hukum yang sah serta bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka permohonan conservatoir beslag atas obyek sengketa juga harus ditolak.

Dengan demikian posita gugatan angka 13 dan 14 harus ditolak seluruhnya.

12. Bahwa terhadap posita gugatan angka 2, 3, 4, 5, 6, 7 dan 12 oleh karena tidak memiliki relevansi yuridis dengan Tergugat II harus dinyatakan ditolak seluruhnya.

B. Dalam Rekonpensi.

Tergugat II dalam perkara Konpensi, sekarang sebagai Penggugat dalam perkara Rekonpensi dengan ini mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Tergugat I Rekonpensi/Penggugat V dan Tergugat II Rekonpensi/Penggugat I Konpensi, berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan berikut ini :

1. Bahwa mohon hal-hal yang diuraikan Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi dalam pokok perkara di atas dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Gugatan Penggugat Rekonpensi.

Halaman 26 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat Rekonpensi memperoleh obyek sengketa melalui jual beli yang sah dengan para pemilik obyek sengketa, salah satu pemilik tersebut adalah Tergugat II Rekonpensi.
3. Bahwa sebagai pemilik dan orang yang berhak atas obyek sengketa, Penggugat melakukan aktifitas yaitu sedang mendirikan bangunan yang diawali dengan membuat pondasi untuk tempat usaha, namun upaya Penggugat tersebut berhenti karena dihalang-halangi dan dicegah oleh Tergugat I Rekonpensi.
4. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat I Rekonpensi tersebut, Tergugat II Rekonpensi hanya berdiam diri saja yang seharusnya Tergugat II Rekonpensi mencegah tindakan Tergugat I Rekonpensi tersebut, oleh karena Tergugat II Rekonpensi bersama —sama dengan ahli waris lainnya telah menjual obyek sengketa tersebut kepada Penggugat Rekonpensi. Disamping itu Tergugat II Rekonpensi melalui Tergugat I Rekonpensi telah menjamin obyek sengketa tidak dalam sengketa dan tuntutan pihak manapun.
5. Bahwa tindakan Tergugat I Rekonpensi yang menghalang-halangi dan mencegah Penggugat Rekonpensi membangun di atas obyek sengketa hak milik Penggugat Rekonpensi serta tindakan Tergugat II Rekonpensi yang membiarkan Tindakan Tergugat I Rekonpensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak yang merugikan Penggugat Rekonpensi baik kerugian materil maupun kerugian moril.
6. Bahwa kerugian akibat perbuatan melawan hukum dan melawan hak oleh Tergugat I dan II Rekonpensi sebagai berikut :
 - Kerugian materil, yaitu keuntungan yang diharapkan dari tempat usaha bila selesai dibangun sebesar Rp. 1.000.000,-/hari selama 3 tahun, yaitu : 30.000.000,-/perbulan x 12 bulan x 3 tahun sebesar Rp. 1.080.000.000,(satu milyar delapan puluh juta rupiah).

Halaman 27 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian imateril, yaitu rasa malu Penggugat Rekonpensi dihadapan keluarga dan masyarakat yang tidak patut dinilai dengan uang, akan tetapi jika dikapitalisasi, maka kerugian imateril tersebut sebesar Rp. 250.000.000,-

Dengan demikian total kerugian materil dan imateril sebesar 1.330.000.000,-

(satu milyar tiga ratus tiga puluh juta rupiah).

7. Menghukuum Tergugat I dan II Rekonpensi secara tanggung renteng membayar kerugian materil dan imateril sebesar 1.330.000.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi secara tunai dan seketika.

8. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat I dan II Rekonpensi memenuhi tuntutan Penggugat Rekonpensi, maka kami mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan atas sebidang tanah dan rumah pamanen hak milik Tergugat I Rekonpensi yang terletak di Jalan Ahmad Yani, RT.005/RW.004, Kelurahan Kabor, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka.

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana di uraikan di atas, maka kami mohon kiranya Bapak Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan AM AR sebagai berikut :

A. DALAM KONPENSI

I. Dalam Eksepsi.

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I, II, Turut Tergugat I dan II untuk seluruhnya.
- Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

II. Dalam Pokok perkara.

- Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat Diterima.

B. DALAM REKONPENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.

Halaman 28 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan.
3. Menyatakan hokum bahwa tindakan Tergugat I Rekonsensi yang menghalang-halangi dan mencegah Penggugat Rekonsensi membangun di atas obyek sengketa hak milik Penggugat Rekonsensi serta tindakan Tergugat II Rekonsensi yang membiarkan Tindakan Tergugat I Rekonsensi tersebut merupakan perbuatan melawan hokum dan melawan hak yang merugikan Penggugat Rekonsi baik kerugian materil maupun kerugian moril.
4. Menyatakan hokum bahwa kerugian yang dialami Penggugat Rekonsensi akibat perbuatan melawan hokum dan melawan hak oleh Tergugat I dan II Rekonsensi sebesar Rp. 1.330.000.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh juta rupiah).
5. Menghukuam Tergugat I dan II Rekonsensi untuk membayar kerugian materil dan imateri sebesar Rp. 1.330.000.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat Rekonsensi secara tunai dan seketika.

C. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/Terguat Rekonsensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat VI telah pula memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi:

1. Bahwa Turut Tergugat VI dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui.
2. Bahwa Turut Tergugat VI tidak serta merta menerbitkan sertifikat atas tanah termasuk sertifikat obyek perkara tersebut. Terbitnya sertifikat hak atas tanah telah sesuai dengan ketentuan per Undang Undangan yang berlaku. Dokumen yang dilamirkan yang merupakan alas hak sesuai sarat formal yang ditanda tangani oleh Kepala Desa/Lurah, Camat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT), seharusnya penggugat menarik Lurah dan Camat sebagai pihak Tergugat atau Turut tergugat, tetapi penggugat tidak melibatkan Lurah dan Camat sehingga gugatan penggugat menjadi kurang pihak.
3. Bahwa gugatan Penggugat Salah Sasaran/Alamat karena dari keseluruhan Fundamentum petendi dan petitum gugatan sarat dengan aspek Tata Usaha Negara menimbulkan permasalahan khusus kompetensi absolute. Fundamentum yang

Halaman 29 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian mengarahkan pada procedural penerbitan Sertifikat Tanah yang diterbitkan oleh Pemerintah, yang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional in casu Kantor Pertanahan kabupaten Sikka.

4. Bahwa oleh karena sosok Sertifikat Tanah yang memiliki sisi ganda sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dan sekaligus sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah maka sengketa ini sebagai sengketa Tata Usaha Negara karena Penggugat sebagai perorangan telah menggugat Turut Tergugat in casu Kepala kantor Pertanahan Kabupaten Sikka yang adalah sebagai Badan atau Pejabat tata Usaha Negara yang telah mengeluarkan dan atau menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat II, sehingga dengan demikian Pengujian terhadap keabsahan Keputusan in litis merupakan kewenangan Absolut Lembaga Peradilan tata Usaha Negara (Hakim Tata Usaha Negara), bukan Lembaga Peradilan Umum (Hakim Perdata).
5. Bahwa karena yang menjadi obyek sengketa dalam perkara aquo adanya Keputusan (Besechking) dari Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berwujud Sertifikat Tanah seperti termaktub diatas sehingga sengketa ini menjadi kompetensi absolute Badan peradilan tata Usaha Negara, bukan Lembaga Peradilan Umum, maka merujuk pada Yurisprudensi MAR/ No.620 K/Pdt/1999, Tanggal, 29 Desember 1999 yang menyatakan bahwa "Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat tata usaha Negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara/sengketa tersebut adalah Pengadilan tata Usaha Negara, bukan wewenang Pengadilan Negeri."

Berdasarkan fakta yuridis diatas, Turut Tergugat mohon supaya pemeriksaan pokok perkara tidak dilanjutkan dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima, karena Pengadilan Negeri Maumere tidak berwenang memeriksa dan mengadili sengketa/perkara ini.

