



**Putusan**

**Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN Kpg**

**Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa**

Pengadilan Negeri Kupang, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara perdata gugatan pada Pengadilan Tingkat Pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara :

**SUNU TRI NUGROHO**, pekerjaan karyawan swasta, lahir di Sragen, tanggal 11 Mei 1977, bertempat tinggal di Jalan Pendidikan 3, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, kewarganegaraan Indonesia, status perkawinan : kawin, pendidikan terakhir Sarjana, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5371031105770002, dalam hal ini memberi kuasa kepada **STEFANUS MATUTINA, SH.dan LELY MARLENY FANGGIDAE, SH., Advokat**, berkantor di Komp.Perumahan Lopo Indah Permai, Blok. V, Nomor : 2, Kelurahan Kolhua, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 30/XII/STM.DKK/2019, tanggal 20 Desember 2019, yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dalam Register Nomor : 08/LGS/SK/PDT/2020/PN.Kpg., tanggal 07-01-2020, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat ;**

**LAWAN**

1. **NY.LIESYE KHAROLINA BOESDAY**, Pekerjaan Pensiunan ASN, lahir di Ende, tanggal 22 Desember 1953, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jalan Damai Nomor : 30, RT.004, RW.001, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang , sekarang beralamat di RT.05,RW.06,Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 537146212530006; Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I.**
2. **YUNITA LILYAN K.LOLANG**, Pekerjaan wiraswasta, lahir di Kupang tanggal 24 Juni 1984, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Damai Nomor : 30, RT.004/RW.001, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;Sekarang beralamat di RT.05, RW.06, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Kota Raja Kota Kupang; Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5371046406840004; Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II.**

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberi kuasa kepada **YOHANIS D. RIHI, SH., PAULUS SERAN TAHU, SH,M.Hum., MERIYETA SORUH, SH** Advokat/Penasehat Hukum yang beralamat di Jl. Frans Seda II, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2020 yang telah

*Halaman 1 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dalam Register Nomor : 104/LGS/SK/PDT/2020/PN.Kpg., tanggal 12-02-2020, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat** ;

## Tentang Duduk Perkara :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan tertanggal 23 Januari 2020 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dalam Register Nomor : 28/Pdt.GS/2020/PN.Kpg., tanggal 23-01-2020, yang pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa sekitar awal bulan Agustus 2015, Para Tergugat hendak menjual tanah milik mereka , sesuai Sertifikat Nomor : 644 tahun 1994, seluas 917 M2, terletak di Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Sertifikat mana tertulis atas nama **DOKTORANDUS CHRISTIAN ANDRE L. LOLANG** ( Suami Tergugat I dan Ayah dari Tergugat II).
2. Bahwa Sertifikat Nomor : 644 taun 1994 ini dijadikan Jaminan Kredit pada Bank Danamon Kantor Kas Pasir Panjang Kupang oleh Tergugat II, yang telah mengalami **MACET KREDIT**.
3. Bahwa karena telah mengalami macet kredit, maka Para Tergugat I dan Tergugat II meminta seseorang yang bernama Bapak **Achmad Mudjib** (waktu itu yang bersangkutan bekerja sebagai Pegawai pada Bank Muamalat Cabang Kupang), untuk mencari siapa saja yang berminat membeli tanah Sertifikat Nomor : 644 tahun 1994 atas nama Doktorandus Christian Andre L. Lolang (Suami Tergugat I dan Ayah Tergugat II) tersebut, guna menuntupi kredit yang dilakukan oleh Tergugat II pada Bank Danamon Kantor Kas Pasir anjang, Kota Kupang.
4. Bahwa oleh karena Bapak Achmad Mudjib telah mengenal Penggugat dan Istri Penggugat bernama **Priseila Pentewati** karena ada membuka Rekening Simpanan di rekening Bank Mauamalat, maka yang bersangkutan telah datang kerumah Penggugat dan menawarkan untuk membeli beberapa bidang tanah termasuk tanah Sertifikat Nomor : 644 tahun 1994 yang dijadikan Jaminan pada Bank Danamon Kantor Kas Kelapa Lima Kupang oleh Tergugat II tersebut.
5. Bahwa oleh karena Penggugat membutuhkan tanah, maka Penggugat setuju untuk membeli tanah yang ditawarkan tersebut, dengan ketentuan bahwa harus bertemu pemilik tanahnya dan harus pula kelokasi melihat tanah yang akan dibeli oleh Penggugat tersebut.
6. Bahwa sekitar pertengahan bulan Agustus 2015,Penggugat dipertemukan dengan Tergugat I dan Tergugat II di Kantor tempat kerja Bapak Achmad Mudjib yakni di Kantor Bank Muamalat Kota Kupang, dan Tergugat I, Tergugat II beserta

Halaman 2 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Bapak Achmad Mudjib, sama-sama kelokasi tanah Sertifikat Nomor : 644 tahun 1994 yang terletak di RT.049,RW.015 (Belakang gedung Graha Pena),Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang.

7. Bahwa setelah melihat lokasi tanah Sertifikat Nomor : 644 tahun 1994 di Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, maka Penggugat setuju untuk membeli Tanah tersebut dan atas kesepakatan bersama antara Penggugat dan Para Tergugat, maka harga tanah tersebut adalah senilai Rp.750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), dan oleh karena Sertifikat Nomor : 644 tahun 1994 yang dijadikan Jaminan pada Bank Danamon tersebut masih tertulis atas nama alm.Doktoradus Christian Andre L.Lolang (suami Tergugat I dan ayah Tergugat II), maka Penggugat meminta agar sebelum dilakukan Jual-Beli, tanah Sertifikat tersebut harus dibalik nama dari nama Doktorandus Christian Andre L.Lolang (alm), menjadi nama dari Para Tergugat dan hal ini disetujui oleh Para Tergugat.
8. Bahwa oleh karena ahli waris dari alm. Doktorandus Christian Andre L. Lolang ada sebanyak 5 (lima) orang termasuk Tergugat I dan Tergugat II, maka pada tanggal 23 September 2015, dihadapan Notaris/PPAT Ny.Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH,MKn, maka Para ahli waris dari alm.Doktorandus Christian Andre L.Lolang, telah sepakat menyerahkan tanah Sertifikat Nomor : 644 tahun 1994 tersebut untuk menjadi milik dari Tergugat I selaku istri dari alm. Doktorandus Ghristian Andre L. Lolang atau ibu dari Tergugat II sendiri, sehingga dibuat AKTA PEMBAGIAN HAK MEWARIS NOMOR : 84., tanggal 23 September 2015.
9. Bahwa pada tanggal 23 September 2015 itu juga, Tergugat I dan Tergugat II meminta agar dibuatkan Akta Jual-Beli antara Tergugat I dan Penggugat, dan keduanya juga meminta agar pada hari itu juga Penggugat harus membayar uang sebesar Rp.125.000.000 (seratus dua puluh lima juta) kepada Tergugat I, agar uang tersebut dapat distor oleh Tergugat II ke Bank Danamon Kantor Kas Kelapa Lima, Kota Kupang guna diambil sertifikat yang dijadikan jaminan tersebut.  
Bahwa uang sebesar Rp.125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah) tersebut diserahkan secara tunai oleh Penggugat dan istri Penggugat kepada Tergugat I di Kantor Bank Muamalat yang merupakan tempat kerja dari Bapak Achmad Mudjib dan selanjutnya Tergugat I menyerahkan uang itu kepada Tergugat II.
10. Bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp.125.000.000 tersebut diatas, Penggugat dan Tergugat I ke Notaris/PPAT di Kota Kupang yakni Ny.Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH.M.Kn untuk dibuat Akta Jual-belinya, namun waktu itu Akta Jual – Beli belum dapat dilakukan

Halaman 3 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena ,PPAT harus melakukan pengecekan Sertifikat Nomor : 644 tahun 1994 tersebut di Kantor Pertanahan Kota Kupang agar sertifikat tersebut dibalik nama dari nama alm.Doktorandus Christian Andre L. Lolang menjadi nama Tergugat I dan sesudah itu baru dibuat Akta Jual-Beli Tanah antara Tergugat I selaku pihak Penjual dengan Penggugat selaku pihak Pembeli.