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa Turut Tergugat VI secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat;
2. Bahwa Turut Tergugat VI mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi diatas secara mutatis mutandis berlaku pulan dalam jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa Turut Tergugat VI menolak Gugatan Penggugat dictum ke 1 (satu) sampai ke 15 (lima belas) kerana gugatan tersebut tidak benar;
4. Bahwa Turut Tergugat VI menolak dengan tegas gugatan Penggugat dictum ke 13 (tiga belas) menyatakan surat surat serta sertifikat tanah adalah cacat hukum dan menurut hukum harus dibatalkan, bahwa untuk menguji kebenaran materi apakah surat surat maupun sertifikat tanah Nomor 1190 harusnya

Halaman 30 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperiksa dan diuji kebenaran dan keabsahannya oleh Pengadilan Tanta Usaha Negara bukan oleh Pengadilan Negeri Maumere;

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Turut tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima Eksepsi Turut Tergugat VI untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Turut Tergugat VI untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan hukum bahwa sertifikat aquo adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum memngikat;
4. Menghukum pula Penggugat menanggung semua biaya yang timbul dalam perkara ini atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat mengajukan replik tanggal 10 Juli 2014 dan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan duplik tanggal 17 Juli 2014, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara, sedangkan Turut Tergugat VI tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa setelah Majelis memperhatikan jawaban dari Turut Tergugat VI ternyata ada mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili dimana Pengadilan Negeri Maumere dianggap tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berhubung eksepsi Turut Tergugat VI menyangkut kewenangan mengadili, maka sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku, Majelis Hakim telah memutuskan terlebih dahulu terhadap eksepsi tersebut dalam putusan sela tanggal 04 Agustus 2014 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menyatakan Eksepsi mengenai Kompetensi Absolut dari pihak Turut Tergugat VI tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Maumere berwenang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini ;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berpekara untuk melanjutkan perkara ini;
4. Menetapkan biaya perkara ini ditentukan bersamaan dengan putusan akhir ;

Halaman 31 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan surat-surat bukti yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy silsilah Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P.1.;
2. Foto copy surat permandian Bernadetha Kedjang, diberi tanda P.2.;
3. Foto copy surat permandian Isabela Kedjang, diberi tanda P.3.;
4. Foto copy surat permandian atas nama Yoseph Pera, diberi tanda P.4.;
5. Foto copy surat permandian atas nama Vincentius, diberi tanda P.5;

Bahwa, terhadap bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup/ dinazegelen dan telah ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat di Persidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu:

1. **Simon Nurak Sani**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa, dulu tanah obyek sengketa ditempati oleh orangtua Penggugat I dan Tergugat I yaitu Alexander Kedjang dan Theresia Tia serta anak-anaknya yang bernama Bernadetha Kejang, Ignasius Kejang, Isabela Kedjang, Josep Vera Mohan, Damianus melki Sedek, Vinsensius Kejang;
 - Bahwa, Tanah yang menjadi sengketa sekarang adalah milik Alexander Kejang;
 - Bahwa, saksi mengetahui tanah tersebut milik Alexander Kedjang Karena saksi tinggal berdekatan dengan tanah sengketa;
 - Bahwa, saksi tinggal di Kelurahan Kabor, berdekatan dengan tanah sengketa;
 - Bahwa, sepengetahuan saksi tanah tersebut milik Alexander Kejang dan isterinya Theresia Tia dengan anak-anaknya;
 - Bahwa, Theresia Tia dan anak-anaknya tinggal di tanah sengketa sampai dengan tahun 1980;
 - Bahwa, setelah Theresia Tia meninggal dunia yang tinggal di tanah sengketa adalah Bernadeta Kejang, setelah Bernadeta Kejang meninggal dunia yang tinggal adalah Vinsensius Ama Muda (Penggugat V/ Kuasa dari Penggugat I s/d.IV);
 - Bahwa, saksi tidak tahu luas tanah sengketa;
 - Bahwa, letak tanah sengketa berhadapan dengan Kantor Pekerjaan Umum Kabupaten Sikka;
 - Bahwa, batas-batas tanah sengketa yang saksi ketahui yaitu sebelah utara: dengan Philipus, Selatan: dengan jalan raya, Timur: dengan Alexsa Goleng, Barat: dengan Vinsensius Ama Muda/ Penggugat V;

Halaman 32 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, sekarang ditanah sengketa tidak ada bangunan;
- Bahwa, Sekarang saksi tidak pernah ke lokasi tanah sengketa tersebut;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui kapan Alexander Kejang meninggal dunia;
- Bahwa, di lokasi tanah sengketa pernah ada bangunan/ rumah yang ditempati oleh Theresia Tia pada waktu saksi masih kecil dan sekarang bangunan/ rumah tersebut tidak ada lagi;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui apakah tanah tersebut sudah dijual atau belum;
- Bahwa, Theresia Tia meninggal dunia pada tahun 1980;
- Bahwa, Alexander Kejang dan Theresia Tia memiliki enam orang yaitu Bernadetha Kejang, Ignasius Kejang, Isabela Kedjang, Josep Vera Mohan, Damianus Melki Sedek, Vinsensius Kejang;
- Bahwa, Bernadeta Kejang sudah meninggal dunia, tetapi saya tidak tahu kapan meninggal dunia;
- Bahwa, Bernadeta Kejang meninggal dunia tidak kawin/ bujang;
- Bahwa, Ignasius Kejang sudah menikah dan saksi tidak tahu nama isterinya;
- Bahwa, Ignasius Kejang sudah meninggal dunia, namun saksi tidak tahu kapan meninggal dunia;
- Bahwa, saksi tidak tahu apakah Ignasius Kedjang mempunyai anak atau tidak karena Ignasius Kejang tinggal di Kupang;
- Bahwa, Isabela Kedjang sudah nikah dan suaminya bernama Petrus Wari Muda dan mempunyai anak lima orang yaitu Eusabia Edel, Antonia Edwin, Yulius Doni Muda, Yoseph Vera Mohan, Vinsensius Ama Muda;
- Bahwa, Josep Vera Mohan masih hidup;
- Bahwa, Damianus Melki Sedek sudah meninggal dunia;
- Bahwa, Damianus Melki Sedek sudah nikah , tetapi saksi tidak tahu nama isterinya, namun dari perkawinan mereka mempunyai anak hanya namun saksi tidak tahu nama anak mereka;
- Bahwa, Vinsensius Kejang sudah meninggal dunia;
- Bahwa, Vinsensius Kejang mempunyai isteri namun saksi tidak tahu apakah mempunyai anak atau tidak;
- Bahwa, Alexander Kejang dan Theresia Tia semasa hidup mempunyai tanah yaitu berupa tanah sengketa;
- Bahwa, saksi hampir melihat tanah sengketa karena setiap hari lewat di tanah sengketa tersebut;
- Bahwa, bangunan ditanah sengketa telah dibongkar sekarang namun saksi tidak tahu siapa yang membongkarnya;

Halaman 33 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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, saksi tidak tahu kapan anak-anak Theresia terakhir menempati tanah sengketa;
- Bahwa, saksi tidak tahu kapan bangunan yang berada ditanah sengketa dibongkar;

Bahwa, terhadap keterangan saksi tersebut, baik pihak Para Penggugat maupun Pihak Tergugat sama-sama menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **Nong Sem**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Sekarang saksi tinggal di kampung Kabor;
- Bahwa, tanah yang menjadi sengketa sekarang terletak di jalan A.Yani berhadapan dengan Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Sikka;
- Bahwa, saksi mengetahui terkait persoalan tanah ini karena dulu saksi bertetangga namun sekarang sudah pindah
- Bahwa, anak-anak dari Alexander Kejang dan theresia Tia adalah Bernadeta Kejang, Ignasius Kejang, Isabela Kedjang, Josep Vera Mohan, Damianus Melki Sedek, Vinsensius Kejang;
- Bahwa, batas-batas tanah sengketa yaitu Utara dengan Philipus Didin Da Cunha, Selatan dengan jalan Ahmad Yani, Timur dengan pekarangan Alexsia Goleng, Barat dengan pekarangan Vinsensius Ama Muda;
- Bahwa, sebelum pindah tempat tinggal, saksi tinggal di depan tanah sengketa;
- Bahwa, saksi dengan Josep Vera Mohan sebelum merantau ke Ambon, Josep Vera Mohan tinggal dengan orantuanya diatas tanah sengketa;
- Bahwa, pada saat Josep Vera Mohan pindah ke Ambon, saksi sudah pindah;
- Bahwa, yang tinggal ditanah sengketa adalah Alexander Kejang dan isterinya yang bernama Theresia Tia dan anak-anaknya;
- Bahwa, rumah yang berada ditanah sengketa tidak pernah direnovasi;
- Bahwa, Theresia Tia beserta anak-anaknya tinggal ditanah sengketa sampai dengan tahun 1980;
- Bahwa, saksi sering lewat di tanah sengketa;
- Bahwa, sekarang di tanah sengketa Tidak ada bangunan/ rumah;
- Bahwa, yang saksi tahu tanah sengketa tersebut sekarang dikuasai oleh Alexander Kejang dan anak-anaknya dan tidak pernah dengar tanah sengketa tersebut dialihkan atau dijual;
- Bahwa, tidak ada tanah lain selain tanah sengketa milik Alexander Kedjang;
- Bahwa, saksi tidak tahu kapan Alexander Kejang;
- Bahwa, Theresia meninggal dunia pada tahun 2000;

Halaman 34 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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, setelah Theresia meninggal yang tinggal diatas tanah sengketa adalah anak-anaknya termasuk Josep Vera Mohan;
- Bahwa, Josep Vera Mohan pernah datang di Maumere namun kapan dia datang saya tidak tahu;

Bahwa, terhadap keterangan saksi tersebut, baik pihak Para Penggugat maupun Pihak Tergugat sama-sama menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan surat-surat bukti yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy surat keterangan para ahli waris, diberi tanda T.I/ TT.I.II. 1;
2. Foto copy surat pernyataan dari Ahli Waris Alexander Kedjang, diberi tanda T.I/TT.I.II. 2;
3. Foto copy surat keterangan pemilikan hak atas tanah No: 12/SK/08/2011, diberi tanda T.I/TT.I.II. 3;
4. Foto copy surat pernyataan tidak sengketa No: 12/SK/08/2011, diberi tanda T.I/TT.I.II. 4;
5. Foto copy surat pernyataan jual beli tanah No: 12/SK/08/2011, diberi tanda T.I/TT.I.II. 5;
6. Foto copy surat pernyataan pelepasan hak atas sebidang tanah, diberi tanda T.I/TT.I.II. 6;
7. Foto copy surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik), diberi tanda T.I/TT.I.II. 7;
8. Foto copy surat kuasa, tanggal 22 Maret 2011 diberi tanda T.I/TT.I.II. 8;

Bahwa, terhadap bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup/ dinazegelen dan telah ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya sekaligus untuk membuktikan dalil-dalil gugatan rekompensinya telah mengajukan surat-surat bukti yaitu sebagai berikut:

1. Foto copy surat keterangan pemilikan hak atas tanah, diberi tanda T.II. 1;
2. Foto copy surat pernyataan tidak sengketa, diberi tanda T.II. 2;
3. Foto copy surat pernyataan jual beli tanah, diberi tanda T.II. 3;
4. Foto copy surat pernyataan pelepasan hak atas sebidang tanah, diberi tanda T.II. 4;
5. Foto copy surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (sporadik), diberi tanda T.II. 5;
6. Foto copy surat keterangan para ahli waris, diberi tanda T.II. 6;

Halaman 35 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy surat pernyataan ahli waris, diberi tanda T.II. 7;
8. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 1190 atas nama pemegang hak Evan Atuna, diberi tanda, diberi tanda T.II.8;

Bahwa, terhadap bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi meterai cukup/dinazegelen dan telah ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II di Persidangan telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu:

1. **Margaretha Rosita Sido**, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi pernah melihat ada plang diatas tanah sengketa dan ada tulisan "tanah ini mau dijual";
- Bahwa, plang tersebut terbuat dari karton dan pakai tulisan tangan;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui yang pasang plang tersebut;
- Bahwa, plang tersebut dipasang pada tahun 2011;
- Bahwa, letak tanah sengketa berhadap dengan kantor Pekerjaan Umum Kabupaten Sikka;
- Bahwa, tanah tersebut akhirnya dijual, lalu pada waktu ada pembongkaran saksi tanya pada Om/ Paman "kenapa dibongkar?" lalu Om bilang tanah tersebut dibeli oleh Daniel/ Tergugat II;
- Bahwa, batas-batas tanah sengketa yaitu sebelah Utara berbatasan dengan Om Philipus Didin Da Cunha, Selatan dengan jalan raya, Timur dengan Alexia Goleng dan Barat dengan Vinsensius Ama Muda;
- Bahwa, yang saksi dengar tanah sengketa dijual oleh Josep Vera Mohan/tergugat I;
- Bahwa, saksi sudah lama mengenal dengan Tergugat II;
- Bahwa, saksi sempat melihat ada dua rumah diatas tanah sengketa yang dibongkar, karena kebetulan saksi lewat dan melihat pembongkaran rumah tersebut;
- Bahwa, Tergugat I pernah datang di Maumere pada tahun 2011;
- Bahwa, tujuan awal Tergugat I datang di Maumere tidak tahu, setelah di Maumere baru tahu untuk menjual tanah;
- Bahwa, saksi sejak lahir saya tinggal di Makasar dan tinggal di Maumere sejak tahun 2007;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui pemilik tanah sengketa;
- Bahwa, saksi bekerja di CV. Gloria Ewiti dan pemilik Ewiti adalah Evan Atuna/Tergugat II;

Halaman 36 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi bertugas di bagian personalia;
- Bahwa, saksi tidak tahu yang pasang plang dijual ditanah sengketa, hanya saja sering lewat ditanah sengketa tersebut ada pasang plang dan tulisan tanah ini mau dijual;
- Bahwa, pada saat ada papan dijual, diatas tanah sengketa Masih ada conter/ kios pulsa milik Penggugat;
- Bahwa, pada saat dilakukan pembongkaran bangunan diatas tanah sengketa tidak ada yang ribut/ keberatan;
- Bahwa, pembongkarang bangunan diatas tanah sengketa dilakukan pada tahun 2011;
- Bahwa, saksi tidak tahu yang tinggal diatas tanah sengketa dari tahun 2007 sampai dengan tahun 2011;
- Bahwa, sebelum pembongkarang tersebut, saksi sudah bekerja di CV.Gloria Ewiti dan saksi bekerja di CV.Gloria Ewiti sudah empat tahun;
- Bahwa, saksi tidak memperhatikan Penggugat pada saat dilakukan pembongkarang rumah ditanah atas sengketa;
- Bahwa, saksi tidak mengetahui kapan berdirinya konter handphone milik Penggugat;
- Bahwa, saksi kenal dengan Bapak Kandung Penggugat V dan pada saat dilakukan pembongkaran tersebut saksi tidak lihat;

Bahwa, terhadap keterangan saksi tersebut, baik Pihak Tergugat maupun pihak Para Penggugat sama-sama menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. **Albinus Antonius Heliyanto**, dibawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, letak letak tanah sengketa di depan kantor Dinas Pekerjaan Umum, kelurahan Kabor, Kabupaten Sikka;
- Bahwa, saksi tidak tahu luas tanah sengketa;
- Bahwa, batas-batas tanah sengketa yaitu sebelah Barat berbatasan dengan kios ratu kencana, Utara dengan Philipus Didimus Da Cunha, Selatan dengan jalan Ahmad yani, Timur dengan Alexsia Goleng;
- Bahwa, rumah saksi terletak di belakang tanah sengketa;
- Bahwa, diatas tanah sengketa terdapat papan yang terbuat dari kertas karton dan pakai tulisan tangan yang bertuliskan "tanah ini mau dijual" pada tahun 2003;
- Bahwa, yang pasang papan tersebut adalah Tergugat I (Josep Vera Mohan);