11. Bahwa untuk pengurusan ini termasuk melengkapi semua persyaratan, menanda tangani permohonan/formulir dan lain-lainnya, maka Penggugat memberikan Kuasa kepada Notaris/PPAT Ny.Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH.MKn, sebagaimana ternyata dari Surat Kuasa tanggal 23 September 2015.
12. Bahwa selanjutnya pembayaran sisa harga tanah Sertifikat Nomor : 664 tahun 1994 tersebut dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I masing –masing pada tanggal 25 September 2015 sebesar Rp.248.400.000 (dua ratus empat puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah), dan tanggal 30 September 2019 sebesar Rp. 375.000.000 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), pembayaran mana dilakukan dengan menggunakan Debet Rekening milik istri Penggugat bernama PRISEILA PENTEWATI pada Bank Muamalat Kupang yang adalah merupakan uang milik Penggugat, sehingga Total harga Tanah yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I adalah sebesar Rp.748.000.000 (tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah) yang dapat di rinci sebagai berikut :
  - Pembayaran pada tanggal 23 September 2015 sebesar Rp.125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah).
  - Pembayaran pada tanggal 25 September 2015 sebesar Rp.248.000.000 (dua ratus empat puluh delapan juta rupiah).
  - Pembayaran pada tanggal 30 September 2015 sebesar Rp.375.000.000 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

---

Total sebesar : **Rp.748.000.000 (Tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah).**

13. Bahwa setelah Penggugat membayar lunas harga tanah tersebut, maka ternyata Sertifikat Nomor : 644 tahun 1994 beserta berkas lainnya yang dititipkan PPAT Ny. Zintje Mathilda Voss Tomasowa pada Kantor Pertanahan Kota Kupang tersebut dinyatakan hilang, sehingga Jual – Beli antara Penggugat dan Tergugat I yang secara de facto telah terjadi pada tanggal 23 September 2015 tersebut belum dapat dibuat Akta Jual-Belinya , dan oleh karena Penggugat selalu berpikiran positif terhadap hal ini, maka Penggugatpun tidak melakukan apa-apa pada waktu itu.
14. Bahwa dalam pengurusan lebih lanjut terhadap tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I ini, maka pada waktu dilakukan pengukuran ulang

Halaman 4 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang terhadap tanah Sertifikat Nomor : 644 tahun 1994 tersebut, ternyata luas tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat ini bukan seluas 917 M2 lagi karena ada klaim dari pemilik tanah pada batas tanah sertifikat Nomor : 664 tahun 1994, sehingga luas tanah yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat tersebut telah berkurang, yakni luasnya menjadi 878 M2, dan hal inipun tidak dipersoalkan oleh Penggugat, dan segala biaya yang timbul sehubungan dengan pengukuran tanah oleh Kantor Petanahan ini, semuanya ditanggung oleh Penggugat sendiri., sehingga jumlah uang yang dikeluarkan oleh Penggugat sehubungan dengan jual-beli tanah dari Tergugat I adalah sebesar Rp.750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

15. Bahwa karena Sertifikat Nomor : 644 tahun 1994 asli telah hilang, maka pada tahun 1917, Kantor Pertanahan Kota Kupang menerbitkan Sertifikat Pengganti, yakni Sertifikat Nomor : 644/Kelurahan Liliba tahun 2017, yang telah dibalik nama menjadi nama Tergugat I yakni Ny.Liesye Kharolina Boesday, dengan luas tanah 878 M2.
16. Bahwa selanjutnya pada tanggal 27 November 2017, telah dibuat Akta-Jual Beli Tanah Sertifikat Nomor : 664/Kel.Liliba, seluas 878 M2 antara Tergugat I selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli yang dilakukan dihadapan PPAT Ny.Zintje Mathilda Voss-Tomasowa, sebagai yang tertuang dalam Akta Jual-Beli Nomor : 439/2017, dimana didalamnya disebutkan bahwa jual-beli tanah ini dilakukan dengan harga Rp.262.000.000 (dua ratus enam puluh dua juta rupiah), **NAMUN** sebenarnya harga tanah yang sudah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I pada tanggal 23 September 2015, 25 September 2015 dan tanggal 30 September 2015 adalah sebesar Rp.748.400.000 (tujuh ratus empat puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah), sebagaimana yang diuraikan pada poin 12 gugatan diatas.
17. Bahwa setelah dibuat Akta Jual Beli, maka Sertifikat Nomor : 644/Kel.Liliba tahun 2017,dengan tanah seluas 878 M2, dibalik nama dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat yakni **SUNU TRI NUGROHO** dan Setifikat tanah tersebut kini ada pada Penggugat.
18. Bahwa setelah Penggugat memperoleh Sertifikat Nomor : 644/Kel.Liliba tahun 2017, Penggugat ke lokasi tanah dan hendak membangun diatas tanah yang telah Penggugat beli dari Tergugat I tersebut namun ditegur oleh seseorang dengan mengatakan Penggugat jangan membeli kucing dalam karung karena tanah yang Penggugat beli dari Tergugat I tersebut bermasalah secara hukum dan sedang diperkarakan oleh pihak lain melalui Pengadilan Negeri Kupang.
19. Bahwa terhadap informasi ini Penggugat lalu mencari tau tentang berita ini, dan ternyata berita ini benar karena tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari

Halaman 5 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I tersebut berada dalam Status Sengketa sejak tanggal 25 Setember 2015, yang terdaftar dengan Nomor Perkara : 186/PDT.G/2015/PN.KPG, dimana Penggugatnya adalah PIETER LOLANG yang merupakan saudara Kandung dari Drs.Christian Andre L. Lolang (pemilik Sertifikat Nomor : 644 tahun 1994) dan Tergugatnya adalah Ahli Waris dari Alm. Drs Christian Andre L.Lolang yakni :

- **LIESYE CHAROLINA LOLANG-BOEDAY (sekarang Tergugat I).**
- **YOSANTI A.S LOLANG.**
- **MARGRET DP.LOLANG.**
- **REINETE MORIA LUSIA LOLANG.**
- **YUNITA L. K LOLANG ( sekarang Tergugat II).**

Bahwa Putusan dalam Perkara ini telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap dengan adanya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 983 K/PDT/2017, tanggal 19 Juni 2017, dimana dalam Putusan Mahkamah Agung tersebut Penggugat Pieter Lolang yang memenangkan perkara tersebut, Mahkamah Agung juga menyatakan bahwa Penggugat Pieter Lolang mempunyai Hak atas Tanah Sertifikat Nomor ; 644 tahun 1994 sebesar  $\frac{3}{4}$  dari luas tanah, sedangkan Para Tergugat Ny.Liesye Charolina Lolang-Boeday, DKK yang merupakan ahli waris dari alm. Drs.Christian Andre L. Lolang), hanya berhak mendapat  $\frac{1}{4}$  dari luas tanah.

Bahwa Ny.Liesye Charolina Lolang-Boesday, dkk bahkan mengajukan Peninjauan Kembali (PK) terhadap Putusan Mahkamah Agung RI , namun Peninjauan Kembali (PK) dari Ny.Liesye Lolang-Boesday, DKK tersebut DITOLAK, sebagaimana terdapat dalam Putusan PK Nomor : 34/PK/PDT/2019, tanggal 16 Mei 2019.

Bahwa dengan adanya Putusan dalam perkara tersebut, maka itu berarti bahwa sisa tanah milik Penggugat adalah hanya  $\frac{1}{4}$  bagian dari luas tanah Sertifikat Nomor : 664/Kel.Liliba tahun 2017 saja, dan hal ini sudah tentu sangat merugikan Penggugat selaku pihak pembeli.

20. Bahwa semua informasi tentang perkara ini Penggugat dapatkan langsung dari PIETER LOLANG yakni Penggugat yang memenangkan perkara tersebut.

Yang bersangkutanpun mengatakan bahwa dia akan mempolisikan Penggugat jika memasuki tanah tersebut karena tanah itu akan segera dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Kupang, dimana Pieter Lolang mendapat  $\frac{3}{4}$  dari luas tanah sedangkan Ny.Liesye Charolina Lolang-Boesday ,DKK mendapatkan hanya  $\frac{1}{4}$  bagian dari luas tanah.

Halaman 6 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa selama perkara ini dalam proses sejak tingkat Pengadilan Negeri Kupang, Pengadilan Tinggi Kupang, sampai ke tingkat Kasasi bahkan sampai Putusan Peninjauan Kembali, Penggugat sama sekali tidak mengetahui hal ini dan paling mengherankan adalah Tergugat I sejak terjadi perkara pada bulan September 2015 sampai perkara ini di Putus oleh Mahkamah Agung dalam Tingkat Kasasi maupun Peninjauan Kembali (PK), **TIDAK PERNAH MEMBERITAHUKAN ADANYA PERKARA INI KEPADA PENGGUGAT**, sehingga jelas Tergugat I mempunyai itikad yang tidak baik dan Penggugat telah merasa ditipu dan dibohongi oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam Jual-Beli Tanah tersebut.
22. Bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menjual tanah Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba kepada Penggugat pada hal tanah tersebut berada dalam status sengketa dan tidak pernah memberitahukan hal ini kepada Penggugat sebelumnya, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum/On Recht Matigedaad yang sangat merugikan Penggugat selaku Pihak Pembeli, sehingga wajar dan beralasan dari segi hukum Penggugat meminta Pembatalan Jual – Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat I, dan menuntut pula pengembalian harga tanah yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, beserta kerugian-kerugian yang timbul sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut, dan selanjutnya Sertifikat Tanah Nomor : 644/Kel.Liliba tahun 2017 atas nama Penggugat yang kini berada pada Penggugat , akan dikembalikan seperti posisi semula yakni kepada Tergugat I setelah Jual-beli atas tanah tersebut dinyatakan batal oleh Pengadilan Negeri Kupang.
23. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 439/2017, tanggal 27 November 2017, yang dibuat oleh PPAT Ny.ZAntje Mathilda Voss-Tomasowa, dalam Pasal 6 berbunyi sebagai berikut :
- “ Pihak Pertama menjamin sepenuhnya jika kelak dikemudian hari terdapat sengketa, gugatan ataupun tuntutan dari pihak-pihak lain atas obyek jual-beli atau pihak-pihak yang menyatakan mempunyai hak lebih dulu atau turut mempunyai hak atau ahli warisnya, maka pihak Pertama wajib membebaskan Pihak Kedua dari segala tuntutan dan/ atau gugatan atau tagihan mengenai hal tersebut dari Pihak lain. Jika karena sengketa atau gugatan diatas menyebabkan obyek jual beli disita oleh pihak yang berwenang, maka jual beli ini dianggap batal dan selanjutnya Pihak Pertama atau ahli warisnya wajib mengembalikan seluruh harga jual-beli yang telah dibayarkan oleh Pihak Kedua ditambah keuntungan-keuntungan yang mungkin ada seketika dan sekaligus pada saat pembayaran tersebut terjadi ..... dan seterusnya.”**