Halaman 37 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, saksi melihat sendiri pemasangan papan tersebut;
- Bahwa, saksi kenal dengan Tergugat I karena tergugat I sering datang dan tinggal di tanah sengketa;
- Bahwa, saksi pernah bongkar rumah diatas tanah sengketa atas permintaan dari Tergugat I;
- Bahwa, pada saat saksi membongkar bangunan yang berada diatas tanah sengketa yang saksi dengar tanah sengketa tersebut sudah dijual;
- Bahwa, yang menjual tanah sengketa tersebut tergugat I dan yang membeli Tergugat II atau biasa dipanggil Daniel;
- Bahwa, diatas tanah sengketa ada dua bangunan atau rumah yang dibongkar yaitu rumah besar dan rumah kecil semi permanen;
- Bahwa, rumah atau bangunan diatas tanah sengketa milik Tergugat I;
- Bahwa, rumah atau bangunan tersebut dibongkar karena rumah yang berada diatas tanah tersebut sudah dijual;
- Bahwa, pada saat dilakukan pembongkaran tidak ada yang keberatan;
- Bahwa, saksi hadir pada saat dilakukan pengukuran tanah sengketa oleh Badan Pertanahan Negara;
- Bahwa, saksi hadir atas inisiatif sendiri karena sebagai tetangga dan saksi juga ikut dalam proses pengukuran sampai dengan selesai;
- Bahwa, dari Badan Pertanahan Nasional Kab. Sikka banyak yang hadir pada saat dilakukan pengukuran;
- Bahwa, pada saat dilakukan pengukuran atas tanah sengketa tidak ada yang keberatan;
- Bahwa, Sebelum rumah dibongkar tergugat I tinggal di atas tanah sengketa bersama dengan anaknya, setelah dibongkar saksi tidak tahu tinggal dimana;
- Bahwa, Tergugat I sering pulang ke Maumere;
- Bahwa, Tergugat I datang ke Maumere pada tahun 2003 untuk pasang papan yang bertuliskan untuk dijual diatas tanah sengketa;
- Bahwa, saksi tidak memperhatikan orang-orang yang hadir pada saat dilakukan pembongkaran diatas tanah sengketa;
- Bahwa, saksi tidak memperhatikan Penggugat pada saat dilakukan pembongkaran;
- Bahwa, yang menyuruh saksi untuk membongkar bangunan atau rumah yang berada diatas tanah sengketa yaitu Tergugat I;
- Bahwa, pekerjaan saksi sehari-hari adalah sebagai sopir;
- Bahwa, setahu saksi tanah dijual pada tahun 2003;

Halaman 38 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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, semua bangunan yang berada diatas tanah sengketa dibongkar dan di atas tanah sengketa tersebut sekarang tidak ada bangunan;
 - Bahwa, Tergugat I mempunyai saudara dan yang saksi tahu nama hanya Isabela Kedjang;
 - Bahwa, saksi kenal dengan Isabela Kedjang, ia adalah Mama kandung dari Penggugat V;
 - Bahwa, Isabela Kedjang tidak hadir pada saat bangunan atau rumah diatas tanah sengketa dibongkar;
 - Bahwa, saksi tidak mengetahui yang membangun bangunan atau rumah diatas tanah sengketa;
 - Bahwa, saksi tinggal disebelah tanah sengketa sejak lahir;
 - Bahwa, yang tinggal dit tanah sengketa sebelum bangunan dibongkar adalah Tergugat I dan anaknya sedangkan Penggugat V ini tinggal di sebelah barat;
 - Bahwa, Penggugat V tinggal bersama isteri dan anak-anaknya di rumah yang terletak disebelah barat tanah sengketa;
 - Bahwa, pada sat dilakukan pengukuran atas tanah sengketa, saksi tidak memperhatikan Isabela Kedjang karena pada saat itu banyak orang yang hadir;
 - Bahwa, bangunan yang berada diatas tanah sengketa dibongkar pada tahun 2003 dan yang hadir sekitar 45 orang;
 - Bahwa, dari pasang papan yang bertuliskan tanah ini dijual sampai dengan pada waktu BPN melakukan pengukuran Tidak ada orang yang keberatan;
- Bahwa, terhadap keterangan saksi tersebut, baik pihak Tergugat maupun pihak Para Penggugat sama-sama menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 15 Oktober 2014 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa yang terletak di Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Kabor, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, luas $\pm 377 \text{ m}^2$ dengan batas-batas, sebagai berikut:

Utara : Pekarangan milik Philipus Didimus Da Cunha;
Timur : Pekarangan milik Alexsa Goleng;
Selatan : Jalan ahmad Yani;
Barat : Pekarangan milik Vinsensius Ama Muda;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan pihak Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulannya pada tanggal 20 Oktober 2014, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Halaman 39 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara yang mempunyai relevansi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang bukan mengenai kewenangan Hakim Pengadilan Negeri Maumere untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut, maka oleh karena itu berdasarkan ketentuan pasal 162 R.Bg. eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama pokok perkara;

Menimbang, bahwa eksepsi pihak Tergugat tersebut pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* atau tidak memiliki kapasitas hukum bertindak sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang didasarkan bahwa Penggugat II, III, IV dan V tidak memiliki kapasitas sebagai penggugat karena tanah obyek sengketa a quo merupakan peninggalan Alm. Alexander Kedjang dan Alm. Theresia Tia yang belum pernah dibagi waris kepada anak-anak kandung yaitu Penggugat I, Tergugat I serta Turut Tergugat I, II, III dan IV selaku ahli waris pengganti dan masih bersifat harta kepemilikan bersama (*gebonde mede eigendom*), maka obyek sengketa harta warisan tersebut masih dinyatakan tertutup, sehingga Penggugat II, III, IV dan V yang merupakan anak dari Penggugat I belum berhak mewarisi atau belum berhak menempati kedudukan sebagai ahli waris pengganti dari Penggugat I yang masih hidup dan oleh karena Penggugat II, III, IV dan V tidak memiliki kapasitas hukum untuk bertindak sebagai penggugat, maka pemberian kuasa oleh Penggugat II, III, IV kepada Penggugat V maupun tindakan Penggugat V untuk kepentingan dirinya secara yuridis tidak sah;

2. Gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona*;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang didasarkan gugatan Penggugat mengandung *error in persona* karena jual beli antara Tergugat I, Turut Tergugat I, II

Halaman 40 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penggugat I selaku ahli waris yang dikuasakan kepada Tergugat I selaku penjual dan Tergugat II selaku pembeli atas tanah obyek sengketa dilakukan melalui surat pernyataan pelepasan hak atas sebidang tanah No.12/SK/08/2011 tanggal 09 Mei 2011 dihadapan lurah kabor dan bukan dilakukan dengan akta jual beli dihadapan PPAT Rosalia Kuki Nurak, SH., Mkn. sehingga gugatan Para Penggugat terhadap PPAT Rosalia Kuki Nurak, SH., Mkn patut dinyatakan *error in persona*;

3. Gugatan Penggugat Obscur libel (tidak jelas dan cermat)

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi terakhir yang didasarkan bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan cermat (*obscur libel*) karena disatu sisi Penggugat mempermasalahkan pembagian uang hasil jual beli atas tanah sengketa sedangkan disisi lain Penggugat mendalilkan tentang proses jual beli atas tanah sengketa serta Para Penggugat melakukan kumulasi obyektif gugatan dengan menggabungkan antara proses jual beli obyek sengketa dan pembagian hasil jual beli atas obyek sengketa, dengan demikian ditariknya Tergugat II yang tidak ada hubungannya dengan pembagian hasil jual beli obyek sengketa membutuhkan gugatan tidak jelas dan cermat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut

Ad.1. Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio atau tidak memiliki kapasitas hukum bertindak sebagai Penggugat;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 830 KUHPerdara mengandung suatu asas pokok hukum waris yaitu bahwa kita baru berbicara mengenai warisan kalau ada orang yang meninggal, jadi apabila seorang pewaris meninggal maka seketika itu hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian ahli warisnya, sehingga dengan demikian untuk menentukan apakah Penggugat II, III, IV dan V memiliki kapasitas hukum bertindak sebagai Penggugat maka harus diketahui terlebih dahulu apakah Penggugat II, III, IV dan V berhak mewarisi tanah sengketa a quo, apakah itu selaku ahli waris atau ahli waris pengganti. Untuk itu masih perlu dilakukan proses pembuktian lebih lanjut dan terkait alasan eksepsi yang menyatakan Penggugat I tidak memiliki kapasitas hukum untuk bertindak dalam perkara a quo karena Penggugat I bersama-sama ahli waris lainnya telah memberikan persetujuan kepada Tergugat I melalui surat kuasa No.01/03/AK/2011 tanggal 20 Mei 2011 untuk melakukan jual beli terhadap tanah obyek sengketa, hal ini pula masih perlu dilakukan proses pembuktian lebih lanjut. Dengan demikian Majelis Hakim

Halaman 41 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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

menganggap eksepsi ini telah masuk kedalam pokok perkara untuk itu patutlah untuk ditolak;

Ad.2. Gugatan Penggugat mengandung cacat *error in persona*;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI. Dimana pada pokoknya menentukan bahwa Penggugat bebas untuk menentukan siapa saja orang yang hendak digugatnya yang dianggap telah merugikan dirinya dan selain itu pula bahwa PPAT Rosalia Kuki Nurak, SH., Mkn. dalam perkara a quo ditarik sebagai Turut Tergugat, dimana dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI. tetap telah ditentukan bahwa sebutan Turut Tergugat yaitu orang-orang yang bukan Penggugat dan bukan pula Tergugat akan tetapi demi lengkapnya pihak-pihak harus diikutsertakan sekedar untuk tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan sehingga menurut hemat Majelis Hakim ditariknya PPAT Rosalia Kuki Nurak, SH., Mkn. dalam perkara a quo sebagai Turut Tergugat tidak menyebabkan terjadinya *error in persona* (kekeliruan pihak dalam gugatan), dengan demikian eksepsi dengan alasan gugatan Penggugat mengandung *error in persona* ini haruslah untuk ditolak;

Ad.3. Gugatan Penggugat Obscuur libel (tidak jelas dan cermat)

Menimbang, bahwa didalam menyusun suatu gugatan dikenal dua teori yaitu *substantierings theori*, yang mengajarkan dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang terjadi, berikutnya *individualisering theori*, yang menjelaskan peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan, harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (*rechtsverhouding*). Didalam praktek hukum, memberikan kebebasan dalam mempergunakan kedua teori tersebut;

Menimbang, bahwa yang terpenting dalam memformulasikan gugatan, haruslah mengandung dasar hukum (*Rechtelijke Ground*) dan dasar fakta (*Factelijke Ground*). Apabila kedua hal tersebut tidak terdapat didalam posita gugatan, maka gugatan tersebut adalah gugatan yang kabur;

Menimbang, bahwa dasar hukum (*Rechtelijke Ground*) yaitu memuat penegasan atau penjelasan mengenai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan materi yang disengketakan, sebagaimana yang telah diuraikan dalam posita gugatan Penggugat bahwa Para Penggugat dan Tergugat I serta turut Tergugat I, II, III dan IV merupakan ahli waris maupun ahli waris pengganti dari dari Alm. Alexander Kedjang dan Alm. Theresia Tia sehingga jual beli atas tanah sengketa yang merupakan harta peninggalan milik Alm. Alexander Kedjang dan Theresia Tia yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai penjual dan

Halaman 42 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II sebagai pembeli tanpa persetujuan Ahli waris lainnya adalah perbuatan melawan hukum, sehingga dari jual beli tanah sengketa oleh Tergugat I tanpa persetujuan ahli waris lainnya tersebut melahirkan suatu hubungan hukum antara Para Penggugat dan pihak Tergugat sedangkan dasar fakta yaitu penjelasan mengenai fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung atau disekitar hubungan hukum sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan kumulasi obyektif adalah penggabungan beberapa tuntutan terhadap beberapa peristiwa hukum dalam satu gugatan;

Menimbang, bahwa didalam petitum gugatan Para Penggugat sebagaimana dalam poin 4 pada pokoknya menyebutkan bahwa obyek sengketa merupakan warisan Alexander Kedjang dan Theresia Tia yang belum dibagi waris kepada para ahli waris dan masing-masing ahli waris harus mendapat seperlima bagian yang sama dan petitum poin 6 juga terkait dengan pembagian waris sedangkan petitum poin 5 terkait dengan proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai penjual dan Tergugat II sebagai pembeli, maka gugatan yang demikian merupakan kumulasi obyektif dan oleh karena diantara kumulasi obyektif tersebut salah satunya memperlmasalahkan proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat II yang merupakan pokok dari tuntutan Penggugat maka dengan demikian ditariknya Tergugat II sangatlah tepat, sehingga eksepsi yang menyatakan gugatan penggugat obscur libel patutlah untuk ditolak;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah sebagai berikut:

- Bahwa, Penggugat mendalilkan tanah obyek sengketa yang terletak di Jalan A. Yani, Kelurahan Kabor, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka seluas $\pm 377 \text{ m}^2$ Sertifikat Hak Milik No. 1190 tahun 2011 dengan batas-batas:

Utara : pekarangan Philipus Didin Da Cunha.

Selatan : Jalan A. Yani.

Timur : pekarangan Alexia Golang.

Barat : pekarangan Vinsensius Ama Muda.

Adalah merupakan warisan dari Alm. Alexander Kejang dan Theresia Tia yang belum dibagikan kepada ahli warisnya yaitu Penggugat I (Isabela Kedjang), Penggugat II (Eusabia Edel), Penggugat III (Antonia Edwin), Penggugat IV (Julis Doni Muda), Penggugat V (Vinsensius Ama Muda), Tergugat I (Josep Vera

Halaman 43 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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

Mohan), Turut Tergugat I (Angelina Riwu), Turut Tergugat II (Josephina Genova), Turut Tergugat III (Elvis), Turut Tergugat IV (Adimila) yang masing-masing harus mendapat seperlima bagian yang sama banyak yang saat ini jika dihitung dengan uang masing-masing memperoleh Rp. 400.000.000.000,- (empat ratus juta rupiah);

- Bahwa, jual beli atas tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I (Josep Vera Mohan) selaku penjual dan Tergugat II (Evan Atuna) selaku pembeli dinyatakan cacat hukum oleh karenanya harus batal demi hukum karena jual beli tersebut didasarkan atas surat kuasa dan surat keterangan para ahli waris yang dibuat oleh Tergugat I (Josep Vera Mohan) sehingga Tergugat I dapat melakukan jual beli yang kemudian diproses lalu diterbitkan sertifikat hak milik Nomor 1190 tahun 2011 oleh Turut Tergugat VI adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Para Penggugat tersebut, pihak Tergugat membantahnya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat dibantah, maka dengan memperhatikan ketentuan pasal 283 R.Bg. Jo. 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Para Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.5 dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Simon Nurak Sani dan Nong Sem sedangkan Tergugat I, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.I/ TT.I.II. 1 sampai dengan T.I/ TT.I.II. 8 serta Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya sekaligus untuk membuktikan dalil gugatan rekonsensinya telah pula mengajukan bukti surat yang diberi tanda T.II. 1 sampai dengan T.II. 8, selain itu Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Margaretha Rosita Sido dan Albinus Antonius Heliyanto;

Menimbang, bahwa dari jawab-jinawab antara Penggugat dengan Tergugat, Majelis Hakim menyimpulkan persoalan yang harus dibuktikan dalam perkara a quo adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar Penggugat I (Isabela Kedjang), Penggugat II (Eusabia edel), Penggugat III (Antonia Edwin), Penggugat IV (Yulius Doni Muda), Penggugat V (Vinsensius Ama Muda), Tergugat I (Yosep Vera Mohan), Turut Tergugat I (Angelina Riwu), Turut Tergugat II (Yosephina Genoveva), Turut Tergugat III

Halaman 44 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Elvis), Turut Tergugat IV (Adimila) adalah ahli waris/ ahli waris pengganti dari Almarhum Alexander Kejang dan Almarhum Theresia Tia?

2. Apakah proses jual beli atas obyek tanah sengketa yang terletak di Jalan A. Yani, Kelurahan Kabor, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka seluas $\pm 377 \text{ m}^2$ Sertifikat Hak Milik No. 1190 tahun 2011 dengan batas-batas:

Utara : pekarangan Philipus Didin Da Cunha.

Selatan : Jalan A. Yani.

Timur : pekarangan Alexia Golang.