Halaman 7 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa besarnya jumlah uang yang harus dikembalikan oleh Tergugat I selaku Penjual kepada Penggugat selaku Pembeli harus sama dengan jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I yang dilakukan pada tanggal 23 September 2015, tanggal 25 September 2015 dan tanggal 30 September 2015, dengan jumlah sebesar Rp.748.000.000 (tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah) ditambah bunga sebesar 2 % perbulan dari besarnya uang harga tanah yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I (sebesar Rp.748.000.000), dihitung sejak bulan Oktober 2015 sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/In Kracht Van Gewysde.
25. Bahwa Penggugat telah berupaya agar kasus ini dapat diselesaikan secara damai dan kekeluargaan dengan meminta Tergugat I untuk mengembalikan uang harga tanah yang telah dibayarkan kepada Tergugat I, namun hal ini tidak dihiraukan oleh Tergugat I dan Tergugat II.
26. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini agar Tergugat I tidak lari dari tanggung jawabnya dalam mengembalikan uang milik Penggugat tersebut, maka sebelum perkara ini diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kupang, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang cq. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, kiranya berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II.
27. Bahwa gugatan ini diajukan oleh Penggugat dengan bukti-bukti yang cukup kuat dan beralasan dari segi hukum, sehingga mohon kiranya putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/secara serta merta, meskipun Para Tergugat Panjat Verset, banding ataupun Kasasi.

Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang Cq. Majelis Hakim yang kami muliakan,

Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan sebagaimana yang telah dikemukakan diatas, maka dengan ini Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang C.Q Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, kiranya berkenan memanggil para pihak dalam suatu persidangan, memeriksa dan mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

### A. DALAM PROVISI :

- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Gonservatoir Beslaag) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kupang atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II.

### B. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Halaman 8 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat benar telah membayar harga Tanah Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba kepada Tergugat I sebesar Rp.748.400.000 (tujuh ratus empat puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah).
3. Menyatakan hukum bahwa Perbuatan Tergugat I yang menjual tanah sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba kepada Penggugat pada hal tanah tersebut sedang dalam keadaan/status sengketa dengan pihak lain yakni Sdr. Pieter Lolang, serta tidak memberitahukan hal ini kepada Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum/On Recht Matigedaad yang sangat merugikan Penggugat.
4. Menyatakan hukum batal Jual – Beli Tanah Sertifikat Nomor : 664/Kel. Liliba sesuai Akta Jual – Beli Nomor : 439/2017, tanggal 27 November 2017 yang dibuat oleh PPAT Zantje Mathilda Voss-Tomasowa atau setidaknya harus batal demi hukum.
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk mengembalikan uang harga Tanah Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba sebesar Rp.748.000.000 (tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan tanpa mencicil.
6. Menghukum pula Tergugat I dan Tergugat II baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat berupa bunga sebesar 2 (dua) % perbulan dari besamya uang pembayaran harga tanah (Rp.748.000.000), terhitung sejak bulan Oktober 2015 sampai dengan putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap/In Kracht Van Gewysde.
7. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Nomor : 644/Kel/Liliba tahun 2017 yang kini atas nama Penggugat, dikembalikan lagi seperti posisi semula yakni dikembalikan kepada Tergugat I sebagai Penjual Tanah.
8. Menyatakan bahwa Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/secara serta merta atau Uitvoerbaar bij Voorraad, meskipun Para Tergugat Panjat Verzet, Banding ataupun Kasasi.
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat I baik secara bersama-sama ataupun sendiri-sendiri untuk menanggung segala biaya yang timbul sehubungan dengan perkara ini.

**A T A U**

**MOHON PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA**

**(EX AEQUO ET BONO)**

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, untuk Penggugat telah hadir Kuasa Hukumnya tersebut, demikian pula Para Tergugat telah hadir Kuasa Hukumnya tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian melalui proses mediasi diantara para pihak sesuai ketentuan PERMA Nomor 1 Tahun 2016

*Halaman 9 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg*

**Disclaimer**

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menunjuk Sdri. Ikrarniekha El. Fau, SH., MH., bertindak selaku Mediator, dan berdasarkan Laporan Mediator tersebut tanggal 19 Maret 2020, pada pokoknya tidak tercapai kesepakatan / perdamaian diantara para pihak sehingga persidangan dilanjutkan ;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dalam gugatannya dan menyatakan tetap pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah mengajukan jawaban tanggal 26 April 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas semua dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya.
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada point 1 (satu) sampai dengan point 8 (delapan), para Tergugat mengakui kebenarannya bahwa para Tergugat telah menjual sebidang tanah Hak Milik seluas 917 M2 yang telah bersertifikat Nomor 644 Tahun 1994 atas nama Doktorandus Christian Andre L. Lolang (alm) yang adalah suami Tergugat I dan juga bapak dari Tergugat II. Tanah tersebut telah dijual kepada Penggugat pada tanggal 23 September 2015.
3. Bahwa benar sertifikat atas tanah yang akan dijual tersebut saat itu dijadikan jaminan kredit pada Bank Danamon Kantor Kas Kelapa Lima Kupang maka untuk memperlancar jual beli, Penggugat telah menyerahkan uang sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I dan Tergugat II menyetor uang tersebut ke Bank Danamon Kantor Kas Kelapa Lima – Kota Kupang dan selanjutnya mengambil sertifikat yang dijadikan jaminan kredit tersebut.
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point 9 dan point 10, para Tergugat perlu tegaskan bahwa sejak dilakukan pembayaran tahap pertama sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), Tergugat I telah menyerahkan biaya pembuatan Akta Jual Beli kepada Notaris/PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH;MKn. Dengan demikian, adalah tidak benar kalau Penggugat beraldalil pada point 10 bahwa setelah Penggugat melakukan pembayaran tahap I sebesar Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah), Penggugat dan Tergugat I ke Notaris/PPAT di Kota Kupang yakni Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH;MKn untuk dibuatkan akta jual belinya, namun waktu itu Akta Jual Beli belum dapat dilakukan karena PPAT harus melakukan pengecekan sertifikat Nomot 644 Tahun 1994 tersebut di Kantor Pertanahan Kota Kupang ....., dalil tersebut sungguh sangat tidak benar karena saat itu Tergugat I telah menyerahkan biaya pembuatan Akta Jual Beli kepada Notaris/PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH;MKn untuk dibuatkan Akta Jual Beli atas tanah tersebut.

Halaman 10 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian Penggugat menyatakan Akta Jual Beli tersebut belum dapat dilakukan, hal tersebut merupakan pendapat pribadi Penggugat diluar pengetahuan Tergugat.

5. Bahwa benar Sertifikat Nomor 644 Tahun 1994 beserta dokumen lainnya yang dititipkan Notaris / PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH ;MKn pada Kantor Pertanahan Kota Kupang dinyatakan hilang. Oleh karena itu telah dilakukan pengukuran ulang atas tanah yang dibeli oleh Penggugat dan ukuran tanah yang awalnya menurut Sertifikat Nomor 644 Tahun 1994 adalah seluas 917 M2 berubah menjadi 878 M2; dan pada Tahun 2017, Badan Pertanahan Kota Kupang menerbitkan sertifikat pengganti yakni Sertifikat Nomor 644/Kelurahan Liliba Tahun 2017 dan telah dilakukan balik nama atas nama Penggugat yakni **SUNU TRI NUGROHO** dan menjadi milik sepenuhnya dari Penggugat.

6. Bahwa dalam gugatannya pada point 16, Penggugat berdalil bahwa pada tanggal 27 November 2017 telah dibuat Akta Jual-Beli Tanah Sertifikat Nomor 664 / Kelurahan Liliba seluas 878 M2 antara Tergugat I selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli yang dilakukan dihadapan PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH ;MKn sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual-Beli Nomor 439/2017.

Bahwa para Tergugat membantah dengan tegas dalil tersebut karena Tergugat I tidak pernah hadir dan tidak pernah menandatangani Akta Jual-Beli tanah dimaksud dihadapan Notaris / PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH ;MKn karena Tergugat I menyadari bahwa Akta Jual-Beli tanah tersebut telah dilakukan oleh Notaris / PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH ;MKn pada tanggal 23 September 2015 yang lalu yaitu ketika Tergugat I menyerahkan biaya pembuatan Akta Jual-Beli Tanah kepada Notaris / PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH ;MKn.

7. Bahwa terhadap dalil Penggugat dalam gugatannya pada point 18 dan point 19, para Tergugat perlu menegaskan bahwa :
  - a. Bahwa sejak transaksi jual-beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat pada tanggal 23 September 2015, tanah tersebut sepenuhnya milik Penggugat.
  - b. Bahwa tidak benar kalau Penggugat berdalil bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat berada dalam status sengketa sejak tanggal 25 September 2015. Fakta membuktikan bahwa gugatan atas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat, digugat oleh Pieter Lolang sebagai Penggugat lewat surat gugatannya tertanggal 21 Oktober 2015 dan didaftarkan secara resmi oleh Pieter Lolang selaku Penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 23 Oktober 2015 dalam perkara Nomor : 186/Pdt.G/2015/PN.Kpg.

Halaman 11 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa setelah adanya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 23 September 2015, sebulan kemudian yakni pada tanggal 23 Oktober 2015 Pieter Lolang mengajukan gugatan atas tanah yang telah diperjual belikan tersebut dan yang menjadi Tergugat adalah Liesye Charolina Lolang-Boesday (Tergugat I dalam perkara ini), cs. Dengan adanya gugatan dari Pieter Lolang atas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat tersebut, Tergugat I harus berada didepan dan berusaha untuk mempertahankan hak Penggugat yang telah membeli tanah tersebut, bukan mempertahankan hak Tergugat I karena sejak adanya jual-beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, hak kepemilikan atas tanah tersebut telah berpindah dari pemilik awal atas nama Drs. Christian Andre L. Lolang (alm) kepada Penggugat; sehingga dengan demikian, tampilnya Tergugat I dalam perkara Nomor : 186/Pdt.G/2015/PN.Kpg bukan untuk membela kepentingan Tergugat I tetapi justru untuk membela kepentingan Penggugat dalam perkara ini yang telah membeli tanah tersebut.
- d. Bahwa dengan selesainya transaksi jual-beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I pada bulan September 2015, tanah tersebut telah menjadi milik Penggugat, dan hal tersebut dibuktikan dengan adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah atas nama Sunu Tri Nugroho (Penggugat) yang saat ini berada di tangan Penggugat. Oleh karena itu, ketika ada gugatan atas tanah yang telah dibeli oleh Penggugat yang diajukan oleh Pieter Lolang pada tanggal 23 Oktober 2015 dalam perkara Nomor : 186/Pdt.G/2015/PN.Kpg atau sebulan setelah transaksi jual-beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, seharusnya Penggugat mengajukan gugatan intervensi sebagaimana diatur dalam pasal 279 jo pasal 70 Rv, karena sesungguhnya dalam proses perkara Nomor : 186/Pdt.G/2015/PN.Kpg, kepentingan Penggugat dalam perkara ini sangat terganggu dimana tanah yang disengketakan dalam perkara Nomor : 186/Pdt.G/2015/PN.Kpg adalah tanah miliknya (Penggugat) yang telah dibeli dari pemilik asal Drs. Christian Andre L. Lolang (alm) lewat ahli warisnya yakni Tergugat I; namun kesempatan tersebut diabaikan oleh Penggugat.
8. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point 21 dan 22, para Tergugat dapat menanggapi sebagai berikut :
- a. Tergugat tidak pernah menjual tanah kepada Penggugat ketika tanah dalam status sengketa tetapi tanah yang dijual kepada Penggugat adalah tanah yang memiliki identitas yang jelas; baik luas, batas-batas maupun pemiliknya yang dibuktikan dengan Sertifikat tanah Nomor 644 Tahun 1994.

Halaman 12 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa sengketa atas tanah ini muncul setelah adanya transaksi jual- beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yakni transaksi jual-belinya dilakukan pada tanggal 23 September 2015 dan gugatan atas tanah tersebut baru diajukan oleh Pieter Lolang selaku Penggugat pada tanggal 23 Oktober 2015 atau dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan.
- c. Sejak adanya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, kepemilikan tanah tersebut telah beralih kepada Penggugat. Oleh karena itu adalah sangat keliru kalau Penggugat menyatakan tidak mengetahui adanya sengketa ini. Penggugat sebenarnya telah mengetahui adanya perkara tersebut karena pada saat dilakukan PS yakni pada tanggal 30 Maret 2016, jauh sebelumnya tanah tersebut telah menjadi milik Penggugat dan seharusnya Penggugat melakukan perlawanan hukum dengan mengajukan gugatan intervensi, namun patut disayangkan, upaya tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat.
- d. Bahwa adalah sangat keliru kalau Penggugat menyatakan Tergugat I tidak pernah memberitahu adanya perkara tersebut kepada Penggugat. Lewat perantara PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH ;MKn sebagai Notaris yang ditunjuk Penggugat dalam transaksi jual-beli tanah, Tergugat I bersama Kuasa Hukumnya dengan itiked baik berusaha untuk bertemu dengan Penggugat sebagai pemilik tanah agar memberikan Surat Kuasa kepada Kuasa Hukum untuk dilakukan perlawanan hukum guna mempertahankan haknya, namun setelah PPAT tersebut menghubungi Penggugat, secara tegas Penggugat menolak permohonan Tergugat tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada usaha yang nyata dari Penggugat untuk tetap mempertahankan haknya atas tanah tersebut.
9. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point 23, Tergugat kembali tegaskan bahwa Tergugat I tidak pernah menghadiri dan menandatangani Akta Jual-Beli Nomor 439/2017, tanggal 27 November 2017 yang dibuat oleh PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH ;MKn, karena menurut Tergugat bahwa Akta Jual Beli tanah telah dibuat oleh PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH ;MKn pada tanggal 23 September 2015 ketika terjadi transaksi jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat karena saat itu Tergugat I telah menyerahkan biaya pembuatan Akta Jual-Beli Tanah kepada Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH ;MKn selaku PPAT yang telah ditunjuk oleh Penggugat. Dengan demikian, apapun bunyi Akta Jual-Beli Nomor : 439/2017 Tanggal 27 November 2017, termasuk bunyi Pasal 6 sebagaimana yang dikutip Penggugat dalam gugatannya pada point 23, ketentuan

Halaman 13 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut **tidak mengikat** Tergugat I karena Tergugat I tidak pernah menghadiri dan menanda tangani bunyi Akta Jual-Beli tersebut.

10. Bahwa terhadap materi gugatan Penggugat pada point 24, Tergugat perlu tegaskan kembali bahwa peristiwa jual beli tanah tersebut telah final atau selesai dan hak kepemilikan atas tanah tersebut telah beralih kepada Penggugat sehingga menjadi kewajiban bagi Penggugat untuk tetap berusaha mempertahankan hak tersebut, namun hal tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat. Fakta ini menunjukkan bahwa Penggugat sendiri tidak dapat mempertahankan haknya maka adalah **sangat keliru** kalau akibat dari kelalaian Penggugat tersebut dilimpahkan kepada Tergugat I dengan mengembalikan uang pembelian tanah tersebut.
11. Bahwa berkaitan dengan dalil Penggugat dalam gugatannya pada point 26, para Tergugat menegaskan bahwa tidak ada alasan bagi Pengadilan Negeri Kupang untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta milik dari para Tergugat.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 12 Mei 2020 demikian selanjutnya Para Tergugat telah mengajukan Duplik tanggal 19 Mei 2020 yang masing-masing selengkapnyanya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

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

1. Fotocopy sesuai Aslinya berupa Akta Notaris Nomor : 84, tanggal 23 September 2015, tentang pembagian hak waris yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Zantje Mathilda Voss-Tomasowa, SH., M.Kn, selanjutnya diberi tanda P-1 ;
2. Fotocopy sesuai Aslinya berupa Surat Kronologis Pembelian Tanah (SHM.644) tanggal 10 Januari 2020 dibuat oleh Sunu Tri Nugroho (Penggugat), selanjutnya diberi tanda P-2 ;
3. Fotocopy sesuai Aslinya berupa Rekening Koran PT. Bank Muamalat Indonesia, tbk, statement 31 Agustus 2018, an. Priseila Pentewati, Jl. Pendidikan 3 No.2A, 031/014, Kupang NTT Kelapa Lima 85229, selanjutnya diberi tanda P-3 ;
4. Fotocopy sesuai Aslinya berupa Slip Penyetoran Bank Muamalat ke Rekening Yunita Liliyan K. Lolang, dengan keterangan Pembayaran Tanah SHM No.644

Halaman 14 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp.227.400.000 oleh sdr Mujib pada tanggal 25 September 2015 selanjutnya diberi tanda P-4 ;

5. Fotocopy sesuai Aslinya berupa Slip Penyetoran Bank Muamalat ke Rekening Yunita Liliyan K. Lolang, keterangan Pelunasan Ibu Preiseila Pentewati sebesar Rp.375.000.000 selanjutnya diberi tanda P-5 ;
6. Fotocopy dari fotocopy berupa Screen Shoot selanjutnya diberi tanda P-6 ;
7. Fotocopy sesuai Aslinya berupa Surat Kuasa dari Sunu Tri Nugroho kepada Zantje Mathilda Voss-Tomasowa, SH., MKn., tanggal 23 September 2015, selanjutnya diberi tanda P-7 ;
8. Fotocopy sesuai Aslinya berupa Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zantje Mathilda Voss-Tomasowa, SH.MKn., Nomor 439/2017 tanggal 27 November 2017 dari pihak Pertama Liesya Kharolina Boesday kepada pihak Kedua Sunu Tri Nugroho HM No.644/Kel. Liliba, selanjutnya diberi tanda P-8 ;
9. Fotocopy sesuai Aslinya berupa Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Kantor Pertanahan Kota Kupang, No : 644 Kel. Liliba, Luas 878 m<sup>2</sup> (delapan ratus tujuh puluh delapan meter persegi), tercatat pemegang hak pertama atasnama Liesya Kharolina Boesday kemudian tercatat atasnama Sunu Tri Nugroho berdasarkan Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zantje Mathilda Voss-Tomasowa, SH.MKn., Nomor 439/2017 tanggal 27 November 2017, selanjutnya diberi tanda P-9 ;
10. Fotocopy dari fotocopy berupa Putusan Nomor : 983 K/Pdt/2017, antara Pieter Lolang melawan Ny. Liesye Charolina Lolang-Boesday, Cs, Senin tanggal 19 Juni 2017, selanjutnya diberi tanda P-10 ;
11. Fotocopy dari fotocopy berupa Putusan Nomor 34 PK/Pdt/2019 antara Liesye Charolina Lolang-Boesday, Cs lawan Pieter Lolang, Kamis tanggal 16 Mei 2019, selanjutnya diberi tanda P-11 ;
12. Fotocopy sesuai Aslinya berupa Sertifikat / buku tanah Nomor : 644/Kel. Liliba tahun 1994 an. Pemegang Hak Doktorandus Christian Andre Luthwich Lolang, terakhir tercatat an. Liesye Kharolina Boesday, berdasarkan Akta Pembagian Waris No. 84 Tanggal 23-09-2015, selanjutnya diberi tanda P-12 ;
13. Fotocopy sesuai Aslinya berupa Surat Kesaksian an. Achmad Mujib tanggal 10 Juni 2020, selanjutnya diberi tanda P-13 ;
14. Fotocopy sesuai Aslinya berupa Akta Perkawinan Nomor : 14/DK.CS/KK/DI SP/2004, antara Sunu Tri Nugroho Gregorius dan Preiseila Pentewati tanggal 29 Januari 2004, selanjutnya diberi tanda P-14 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah diberi meterai cukup sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti dimuka persidangan ;

*Halaman 15 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan 1 (satu) orang saksi yakni :

1. Saksi Yetrisna Nubatonis, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tahu mengenai permasalahan antara penggugat dan Para Tergugat karena saksi bekerja di Ny.Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH.M.Kndi Notaris/PPAT di Kota Kupang sejak tahun 2015 ;
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa Para Tergugat pernah datang dan meminta balik nama sertifikat Nomor : 644 tahun 1994, seluas 917 M2 dari DOKTORANDUS CHRISTIAN ANDRE L. LOLANG (Suami Tergugat I dan Ayah dari Tergugat II) ;
- Bahwa Para Tergugat datang untuk menghadap di Notaris/PPAT Ny Zantje tersebut pada tanggal 23 September 2015 ;
- Bahwa yang disiapkan oleh Para Tergugat saat itu Akta Bagi Waris, Akta Jual Beli dan Akta pembagian waris ;
- Bahwa Sertifikat tersebut masih atas nama alm DOKTORANDUS CHRISTIAN ANDRE L. LOLANG ;
- Bahwa pada tanggal 23 September 2015 belum terjadi jual beli tanah antara Penggugat dan Para Tergugat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi pernah ada penyerahan uang sebesar Rp.120.000.000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) dari Penggugat kepada Para Tergugat I untuk pembayaran tanah dengan sertifikat nomor 644/liliba an. DOKTORANDUS CHRISTIAN ANDRE L. LOLANG ;
- Bahwa tanggal 23 September 2015 ada penyerahan uang namun uang tersebut diperuntukkan untuk mengurus balik nama waris dan bukan biaya untuk pengurusan akta jual beli ;
- Bahwa saksi tahu kalau sertifikat tersebut dibalik nama menjadi atas nama Tergugat I pada tanggal 10 Desember 2015 di Roya tanggal 21 Oktober 2015 ;
- Bahwa setelah dibalik nama, tidak dibuatkan akta jual beli karena sertifikat tersebut ada masalah dan mau di tunjuk batas ulang, dan juga karena ada sertifikat yang hilang ;
- Bahwa Akta jual beli baru dibuat di tahun 2017 ;
- Bahwa tidak ada diberitahu tanah tersebut dibeli oleh penggugat sedang sengketa di pengadilan ;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah yang dibeli penggugat tersebut sedang ada sengketa di Pengadilan setelah diberitahu oleh Penggugat ;
- Bahwa tanah tersebut luasnya 917 m2 oleh karena ada klaim dari pemilik tanah pada batas tanah sertifikat Nomor :664 tahun 1994, sehingga luasnya menjadi 878 m2;

Halaman 16 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- waktu itu kami mengurus akta jual beli tanah sertifikat nomor 664/Kel.Liliba seluas 878 m2 antara Para Tergugat I selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli dan pembayaran tersebut dibuktikan dengan kwitansi tanggal 23 September 2015 senilai Rp.262.000.000,00 (dua ratus enam puluh dua juta rupiah) ;
- Bahwa sepengetahuan saksi nilai yang disepakati untuk jual beli tersebut senilai Rp.262.000.000,00 (dua ratus enam puluh dua ribu rupiah), mengenai harga finalnya saksi tidak tahu ;
- Bahwa yang saksi lihat saat itu penggugat baru bayar 1 (satu) kali ;
- Bahwa yang ada disaat penandatanganan akta jual beli adalah Ny. Zintje athilda Voss-Tomasowa ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa nilai kesepakatan yang dibangun oleh pembeli dan penjual saat itu dapat saksi terangkan bahwa saksi yang memegang uang pembayaran senilai Rp.262.000.000,00 (dua ratus enam puluh dua ribu rupiah) saat itu, mengenai ada kesepakatan harga lain, saksi tidak tahu ;

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai Aslinya berupa Kwitansi tanggal 23 September 2015, dari Liesye Kharolina Boesday kepada Notaris/PPAT Zantje Mathilda Voss Tomasowa, SH.K.Kn, selanjutnya diberi tanda T.I.II.1 ;
2. Fotocopy sesuai Aslinya berupa Surat Gugatan Perdata Perbuatan Melawan Hukum, Nomor : 186/Pdt.G/2015/PN.Kpg, tanggal 21 Oktober 2015, selanjutnya diberi tanda T.I.II.2 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut telah diberi meterai cukup sehingga secara formal dapat diterima sebagai alat bukti dimuka persidangan ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa Para Pihak telah mengajukan Kesimpulan dan kemudian menyatakan tidak mengajukan sesuatu hal lagi serta mohon Putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara sidang merupakan satu kesatuan terhadap Putusan ini dan telah turut dipertimbangkan dalam Putusan ini ;

## **Tentang Pertimbangan Hukum :**

### **DALAM PROVISI :**

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Tuntutan Provisi yang pada pokoknya agar menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Gonservatoir Beslaag) yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kupang atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Tergugat I dan Tergugat II ;

*Halaman 17 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa suatu tuntutan provisi pada dasarnya dapat diajukan mengenai tindakan pendahuluan untuk mencegah terjadinya kerugian yang lebih besar bagi pihak-pihak, baik untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu, sehingga tuntutan provisi untuk menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas barang-barang bergerak maupun tidak bergerak milik Para Tergugat dinilai tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya, yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat telah membeli sebidang tanah pada Tergugat I dengan Total harga Tanah yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat I dan/atau melalui Tergugat II adalah sebesar Rp.748.000.000 (tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Pembayaran pada tanggal 23 September 2015 sebesar Rp.125.000.000 (seratus dua puluh lima juta rupiah).
- Pembayaran pada tanggal 25 September 2015 sebesar Rp.248.000.000 (dua ratus empat puluh delapan juta rupiah).
- Pembayaran pada tanggal 30 September 2015 sebesar Rp.375.000.000 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

---

Total sebesar : **Rp.748.000.000 (Tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah).**

Bahwa ternyata Tergugat I telah menjual tanah Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba kepada Penggugat pada hal tanah tersebut berada dalam status sengketa dan tidak pernah memberitahukan hal ini kepada Penggugat sebelumnya, sehingga sangat merugikan Penggugat selaku Pihak Pembeli, dan oleh karenanya wajar dan beralasan dari segi hukum Penggugat meminta Pembatalan Jual – Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat I, dan menuntut pula pengembalian harga tanah yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I, beserta kerugian-kerugian yang timbul sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut, dan selanjutnya Sertifikat Tanah Nomor : 644/Kel.Liliba tahun 2017 atas nama Penggugat yang kini berada pada Penggugat, akan dikembalikan seperti posisi semula yakni kepada Tergugat I setelah Jual-beli atas tanah tersebut dinyatakan batal oleh Pengadilan Negeri Kupang ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat pada pokoknya telah membantah dalil gugatan Penggugat dengan mendalilkan yang pada pokoknya :

*Halaman 18 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat tidak pernah menjual tanah kepada Penggugat ketika tanah dalam status sengketa tetapi tanah yang dijual kepada Penggugat adalah tanah yang memiliki identitas yang jelas; baik luas, batas-batas maupun pemiliknya yang dibuktikan dengan Sertifikat tanah Nomor 644 Tahun 1994.
- Bahwa sengketa atas tanah ini muncul setelah adanya transaksi jual- beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yakni transaksi jual-belinya dilakukan pada tanggal 23 September 2015 dan gugatan atas tanah tersebut baru diajukan oleh Pieter Lolang selaku Penggugat pada tanggal 23 Oktober 2015 atau dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan.
- Sejak adanya transaksi jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, kepemilikan tanah tersebut telah beralih kepada Penggugat. Oleh karena itu adalah sangat keliru kalau Penggugat menyatakan tidak mengetahui adanya sengketa ini. Penggugat sebenarnya telah mengetahui adanya perkara tersebut karena pada saat dilakukan PS yakni pada tanggal 30 Maret 2016, jauh sebelumnya tanah tersebut telah menjadi milik Penggugat dan seharusnya Penggugat melakukan perlawanan hukum dengan mengajukan gugatan intervensi, namun patut disayangkan, upaya tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat.
- Bahwa adalah sangat keliru kalau Penggugat menyatakan Tergugat I tidak pernah memberitahu adanya perkara tersebut kepada Penggugat. Lewat perantara PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH ;MKn sebagai Notaris yang ditunjuk Penggugat dalam transaksi jual-beli tanah, Tergugat I bersama Kuasa Hukumnya dengan itiked baik berusaha untuk bertemu dengan Penggugat sebagai pemilik tanah agar memberikan Surat Kuasa kepada Kuasa Hukum untuk dilakukan perlawanan hukum guna mempertahankan haknya, namun setelah PPAT tersebut menghubungi Penggugat, secara tegas Penggugat menolak permohonan Tergugat tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada usaha yang nyata dari Penggugat untuk tetap mempertahankan haknya atas tanah tersebut.
- Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point 23, Tergugat kembali tegaskan bahwa Tergugat I tidak pernah menghadiri dan menandatangani Akta Jual-Beli Nomor 439/2017, tanggal 27 November 2017 yang dibuat oleh PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH ;MKn, karena menurut Tergugat bahwa Akta Jual Beli tanah telah dibuat oleh PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH ;MKn pada tanggal 23 September 2015 ketika terjadi transaksi jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat karena saat itu Tergugat I telah menyerahkan biaya pembuatan Akta Jual-Beli Tanah kepada Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH ;MKn selaku PPAT yang telah ditunjuk oleh Penggugat. Dengan demikian, apapun bunyi Akta Jual-Beli Nomor : 439/2017 Tanggal 27 November 2017, termasuk bunyi Pasal 6 sebagaimana yang dikutip Penggugat dalam gugatannya pada point 23, ketentuan

*Halaman 19 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut **tidak mengikat** Tergugat I karena Tergugat I tidak pernah menghadiri dan menanda tangani bunyi Akta Jual-Beli tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil dari para pihak tersebut diatas, Majelis Hakim menginventarisir permasalahan yang menjadi pokok persengketaan yakni :

- Apakah benar Tanah yang diperjual belikan antara Penggugat selaku Pembeli dengan Tergugat selaku Penjual ternyata adalah Tanah dalam Sengketa ?
- Apakah Jual Beli Tanah tersebut patut untuk dibatalkan atau dinyatakan batal ?
- Apakah benar Para Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum ?

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap *konteks* hal-hal yang dipersengketakan diantara para pihak tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sistem pembuktian sesuai prinsip umum pembuktian yang dianut dalam Acara Perdata, kebenaran yang dicari dan diwujudkan cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*), sehingga berbeda halnya dengan sistem pembuktian dalam hukum acara pidana yang mendasarkan pada batas minimum alat bukti serta mendasarkan pada keyakinan hakim, dalam acara perdata tidak dituntut keyakinan hakim. Hakim tidak dibenarkan mengambil putusan tanpa pembuktian, kunci ditolak atau dikabulkannya suatu dalil yang diajukan oleh para pihak harus dan mesti berdasarkan pembuktian yang bersumber dari kekuatan alat bukti dan fakta-fakta yang diajukan oleh masing-masing pihak, hal ini sejalan pula dengan Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 1822 K/Pdt/1984 yang pada pokoknya berkaedah hukum “bahwa bertitik tolak dari pembebanan yang berimbang, semestinya Hakim menilai pembuktian pihak mana yang paling sempurna dan paling kuat”;

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 283 RBg atau Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah diatur bahwa “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut” hal mana merupakan ketentuan yang menjadi landasan ketentuan umum (*general rule*) dalam menerapkan pembagian beban pembuktian ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-14 beserta 1 (satu) orang saksi yaitu saksi Yetrisna Nubatonis ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 s/d P-7 telah terungkap fakta yang tidak saling dibantah sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat yakni bahwa benar telah terjadi jual beli sebidang tanah sesuai Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba antara Tergugat I sebagai Penjual dan Penggugat sebagai

Halaman 20 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli dan telah dilakukan pembayaran uang sejumlah Rp.748.000.000 (Tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah) oleh Penggugat kepada Tergugat I maupun melalui Tergugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-14 dihubungkan dengan bukti P-2 s/d P-7 tersebut diatas, terungkap fakta bahwa Penggugat merupakan suami dari Priseila Pentewati dan pembayaran harga tanah tersebut dilakukan dengan cara penarikan dari Rekening Priseila Pentewati kemudian disetorkan ke Rekening Yunita Liliyan K. Lolang (Tergugat II) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dihubungkan dengan bukti P-12, P-9 dan P-8, terungkap fakta bahwa Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba awalnya tercatat atasnama Doktorandus Christian Andre Luthwich Lolang kemudian berdasarkan Akta Pembagian Waris Nomor 84 Tgl : 23-09-2015, pada bulan Desember 2015 dalam SHM tersebut dirubah menjadi tercatat atasnama Liesye Kharolina Boesday (Tergugat I) dan kemudian pada tanggal 22-09-2017 diterbitkan lagi SHM Nomor 644 Kel Liliba atasnama Liesye Kharolina Boesday karena terjadi permohonan pengganti tgl 21-06-2016 No. 4281/2016, sehingga dengan terbitnya Sertipikat Pengganti tersebut, pada tanggal 22-09-2017 barulah dapat dibuat Akta Jual Beli Nomor 439/2017 pada tanggal 27 November 2017 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-10 dan P-11, terungkap fakta bahwa terhadap bidang tanah Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba tahun 1994 yang awalnya tercatat atasnama Doktorandus Christian Andre Luthwich Lolang telah terjadi sengketa antara Pieter Lolang melawan Liesye Charolina Lolang-Boesday (Tergugat I dalam perkara ini), Yosanti A.S. Lolang, Margret DP Lolang, Reinete Moria Lucia Lolang dan Yunita L.K. Lolang (Tergugat II dalam perkara ini) dan telah dijatuhkan Putusan pada Pengadilan Negeri Kupang dalam Putusan Nomor 186/Pdt.G/2015/PN. Kpg tanggal 21 April 2016, kemudian dalam Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 82/PDT/2016/PT KPG., tanggal 30 September 2016, lalu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 983 K/Pdt/2017 tanggal 19 Juni 2017 yang pada pokoknya memutuskan bahwa bidang tanah Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba Tahun 1994 yang awalnya tercatat atasnama Doktorandus Christian Andre Luthwich Lolang yang dipersengketakan tersebut adalah milik bersama Penggugat (Pieter Lolang) dan Para Tergugat (Liesye Charolina Lolang-Boesday (Tergugat I dalam perkara ini), Yosanti A.S. Lolang, Margret DP Lolang, Reinete Moria Lucia Lolang dan Yunita L.K. Lolang (Tergugat II dalam perkara ini)) dan terhadap Upaya Hukum Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Liesye Charolina Lolang-Boesday (Tergugat I dalam perkara ini), Yosanti A.S. Lolang, Margret DP Lolang, Reinete Moria Lucia Lolang dan Yunita L.K. Lolang (Tergugat II dalam perkara ini) telah dinyatakan ditolak dalam Putusan Nomor 34 PK/Pdt/2019 tanggal 16 Mei 2019 ;

Halaman 21 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jika fakta yang diperoleh dari bukti P-10 dan P-11 tersebut dihubungkan dengan fakta yang diperoleh dari bukti P-1 serta dihubungkan pula dengan bukti P-12, P-9 dan P-8 sebagaimana diuraikan diatas dan juga dikaitkan/disandingkan dengan bukti dari Para Tergugat yakni bukti T.II-2 yang menunjukkan bahwa telah terjadi sengketa terhadap tanah SHM Nomor 644 Tahun 1994 sesuai gugatan yang diajukan oleh Pieter Lolang pada tanggal 23 Oktober 2015, maka terungkap fakta bahwa ketika tanah tersebut sedang dalam persengketaan sesuai gugatan dari Pieter Lokang tanggal 23 Oktober 2015 dan sesuai tanggal Putusan Nomor 186/Pdt.G/2015/PN. Kpg yakni tanggal 21 April 2016, ternyata pada tanggal 10 Desember 2015, SHM No. 644 tersebut dirubah menjadi tercatat atasnama Liesye Kharolina Boesday (Tergugat I) (vide bukti P-12) dan kemudian pada tanggal 22-09-2017 diterbitkan lagi SHM Nomor 644 Kel Liliba atasnama Liesye Kharolina Boesday karena terjadi permohonan pengganti tgl 21-06-2016 No. 4281/2016 (vide bukti P-9), sehingga fakta tersebut membuktikan bahwa terjadinya peralihan/pemindahan hak atas tanah tersebut dari atasnama Doktorandus Christian Andre Luthwich Lolang kepada Tergugat I adalah pada saat sedang berjalannya persengketaan atas tanah tersebut dan ternyata pula akhirnya telah diputuskan dalam Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang pada pokoknya bahwa Tergugat I bukanlah sepenuhnya sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut melainkan terdapat hak pihak lain yakni Pieter Lolang sebanyak 3/4 bagian dari tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, Majelis Hakim menilai bahwa untuk selesainya suatu Jual Beli Tanah / benda tidak bergerak serta sahnya peralihan / pemindahan hak atas tanah yang diperjual belikan, menurut hukum pertanahan, wajib dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang (PPAT) dan bukan semata-mata dilihat dari saat pembayarannya karena dalam Hukum Pertanahan secara khusus telah diatur mengenai syarat-syarat / tata cara sahnya peralihan / pemindahan hak atas tanah, sehingga oleh karena telah terbukti, ternyata bidang tanah Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba tahun 1994 yang dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 439/2017 yang dilakukan pada tanggal 27 November 2017 telah dipersengketakan sejak tanggal 23 Oktober 2015 dan diputuskan bahwa tanah tersebut bukanlah sepenuhnya hak milik Tergugat I melainkan terdapat juga hak milik orang lain yakni Pieter Lolang sesuai Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap sejak tanggal 19 Juni 2017 (vide bukti P-10 : Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 983 K/Pdt/2017 tanggal 19 Juni 2017) dan pula keadaan sengketa tanah tersebut tidak terbukti telah diberitahukan kepada Penggugat, sehingga dinilai terjadi kekhilafan dari Penggugat dalam membeli tanah yang menjadi objek sengketa dalam suatu perselisihan hak antara Tergugat I (Penjual), Dkk dengan pihak ketiga (Pieter Lolang), maka Jual Beli sesuai Akta Jual Beli Nomor 439/2017 yang dilakukan pada

Halaman 22 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 November 2017 antara Tergugat I yang ternyata bukan sepenuhnya sebagai pemilik yang sah atas objek yang diperjual belikan dengan Penggugat adalah tidak sah dan oleh karenanya patut untuk dinyatakan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah membantah gugatan Penggugat dan untuk membuktikan dalil bantahannya Para Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa tanda bukti T.I.II-1 sampai dengan tanda bukti T.I.II-2 ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil jawaban Para Tergugat serta bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat yakni bukti T.I.II-1 dan T.I.II-2, Majelis Hakim menilai bahwa setelah mencermati bukti T.I.II-1 dinilai bahwa bukti tersebut menunjukkan adanya pembayaran sejumlah uang dari Tergugat kepada Notaris pada tanggal 23-09-2015 untuk keperluan **baliknama waris** dan jika hal tersebut dihubungkan dengan bukti P-1 dan bukti P-12 ternyata telah bersesuaian, sehingga menurut Majelis Hakim bahwa pembayaran sejumlah uang dalam kwitansi tersebut adalah untuk keperluan baliknama Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba awalnya tercatat atasnama Doktorandus Christian Andre Luthwich Lolang kemudian berdasarkan Akta Pembagian Waris Nomor 84 Tgl : 23-09-2015, pada bulan Desember 2015 dalam SHM tersebut dirubah menjadi tercatat atasnama Liesye Kharolina Boesday (Tergugat I) dalam konteks **keperluan baliknama SHM karena waris** dan bukan-lah dalam keperluan untuk baliknama dalam konteks Jual Beli menjadi atasnama Penggugat, halmana telah didukung pula berdasarkan keterangan saksi Yetrisna Nubatonis, sehingga sebelum terjadinya pemindahan hak / baliknama terhadap SHM tersebut menjadi atasnama Penggugat sesuai ketentuan perundang-undangan, maka menurut hukum, pada tanggal 23-09-2015 SHM tersebut masih merupakan Hak Tergugat I dan sesuai Akta Jual Beli Nomor 439/2017 yang dilakukan pada tanggal 27 November 2017 Jo. SHM Nomor 644/Kel. Liliba, maka jual beli dan peralihan / pemindahan hak berdasarkan jual beli tersebut baru dilaksanakan pada tanggal 27-11-2017 ;

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap bukti T.I.II-2 yang menunjukkan bahwa telah terjadi sengketa terhadap tanah tersebut dalam gugatan yang diajukan oleh Pieter Lolang pada tanggal 23 Oktober 2015, jika dihubungkan dengan bukti P-8 dan P-9 yang menunjukkan fakta bahwa terhadap bidang tanah sesuai Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba yang awalnya tercatat atasnama Doktorandus Christian Andre Luthwich Lolang kemudian berdasarkan Akta Pembagian Waris Nomor 84 Tgl : 23-09-2015, pada bulan Desember 2015 dalam SHM tersebut dirubah menjadi tercatat atasnama Liesye Kharolina Boesday (Tergugat I) dan kemudian **pada tanggal 22-09-2017 diterbitkan lagi SHM Nomor 644 Kel Liliba atasnama Liesye Kharolina Boesday karena terjadi permohonan pengganti tgl 21-06-2016 No. 4281/2016, sehingga dengan terbitnya Sertipikat Pengganti tersebut pada tanggal 22-09-2017 barulah dapat dibuat Akta Jual Beli Nomor 439/2017 pada tanggal 27 November 2017 dan peralihan /**

Halaman 23 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemindahan hak kepada / menjadi atasnama Penggugat, maka hal tersebut justru membuktikan bahwa dalam perbuatan hukum Jual Beli pada tanggal 27 November 2017 sesuai Akta Jual Beli Nomor 439/2017, ternyata objek yang diperjual belikan adalah objek yang sedang menjadi sengketa di Pengadilan sejak tanggal 23 Oktober 2015 halmana terungkap dalam bukti P-10 dan P-11 serta bukti T.II-2, yang mengungkap fakta bahwa terhadap bidang tanah Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba tahuun 1994 yang awalnya tercatat atasnama Doktorandus Christian Andre Luthwich Lolang telah terjadi sengketa antara Pieter Lolang melawan Liesye Charolina Lolang-Boesday (Tergugat I dalam perkara ini), Yosanti A.S. Lolang, Margret DP Lolang, Reinete Moria Lucia Lolang dan Yunita L.K. Lolang (Tergugat II dalam perkara ini) dan telah dijatuhkan Putusan pada Pengadilan Negeri Kupang dalam **Putusan Nomor 186/Pdt.G/2015/PN. Kpg tanggal 21 April 2016**, kemudian dalam **Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 82/PDT/2016/PT KPG., tanggal 30 September 2016**, lalu Putusan **Mahkamah Agung RI Nomor 983 K/Pdt/2017 tanggal 19 Juni 2017** ;

Menimbang, bahwa terkait dalil bantahan Para Tergugat yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat I tidak pernah menghadiri dan menandatangani Akta Jual-Beli Nomor 439/2017, tanggal 27 November 2017 yang dibuat oleh PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH.MKn, karena menurut Tergugat bahwa Akta Jual Beli tanah telah dibuat oleh PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH.MKn pada tanggal 23 September 2015 ketika terjadi transaksi jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat karena saat itu Tergugat I telah menyerahkan biaya pembuatan Akta Jual-Beli Tanah kepada Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH ;MKn selaku PPAT yang telah ditunjuk oleh Penggugat. Dengan demikian, apapun bunyi Akta Jual-Beli Nomor : 439/2017 Tanggal 27 November 2017, termasuk bunyi Pasal 6 sebagaimana yang dikutip Penggugat dalam gugatannya pada point 23, ketentuan tersebut **tidak mengikat** Tergugat I karena Tergugat I tidak pernah menghadiri dan menanda tangani bunyi Akta Jual-Beli tersebut, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata yang dimaksud dengan Akta Otentik adalah Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat ;
- Bahwa Bukti P-8 berupa Akta Jual-Beli Nomor : 439/2017 Tanggal 27 November 2017 merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu PPAT dan ternyata bersesuaian pula dengan bukti P-9, sehingga kekuatan pembuktian sebuah Akta Otentik mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*) ;

Halaman 24 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa baik Hakim atau siapapun juga maupun para pihak, harus menerima dan menghargai keasliannya dalam bentuk dugaan, yakni menurut hukum Akta Otentik harus dianggap asli. Oleh karena itu siapa saja yang meragukan keasliannya harus membuktikan kepalsuan dimaksud, malahan keaslian bentuk dan isinya tidak dapat dikesampingkan atas alasan pembuatannya bersifat pura-pura (*sehijnhandandeling*) (*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, M. Yahya Harahap, cet. Keempat, 2006, h. 580) ;
- Bahwa mengenai dalil adanya kepalsuan atas alasan pembuatannya bersifat pura-pura (*sehijnhandandeling*) / rekayasa baik dalam prosedur pembuatan maupun isinya harus dapat dibuktikan ;
- Bahwa Akta Jual-Beli Nomor : 439/2017 Tanggal 27 November 2017 adalah Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang / PPAT berdasarkan ketentuan Perundang-undangan, sehingga apabila terdapat dalil adanya kepalsuan atau kepura-puraan dalam pembuatan suatu Akta Otentik yang bersifat pemalsuan surat dan/atau tanda tangan, maka harus dapat dibuktikan ;
- Bahwa dalam perkara ini, tidak terdapat bukti dari Para Tergugat yang dapat mematahkan kekuatan pembuktian Akta Jual-Beli Nomor : 439/2017 Tanggal 27 November 2017 tersebut ;
- Bahwa terkait dalil bantahan yang pada pokoknya menurut Para Tergugat bahwa Akta Jual Beli tanah telah dibuat oleh PPAT Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH.MKn pada tanggal 23 September 2015 ketika terjadi transaksi jual beli tanah antara Tergugat I dengan Penggugat karena saat itu Tergugat I telah menyerahkan biaya pembuatan Akta Jual-Beli Tanah kepada Ny. Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH, MKn selaku PPAT yang telah ditunjuk oleh Penggugat, Majelis menilai bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas dimana telah terungkap fakta bahwa adanya pembayaran sejumlah uang dari Tergugat kepada Notaris pada tanggal 23-09-2015 adalah dalam konteks untuk **keperluan baliknama SHM karena waris** dan bukan-lah dalam keperluan untuk baliknama dalam konteks Jual Beli antara Tergugat I dengan Penggugat untuk dibaliknama menjadi atasnama Penggugat sehingga dalil bantahan tersebut tidak cukup dapat dibuktikan menurut hukum dan patut untuk ditolak ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa penyangkalan Para Tergugat yang mendalilkan bahwa Tergugat I tidak pernah menghadiri dan menandatangani Akta Jual-Beli Nomor 439/2017, tanggal 27 November 2017, tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dinilai telah berhasil membuktikan dalil Gugatannya, sedangkan Para Tergugat pada pokoknya tidak cukup untuk dapat

Halaman 25 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan dalil bantahannya, maka gugatan Penggugat dinilai cukup beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Penggugat telah membayar sejumlah yang kepada Tergugat I maupun melalui Tergugat II dan ternyata Tergugat I menjual tanah yang bukan sepenuhnya merupakan hak miliknya kepada Penggugat, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum dan Jual Beli tersebut patut untuk dinyatakan Batal Demi hukum (*null and void*) sehingga SHM bidang tanah tersebut (SHM No. 644/Kel Liliba tahun 2017) harus dikembalikan kepada keadaan semula (*ex.tunc*) sebelum terjadinya Jual Beli yakni atasnama Tergugat I dan oleh karena Petitum Gugatan poin 2, 3, 4 dan 7 dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan dinilai telah menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat berupa hilangnya sejumlah uang yang telah dibayarkan, maka adalah patut dan wajar jika Para Tergugat secara tanggung renteng dihukum untuk mengembalikan uang sejumlah Rp.748.000.000 (tujuh ratus empat puluh delapan juta rupiah) dan juga patut untuk dijatuhi hukuman guna membayar bunga atas kerugian Penggugat (*Potential Loss*) berupa hilangnya dan/atau tidak dapat dinikmatinya potensi profit atau keuntungan bertambahnya nilai uang dari nilai investasi tanah yang seharusnya dapat diterima / dinikmati oleh Penggugat terhitung sejak diserahkannya seluruh uang tersebut kepada Para Tergugat dan oleh karenanya petitum poin 5 dan 6 dapat dikabulkan dengan perbaikan redaksi sebagaimana amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 8 yang pada pokoknya menuntut agar Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun Para Tergugat Panjat Verzet, Banding ataupun Kasasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam pemeriksaan perkara ini tidak ditemukan adanya keadaan yang demikian mendesak sebagai dasar agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu dan terhadap penghukuman pembayaran sejumlah uang berupa pengembalian uang beserta bunga dapat dilakukan melalui proses eksekusi setelah putusan berkekuatan hukum tetap, maka petitum tersebut tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan diatas, dimana hal yang menjadi *konteks* / pokok perselisihan atau persengketaan diantara para pihak dinilai telah dapat terjawab secara tuntas, maka terhadap bukti-bukti lainnya dinilai tidak relevan untuk dipertimbangkan lebih lanjut lagi dan dinilai tidak bersifat menentukan sehingga patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Para Tergugat sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Halaman 26 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak dapat dikabulkan untuk seluruhnya, maka petitum angka 1 diperbaiki redaksinya sebagaimana dalam dictum putusan ini ;

Mengingat, R.Bg., KUHPerdata serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya :

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi Penggugat ;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat telah membayar harga Tanah Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba kepada Tergugat I maupun melalui Tergugat II sejumlah Rp.748.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh delapan juta Rupiah) ;
3. Menyatakan hukum bahwa Perbuatan Tergugat I yang menjual tanah sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba kepada Penggugat padahal tanah tersebut sedang dalam keadaan / status sengketa dengan pihak lain yakni Sdr. Pieter Lolang, serta tidak memberitahukan hal tersebut kepada Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat ;
4. Menyatakan Jual – Beli Tanah Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba sesuai Akta Jual – Beli Nomor : 439/2017, tanggal 27 November 2017 yang dibuat oleh PPAT Zantje Mathilda Voss-Tomasowa,SH., M.Kn., antara Penggugat dan Tergugat I adalah Batal Demi Hukum ;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar dan mengembalikan uang harga Tanah Sertifikat Nomor : 644/Kel. Liliba sejumlah Rp.748.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh delapan juta Rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap ;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng membayar kerugian yang diderita oleh Penggugat berupa bunga sebesar 2 (dua) % perbulan dari besamya uang pembayaran harga tanah sejumlah Rp.748.000.000,00 (tujuh ratus empat puluh delapan juta Rupiah) kepada Penggugat, terhitung sejak bulan Oktober 2015 sampai dengan dikembalikannya seluruh uang Penggugat tersebut ;
7. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Nomor : 644/Kel.Liliba tahun 2017 yang kini atas nama Penggugat, dikembalikan lagi seperti keadaan / posisi semula yakni dikembalikan kepada Tergugat I sebagai Penjual Tanah ;

Halaman 27 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp776.000,00(tujuh ratus tujuh puluh enam ribu Rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, pada hari Rabu tanggal 19 Agustus 2020 oleh kami Tjokorda Putra Budi Pastima, SH., MH. sebagai Hakim Ketua Majelis, Fransiskus Wilfrirdus Mamo, SH., MH., dan Reza Tyrama, SH., masing – masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 27 Agustus 2020 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dibantu oleh Selsily Donny Rizal, SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Para Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fransiskus Wilfrirdus Mamo, SH., MH.

Tjokorda Putra Budi Pastima, SH., MH.

Reza Tyrama, SH.

Panitera Pengganti,

Selsily Donny Rizal, SH.

Halaman 28 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran .....	:	Rp30.000,00
2. Pemberkasan/ATK .....	:	Rp100.000,00
3. PNBP Panggilan.....	:	Rp30.000,00
4. Panggilan .....	:	Rp600.000,00
5. Redaksi .....	:	Rp10.000,00
6. <u>Meterai</u> .....	:	<u>Rp6.000,00</u>
Jumlah .....	:	Rp776.000,00;

( tujuh ratus tujuh puluh enam ribu Rupiah )

Halaman 29 dari 29 Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2020/PN.Kpg

#### Disclaimer

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

Halaman 29