Barat : pekarangan Vinsensius Ama Muda.

yang dilakukan oleh Tergugat I (Yosep Vera Mohan selaku penjual dan Tergugat II (Evan Atuna) selaku pembeli sebagai perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa terhadap persoalan Apakah benar Penggugat I (Isabela Kedjang), Penggugat II (Eusabia edel), Penggugat III (Antonia Edwin), Penggugat IV (Yulius Doni Muda), Penggugat V (Vinsensius Ama Muda), Tergugat I (Yosep Vera Mohan), Turut Tergugat I (Angelina Riwu), Turut Tergugat II (Yosephina Genoveva), Turut Tergugat III (Elvis), Turut Tergugat IV (Adimila) adalah ahli waris/ ahli waris pengganti dari Almarhum Alexander Kejang dan Almarhum Theresia Tia Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.5, dan T.II 6 yang sama dengan T.I/TT.I.II. 1 bahwa Alexander Kedjang dan Theresia Tia merupakan pasangan suami isteri dan dari perkawinannya telah dikaruniai 6 (enam) orang anak yaitu anak pertama Bernadetha Kedjang, kedua Ignasius Kedjang, ketiga Isabela Kedjang, keempat Josep Vera Mohan, kelima Damianus Melki Sedek dan keenam Vinsensius Kedjang;

Menimbang, bahwa anak pertama Bernadetha Kedjang telah meninggal dan tidak mempunyai keturunan, anak kedua Ignasius Kedjang mempunyai seorang isteri bernama Angelina Riwu (turut tergugat I), Isabela Kedjang (penggugat I) mempunyai suami bernama Petrus Wari Muda dan dari perkawinannya telah dikarunia 5 (lima) orang anak yaitu Eusabia Edel (penggugat II), Antonia Edwin (penggugat III), Yulius Doni Muda (penggugat IV) Yosep Gonsaga Muda dan Vinsensius Ama Muda (penggugat V), anak kelima Damianus Melki Sedek mempunyai seorang isteri bernama Josephina Genoveva (turut tergugat II) dan anak keenam Vinsensius Kedjang telah melangsungkan perkawinan dengan Martha Donu Bani dan dari perkawinan tersebut telah dikaruniai dua orang anak yaitu Elvis (turut tergugat III) dan Adimila (turut tergugat IV);

Halaman 45 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti diatas tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi Simon Nurak Sani, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Elexander Kedjang dan Theresia merupakan pasangan suami isteri dan keduanya telah meninggal dunia;
- Bahwa, Alexander Kejang dan Theresia Tia memiliki enam orang anak yaitu Bernadetha Kejang, Ignasius Kejang, Isabela Kedjang, Josep Vera Mohan, Damianus Melki Sedek dan Vinsensius Kejang;
- Bahwa, Bernadeta Kejang meninggal dunia tidak kawin/ bujang;
- Bahwa, Ignasius Kejang telah meninggal dan meninggalkan seorang isteri;
- Bahwa, Isabela Kedjang sudah nikah dan suaminya bernama Petrus Wari Muda dan mempunyai lima orang anak yaitu Eusabia Edel, Antonia Edwin, Yulius Doni Muda, Yoseph Vera Mohan, Vinsensius Ama Muda;
- Bahwa, Josep Vera Mohan masih hidup;
- Bahwa, Damianus Melki Sedek sudah meninggal dunia dan meninggalkan seorang isteri;
- Bahwa, Vinsensius Kejang telah melangsungkan perkawinan;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat bukti bertanda P.1 sampai dengan P.5 yang dikuatkan dengan keterangan saksi Simon Nurak Sani diperoleh fakta hukum bahwa Alexander Kedjang dan Theresia Tia adalah pasangan suami isteri dan keduanya telah meninggal dunia, dari perkawinannya tersebut telah dikarunia 6 (enam) orang anak yaitu anak pertama Bernadetha Kedjang telah meninggal dan tidak mempunyai keturunan, kedua Ignasius Kedjang telah meninggal dan mempunyai seorang isteri yang masih hidup bernama Angelina Riwu, ketiga Isabela Kedjang mempunyai seorang suami bernama Petrus Wari Muda dan telah dikarunia 5 (lima) orang anak yaitu Eusabia Edel, Antonia Edwin, Yulius Doni Muda, Yosep Gonsaga Muda dan Vinsensius Ama Muda, keempat Josep Vera Mohan, kelima Damianus Melki Sedek telah meninggal dan mempunyai seorang isteri yang masih hidup bernama Josephina Genoveva dan keenam Vinsensius Kedjang kawin dengan Martha Donu Bani dan keduanya telah meninggal namun mempunyai anak yang masih hidup bernama Elvis dan Adimila;

Menimbang, bahwa syarat untuk menjadi ahli waris menurut hukum BW adalah pertama adanya hubungan darah antara pewaris dengan ahli waris kecuali untuk suami atau isteri dari pewaris (vide pasal 832 BW) dengan ketentuan mereka masih terikat parkawinan pada saat pewaris meninggal dunia (*ab intestato*) dan kedua berdasarkan wasiat (*testament*). Didalam pewarisan secara *ab Intestato* dikenal dua cara mewaris yaitu mewaris karena haknya/ kedudukannya sendiri

Halaman 46 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah para ahli waris yang terpanggil untuk mewaris karena kedudukannya sendiri berdasarkan hubungan darah antara ia dengan pewaris (vide 852 bw) dan mewaris karena penggantian tempat adalah ahli waris yang merupakan keturunan dari pewaris, yang muncul sebagai pengganti tempat orang lain, yang seandainya tidak mati lebih dahulu dari pewaris, sedianya akan mewaris. Berdasarkan prinsip tersebut maka yang berhak menjadi ahli waris hanyalah orang-orang yang mempunyai hubungan darah dengan pewaris baik itu karena hubungan langsung maupun orang tua, saudara, Nenek/Kakek atau keturunan dari saudara-saudaranya. Atas syarat tersebut hukum waris BW (*burgelijk wetboek*) disusun dalam kelompok yang disebut dengan nama “golongan ahli waris” yaitu:

1. Golongan pertama, terdiri dari anak atau sekalian keturunannya kebawah tanpa batas beserta janda/ duda (vide pasal 852);
2. Golongan kedua, terdiri dari Ayah/ Ibu sipewaris beserta saudara dan keturunannya;
3. Golongan ketiga, terdiri dari keluarga sedarah menurut garis lurus ke atas;
4. Golongan keempat, terdiri dari keluarga sedarah dalam garis ke samping yang lebih jauh sampai derajat ke-6;

Menimbang, bahwa terkait dengan golongan pertama arti kata “atau”, karena anak-anak tidak dapat mewaris bersama-sama dengan keturunannya yang diartikan keturunan sianak, jadi ditinjau dari sudut pewaris mereka itu adalah cucu atau cicit atau lebih jauh lagi kebawah, tetapi semua melalui sianak (dari pewaris) tersebut, namun tidak menutup kemungkinan bersama-sama mewaris antara anak dan keturunan anak yang lain dalam hal penggantian tempat (*J. Satrio, Hukum Waris, Alumni Bandung, tahun 1992, hal. 101*);

Menimbang, bahwa apabila golongan pertama masih ada, maka golongan berikutnya tidak mendapat apa-apa atau dengan kata lain menutup untuk ahli waris lain yang masuk ke dalam golongan berikutnya atas harta peninggalan pewaris;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, maka yang merupakan ahli waris dari Alm. Alexander Kedjang dan Alm. Theresia Tia adalah Angelian Riwu (turut tergugat I), Isabela Kedjang (Penggugat I), Josep Vera Mohan (tergugat I), Josephina Genoveva (turut tergugat II) sedangkan Elvis (turut tergugat III dan Adimila (turut tergugat IV) masing-masing merupakan ahli waris pengganti dari Alm. Vinsensius Kedjang dan Alm. Martha Donu Bani;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam uraian yuridis diatas bahwa golongan pertama arti kata “atau”, karena anak-anak tidak dapat mewaris bersama-sama dengan keturunannya dan pada prinsipnya terbukanya warisan setelah pewaris meninggal dunia, dimana telah ternyata orang tua dari Eusabia

Halaman 47 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Edel (penggugat II), Antonia Edwin (penggugat III), Yulius Doni Muda (penggugat IV) dan Vinsensius Ama Muda (penggugat V) yaitu Isabela Kedjang masih hidup maka Penggugat II, III, IV dan V bukan merupakan ahli waris maupun ahli waris pengganti dari Alm. Alexander Kedjang dan Alm. Theresia Tia;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam petitum poin 3 gugatan Penggugat menyertakan Eusabia Edel (penggugat II), Antonia Edwin (penggugat III), Yulius Doni Muda (penggugat IV) dan Vinsensius Ama Muda (penggugat V) selaku ahli waris dari Alm. Alexander Kedjang dan Alm. Theresia Tia, maka dengan demikian menurut Majelis Hakim petitum poin 3 patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap persoalan apakah proses jual beli atas obyek sengketa yang terletak di Jalan A. Yani, Kelurahan Kabor, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka seluas $\pm 377 \text{ m}^2$ Sertifikat Hak Milik No. 1190 tahun 2011 dengan batas-batas:

Utara : pekarangan Philipus Didin Da Cunha.

Selatan : Jalan A. Yani.

Timur : pekarangan Alexia Golang.

Barat : pekarangan Vinsensius Ama Muda.

yang dilakukan oleh Tergugat I (Yosep Vera Mohan selaku penjual dan Tergugat II (Evan Atuna) selaku pembeli sebagai perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa adalah fakta hukum yang telah ditemukan dalam persidangan bahwa obyek sengketa yang terletak di Jl. Ahmad Yani, Kelurahan Kabor, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, luas $\pm 377 \text{ m}^2$ sertifikat hak milik No. 1190 tahun 2011 atas nama pemegang hak Evan Atuna dengan batas-batas, sebelah utara berbatasan dengan pekarangan Philipus Didin Da Cunha, sebelah timur pekarangan Alexia Golang, sebelah selatan Jalan Ahmad Yani dan sebelah barat berbatasan dengan pekarangan Vinsensius Ama Muda berasal dari harta peninggalan Alm. Alexander Kedjang dan Alm. Theresia Tia;

Menimbang, bahwa oleh karena obyek sengketa berasal dari harta peninggalan dari Alm. Alexander Kedjang dan Alm. Theresia Tia, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai syarat formil dari jual beli tersebut yaitu apakah Yosep Vera Mohan berwenang untuk melakukan jual beli atas obyek sengketa?

Menimbang, bahwa dari bukti surat bertanda T./TT.I.II. 8 berupa surat kuasa tertanggal 20 Mei 2011 yang telah ditandatangani dan dibubuhi cap jempol (Penggugat I) oleh para ahli waris dari Alm. Alexander Kedjang dan Alm. Theresia Tia dan telah pula diketahui oleh Lurah Kabor bahwa Yosep Vera Mohan telah

Halaman 48 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh kuasa khusus bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa menandatangani/ akta pelepasan hak serta melakukan perbuatan lain yang berkaitan dengan obyek sengketa (vide 1793 BW yang substansinya menyatakan bahwa: *"kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu akta tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat maupun lisan"*);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I memaksa Penggugat I untuk membubuhkan cap jempol diatas bukti surat bertanda T.I/TT.I.II. 8 dan isinya tidak dibacakan terlebih dahulu serta tanpa sepengetahuan dari Penggugat II, III, IV dan V;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut dari bukti Para Penggugat baik bukti surat bertanda P.1 sampai dengan P.5 maupun dari keterangan saksi Para Penggugat yaitu saksi Simon Nurak Sani dan saksi Nong Sem sama sekali tidak menunjukan tentang adanya suatu paksaan atau melakukan tekanan dalam hal pembuatan surat kuasa maupun surat keterangan ahli waris tersebut, maka dengan demikian Yosep Vera Mohan (tergugat I) adalah orang yang berhak untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek sengketa dalam hal ini berupa jual beli hak atas tanah;

Menimbang, bahwa dari bukti bertanda T.II. 1 yang sama dengan bukti surat bertanda T.I/TT.I.II. 3 berupa surat keterangan kepemilikan tanah, T.II. 2 yang sama dengan bukti surat bertanda T.I/TT.I.II. 4 berupa surat pernyataan bahwa obyek sengketa tidak dalam sengketa, T.II. 3 yang sama dengan bukti surat bertanda T.I/TT.I.II. 5 berupa surat pernyataan jual beli No. 12/SK/08/2011 antara Yosep Vera Mohan (tergugat I) dan Evan Atuna (tergugat II), pada pokoknya menyatakan bahwa Yosep Vera Mohan (tergugat I) menjual sebidang tanah yang terletak di jalan Ahmad Yani, Rw.04 Rt.05 Kelurahan Kabor, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka (obyek sengketa) dengan harga Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) kepada Evan Atuna (tergugat II) yang dilakukan dihadapan lurah Kabor serta dihadiri oleh 3 (tiga) orang saksi, yaitu saksi Kasianus Mohan, Serapin Atuna dan hasanudin M. Pedo tanggal 09 Mei 2011, T.II. 4 yang sama dengan bukti surat bertanda T.I/TT.I.II. 6 berupa surat pelepasan hak atas sebidang tanah, T.II. 5 yang sama dengan bukti surat bertanda T.I/TT.I.II. 7 berupa surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, menunjukan bahwa telah terjadi jual beli atas obyek sengketa antara Yosep Vera Mohan (tergugat I) sebagai penjual dan Evan Atuna (tergugat II) sebagai pembeli dengan harga Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) yang dilakukan dihadapan lurah kabor pada tanggal 09 Mei 2011;

Halaman 49 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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

Menimbang, bahwa terhadap surat-surat bukti diatas tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi dari pihak Tergugat, yaitu:

Margaretha Rosita Sido, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi pernah melihat ada plang diatas tanah sengketa dan ada tulisan "tanah ini mau dijual" terbuat dari karton dan pakai tulisan tangan;
- Bahwa, plang tersebut dipasang pada tahun 2011;
- Bahwa, letak tanah sengketa berhadapan dengan kantor Pekerjaan Umum Kabupaten Sikka;
- Bahwa, tanah tersebut akhirnya dijual, lalu pada waktu ada pembongkaran saksi tanya pada Om/ Paman "kenapa dibongkar?" lalu Om bilang tanah tersebut dibeli oleh Daniel/ Tergugat II;
- Bahwa, pada saat dilakukan pembongkaran bangunan diatas tanah sengketa tidak ada yang ribut/ keberatan;
- Bahwa, pembongkaran bangunan diatas tanah sengketa dilakukan pada tahun 2011;

Albinus Antonius Heliyanto, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, saksi tinggal di belakang tanah sengketa;
- Bahwa, diatas tanah sengketa terdapat papan yang terbuat dari kertas karton dan pakai tulisan tangan yang bertuliskan "tanah ini mau dijual" pada tahun 2003;
- Bahwa, yang pasang papan tersebut adalah Tergugat I (Josep Vera Mohan);
- Bahwa, saksi pernah bongkar rumah diatas tanah sengketa atas permintaan dari Tergugat I;
- Bahwa, pada saat saksi membongkar bangunan yang berada diatas tanah sengketa yang saksi dengar tanah sengketa tersebut sudah dijual;
- Bahwa, yang menjual tanah sengketa tersebut tergugat I dan yang membeli Tergugat II atau biasa dipanggil Daniel;
- Bahwa, rumah atau bangunan diatas tanah sengketa milik Tergugat I;
- Bahwa, pada saat dilakukan pembongkaran tidak ada yang keberatan;
- Bahwa, saksi hadir pada saat dilakukan pengukuran tanah sengketa oleh Badan Pertanahan Negara;
- Bahwa, pada saat dilakukan pengukuran atas tanah sengketa tidak ada yang keberatan;
- Bahwa, tergugat I tinggal di atas tanah sengketa bersama dengan anaknya sebelum rumah dibongkar dan setelah dibongkar saksi tidak tahu Tergugat I tinggal dimana;

Halaman 50 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, yang tinggal ditanah sengketa sebelum bangunan dibongkar adalah Tergugat I dan anaknya sedangkan Penggugat V tinggal di sebelah barat;
- Bahwa, sejak papan dipasang yang bertuliskan “tanah ini dijual” sampai dengan pada waktu BPN melakukan pengukuran atas obyek sengketa tidak ada orang yang keberatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka diperoleh fakta hukum bahwa telah terjadi jual beli atas obyek sengketa antara Yosep Vera Mohan (tergugat I) sebagai penjual dan Evan Atuna (tergugat II) sebagai pembeli dengan harga Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) yang dilakukan dihadapan lurah kabor serta dihadiri oleh 3 (tiga) orang saksi, yaitu saksi Kasianus Mohan, Serapin Atuna dan hasanudin M. Pado pada tanggal 09 Mei 2011;

Menimbang, bahwa jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang-undang No. 5 tahun 1960, Undang-undang No. 16 tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 tahun 1993, Peraturan Presiden No. 36 tahun 2005, dan Kepmen Agraria/ Kepala BPN No. 21 tahun 1994. Namun demikian didalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan pengertian apa yang dimaksud dengan jual beli;

Menimbang, bahwa dengan demikian untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-undang No. 5 tahun 1960 (hukum agraria nasional) yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 5-nya, yaitu: “hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”;

Menimbang, bahwa berkenaan dengan jual beli tanah tersebut, menurut *Boedi Harsono* bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual (*Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, hal. 360*) dan sifat jual beli tanah terdiri dari, yaitu:

- *Contant* atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan dan pada saat itu juga jual beli telah selesai menurut hukum;

Halaman 51 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terang, artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka proses jual beli atas obyek sengketa antara Yosep Vera Mohan (tergugat I) sebagai penjual dan Evan Atuna (tergugat II) sebagai pembeli dengan harga Rp. 650.000.000,- (enam ratus lima puluh juta rupiah) yang dilakukan dihadapan lurah kabor pada tanggal 09 Mei 2011 adalah sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa atas dasar peralihan hak atas tanah obyek sengketa melalui jual beli antara Yosep Vera Mohan (tergugat I) sebagai penjual dan Evan Atuna (tergugat II) sebagai pembeli tersebut kemudian diterbitkan sertifikat hak milik No.1190 pada tanggal 30 Juni 2011 oleh Turut Tergugat VI (vide T.II. 8);

menimbang, bahwa pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, menyatakan *"peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*;

menimbang, bahwa menurut Peraturan Pemerintah RI. No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 yang dimaksud dengan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan Hukum yang dimaksud mengenai jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Lebih lanjut yang dimaksud dengan PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT khusus yaitu pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program dan tugas pemerintahan tertentu;

menimbang, bahwa telah ternyata Lurah Kabor bukan merupakan PPAT, namun demikian walaupun lurah kabor bukan merupakan pejabat PPAT, hal tersebut tidak menyebabkan peralihan hak atas tanah sengketa menjadi tidak sah

Halaman 52 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut hukum sebagaimana dalam replik Para Penggugat, karena jual beli hak atas tanah pada prinsipnya didasarkan atas hukum adat yang mempunyai sifat terang dan tunai, dimana hal tersebut telah terpenuhi dalam jual beli antara Tergugat I sebagai penjual dengan Tergugat II sebagai pembeli, sebagaimana telah dipertimbangkan diatas (*J. Andi Hartanto, Hukum Pertanahan karakteristik jual beli tanah yang belum terdaftar hak atas tanahnya, Laksbang Justitia Surabaya, cetakan kedua tahun 2014 hal.109*);

menimbang, bahwa mencermati pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, (*.....hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.....*). Sehingga Majelis Hakim menilai meninjau dari sisi substansi terkait jual beli antara Yosep Vera mohan dengan evan Atuna yaitu, apakah ada perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli hingga dilakukan pendaftaran atas obyek sengketa sehingga diterbitkan SHM No.1190 pada tanggal 30 Juni 2011?

Menimbang, bahwa suatu perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi 4 (empat) kriteria, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku.
2. Melanggar hak subyektif orang lain.
3. Melanggar Kaidah tata susila.
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dimuka dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah obyek sengketa dalam perkara ini telah berdasarkan hukum, tidak terdapat pelanggaran sebagaimana kriteria tersebut di atas, dengan demikian petitum poin 5 yang pada pokoknya mohon agar proses jual beli atas obyek sengketa yang didasarkan atas surat kuasa, surat keterangan para ahli waris dan sertifikat hak milik No.1190 tahun 2011 atas nama pemegang hak Evan Atuna serta surat-surat lain yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat hak milik No.1190 adalah cacat hukum patutlah untuk ditolak ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 4 oleh karena telah ternyata terbukti bahwa para ahli waris dari Alm. Alexander Kedjang dan Alm. Thereia Tia telah memberikan kuasa kepada Josep Vera Mohan (tergugat I) untuk melakukan jual beli terhadap obyek sengketa, maka petitum poin 4 patutlah untuk ditolak;

Menimbang bahwa, mengenai petitum poin 2 oleh karena Majelis Hakim tidak meletakkan sita jaminan dalam perkara ini, maka petitum tersebut patutlah untuk ditolak pula;

Halaman 53 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 6 dan poin 7 yang merupakan satu rangkaian yang tidak terpisahkan dengan petitum poin 3, 4 dan poin 5, dimana terhadap petitum poin 3, poin 4 dan poin 5, telah dinyatakan ditolak maka terhadap petitum poin 6 dan poin 7 haruslah ditolak pula;

Menimbang bahwa, perihal alat bukti para pihak baik berupa surat maupun saksi-saksi yang telah diajukan selain yang telah dipertimbangkan tersebut di atas haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 8 akan dipertimbangkan dalam konpensasi dan rekonpensasi;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya, maka gugatan Para Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Dalam Rekonpensasi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonpensasi adalah sebagai mana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan dalam gugatan Konpensasi adalah menjadi bagian dalam pertimbangan gugatan rekonpensasi ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatan rekonpensasi adalah Penggugat Rekonpensasi/Tergugat II Konpensasi mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II rekonpensasi/ penggugat V dan Penggugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menghalang-halangi dan mencegah Penggugat rekonpensasi/ Tergugat II konpensasi untuk membangun diatas obyek sengketa dan perbuatan Tergugat II rekonpensasi/ Penggugat I konpensasi yang membiarkan perbuatan Tergugat I rekonpensasi/ penggugat V;

Menimabang, bahwa terhadap gugatan rekonpensasi tersebut, pihak Tergugat rekonpensasi menolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat rekonpensasi dibantah, maka dengan memperhatikan ketentuan pasal 283 R.Bg. Jo. 1865 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Penggugat dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatan rekonpensinya, penggugat rekonpesi mengajukan alat bukti surat maupun saksi-saksi sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konpensasi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sangkalannya Para Tergugat rekonpensasi telah mengajukan alat-alat bukti berupa surat maupun saksi-saksi sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan konpensasi;

Halaman 54 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum demi petitum gugatan rekonsensi dari Penggugat rekonsensi;

Menimbang, bahwa mengenai petitum poin 2 gugatan rekonsensi adalah sama dengan petitum poin 2 gugatan Para Penggugat konpensasi, dimana terhadap petitum tersebut telah dipertimbangkan dalam gugatan konpensasi dan telah dinyatakan ditolak maka terhadap petitum poin 2 gugatan Penggugat rekonsensi patutlah untuk ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 3 gugatan rekonsensi yang menyatakan bahwa tindakan Tergugat I rekonsensi yang menghalang-halangi dan mencegah Penggugat Rekonsensi membangun diatas obyek sengketa hak milik Penggugat Rekonsensi serta tindakan Tergugat II Rekonsensi yang membiarkan tindakan Tergugat I Rekonsensi tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan dalam konpensasi, bahwa kriteria yang harus dipenuhi agar seseorang dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar Kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti penggugat rekonsensi sebagaimana telah dipertimbangkan dalam konpensasi tidak satupun menunjukan bahwa Tergugat Rekonsensi telah menghalang-halangi dan mencegah Penggugat Rekonsensi untuk membangun diatas tanah obyek sengketa, dengan demikian petitum poin 3 gugatan Penggugat Rekonsensi patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terkait petitum poin 4 gugatan rekonsensi tidak terlepas dari petitum poin 3 gugatan rekonsensi dan oleh karena petitum poin 3 gugatan Penggugat Rekonsensi telah dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum poin 4 gugatan rekonsensi patutlah untuk ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 5 akan dipertimbangkan dalam konpensasi dan rekonsensi;

Dalam Konpensasi dan Rekonsensi

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat konvensi ditolak dan gugatan rekonsensi ditolak pula, maka adalah adil Para Penggugat konpensasi/ pihak Tergugat Rekonsensi dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 55 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan pasal 1365 KUHPdata dan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Konpensasi

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Pihak Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonsensi

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

Dalam Konpensasi dan Rekonsensi

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.641.000,- (empat juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere, pada hari Senin, tanggal 20 Oktober 2014, oleh kami, Budi Aryono, SH. sebagai Hakim Ketua, Aldo Adrian Hutapea, SH., MH. dan I Made Wiguna, SH., MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 11 Nopember 2014 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Yohana F. Ito Panitera Pengganti, Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II serta tanpa hadirnya Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Aldo Adrian Hutapea, SH., MH.

Budi Aryono, SH.

I Made Wiguna, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Yohana F. Ito

Halaman 56 dari 57 Putusan Nomor: 09/Pid.G/2014/PN.MMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Pemberkasan/ ATK	Rp. 50.000,-
3. Panggilan:	
- Penggugat	Rp. 300.000,-
- Tergugat	Rp. 3.250.000,-
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.000.000,-
5. Redaksi	Rp. 5.000,-
6. Meterai	<u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah	Rp. 4.641.000,- (empat juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah)