



**PUTUSAN**  
**Nomor 195/Pdt.G/2020/PN Kpg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Simson Lasi, S.H..Mh**, Tempat tanggal Lahir: Soe, 22 Desember 1967, Jenis Kelamin Laki – Laki, Alamat RT.15 / RW 06 Kelurahan Naikolan, Pekerjaan Dosen, Agama Protestan, Kewarganegaraan Indonesia, Pendidikan Sarjana (S2), sebagai Penggugat Asal / Tergugat I Intervensi;

Lawan:

1. **Simon A Dima Bin C Dima**, Nik 537103280465003, Laki-laki, 56 tahun, Banjarmasin, 26 April 1964, Alamat Jln. Bunda Hati Kudus, RT.054 RW.017, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Kristen Protestan, Indonesia, Anggota DPRD Kota Kupang, sebagai Tergugat I / Tergugat II Intervensi;
2. **Kepala Kantor Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang**, bertempat tinggal di FRANS SEDA KOTA KUPANG, Kelapa Lima, Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Turut Tergugat** ;

Dan

**WIWIK ASTUTI TEGUH**, alamat jalan R.W. Mongansidi 1 RT. 019/RW.004, Kelurahan Pasir Panjang, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang-NTT, Kelapa Lima, Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FRASISKUS DJ. TULUNG, S.H., dan MARSELINUS MANEK, S.H., Para Advokat berkantor di Jln. Soverdi Nomor 2A, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Agustus 2020 yang telah didaftarkan pada

*Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2020/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah  
Register Nomor 478/LGS/SK/PDT/2020;PN Kpg,  
selanjutnya disebut sebagai Tergugat Intervensi;

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 29 Juli 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 30 Juli 2020 dalam Register Nomor 195/Pdt.G/2020/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 21 November 2014 telah terjadi transaksi jual beli sebidang tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT di mana PENGUGAT membeli sebidang tanah dari TERGUGAT pada tanggal 21 Nopember 2014 di kelurahan Kayu Putih dengan luas 1000 M2 dengan batas **Utara** ; Kios Hj. Sariah, **Timur** ; Jalan Perintis Kemerdekaan , **Selatan** ; PaulusNdeo, **Barat** ; Stikom dengan harga Rp. 750.000.000 ( tujuh ratus lima puluh juta rupiah )
2. Bahwa pada saat transaksi jual beli sebidang tanah antara PENGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana point ( 1 ) tersebut sesuai dengan pasal 1320 KUHerdta
3. Bahwa dalam perjanjian yang di buat oleh TERGUGAT akan mengurus sertifikat tanah tersebut untuk dan atas nama PENGUGAT paling lambat tahun 2015 akan tetapi secara diam – diam dengan melawan hukum TERGUGAT tidak mengurus sertifikat tersebut atas nama PENGUGAT akan tetapi sertifikat tersebut TERGUGAT mengurus untuk dan atas nama TERGUGAT sendiri
4. Bahwa sertifikat tanah a quo tersebut yang di keluarkan TURUT TERGUGAT Hak Milik Nomor ; 800 milik TERGUGAT di keluarkan tanggal 23 Juni 2016

## **II. TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

1. Bahwa berdasrkan Fakta hukum tersebut di atas tindakan **TERGUGAT** telah jelas – jelas di kategorikan sebagai Perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan pasal 1365 KUHPerdta yang berbunyi “ **Setiap**

*Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2020/PN Kpg*



*perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain – mewajibkan orang yang karena salah menerbitkan kerugian itu menggantikan kerugian tersebut “*

2. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHperdata **a quo** unsur unsur Perbuatan Perbuatan melawan hukum dalam kasus ini di uraikan sebagai berikut :
  - a. Perbuatan Melawan Hukum ( PMH ) di lakukan **TERGUGAT** karena perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT** baik secara sengaja maupun kelalaian mengurus tanah sehingga di keluarkannya sertifikat Hak Milik Nomor ; 800 di kelurahan Kayu Putih dengan luas 1000 M2 dengan batas **Utara** ; Kios Hj. Sariah, **Timur** ; Jalan Perintis Kemerdekaan , **Selatan** ; PaulusNdeo, **Barat** ; Stikom kemudian **TERGUGAT** mengurus secara **diam – diam sertifikat tanah tersebut selanjutnya pihak TURUT TERGUGAT menerbitkan sertifikat tanah Nomor ; atas nama ; TERGUGAT sendiri** telah mengakibatkan kerugian bagi **PENGUGAT**
  - b. Bahwa tindakan **TERGUGAT** dapat di kategori Perbuatan Melawan hukum dimana menurut Guru Besar Indonesia Rosa Agustina dalam buku Perbuatan melawan hukum , terbit pasca sarjana FH Universitas Indonesia ( 2003 ) hal.117 dalam menentukan suatu perbuatan dapat di kualifisir sebagai melawan hukum terdapat 4 ( empat ) ukuran :
    1. Bertentangan dengan kewajiban hukum Si Pelaku
    2. Bertentangan dengan kesusilaan
    3. Bertentangan dengan kepatuahn, ketelitian dan kehati – hatian dalam hal ini **TERGUGAT** lah telah melanggar hukum
3. **ADANYA KERUGIAN** ; Bahwa tindakan **TERGUGAT** dengan sengaja, kelalaian mengurus sertifikat tanah **a quo** sebagai dasar untuk mempermudah, menikmati dan menguasai tanah **a quo** dan mempermudah **Tergugat** yang sudah jelas **PENGUGAT** kehilangan menempati dan menikmati tanah **a quo** maka **PENGUGAT** menuntut agar **TERGUGAT** harus di hukum ganti kerugian kepada **PENGUGAT** sebagai berikut ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Kehilangan hak menempati , menguasai dan menikmati tanah **a quo** selama 5 tahun sejak tahun 2015 s/d tahun 2020 ( 5 tahun ) setelah **TERGUGAT** mengurus sertifikat **a quo** Hak Milik Nomor ; 800 di kelurahan Kayu Putih dengan luas 1000 M2 dengan batas **Utara** ; Kios Hj. Sariah, **Timur** ; Jalan Perintis Kemerdekaan , **Selatan** ; PaulusNdeo, **Barat** ; Stikom untuk dan atas nama TERGUGAT sendiri
2. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT maka PENGUGAT kehilangan uang pembelian tanah tersebut dengan harga Rp. 750.000.000 ( tujuh ratus lima puluh juta rupiah )
3. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT yang merugikan keuangan PENGUGAT sebesar Rp. 750.000.000 ( tujuh ratus lima puluh juta rupiah ) selama lima tahun di perhitungkan uang tersebut di gunakan untuk usaha lain / bisnis maka PENGUGAT akan mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 2.000.000.000 ( dua milliard rupiah )
4. Bahwa agar **GUGATAN** ini tidak sia – sia maka mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I A Kupang untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( **Conservatoir Beslag** ) sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor ; 800 di kelurahan Kayu Putih dengan sertifikat Hak Milik Nomor ; 800 luas 1000 M2 dengan batas **Utara** ; Kios Hj. Sariah, **Timur** ; Jalan Perintis Kemerdekaan , **Selatan** ; PaulusNdeo, **Barat** ; Stikom hak Milik TERGUGAT
5. Bahwa **PENGUGAT** juga memohon agar Putusan Perkara ini dapat di jalankan lebih dahulu ( **uit voerbaar bij Voorraad** ) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun **Verset**

Berdasarkan seluruh dalil yang di kemukakan oleh **PENGUGAT** dalam **GUGATAN** ini sudah di dasarkan pada hukum yang berlaku dan tidak 5terbantahkan , karena itu sudah sepatuhnya Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini selanjutnya menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

## DALAM PETITUM

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya

Halaman 4 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/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)



2. Mengatakan Sah dan berharga semua alat bukti yang di ajukan **PENGUGAT** dalam Perkara ini;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( **Conservatoir Beslag** ) sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor ; 800 di kelurahan Kayu Putih dengan luas 1000 M2 dengan batas **Utara** ; Kios Hj. Sariah, **Timur** ; Jalan Perintis Kemerdekaan , **Selatan** ; PaulusNdeo, **Barat** ; Stikom
4. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT** untuk membatalkan bersertifikat sertifikat Hak Milik Nomor ; 800 di kelurahan Kayu Putih dengan luas 1000 M2 dengan batas **Utara** ; Kios Hj. Sariah, **Timor** ; Jalan Perintis Kemerdekaan , **Selatan** ; Paulus Ndeo, **Barat** ; dan juga memerintahkan **TERGUGAT** untuk menghapuskan sertifikat **a quo** dari Buka Pendaftaran Tanah dikarena **TERGUGAT** melakukan perbuatan melawan hokum;
5. Menyatakan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan **PERBUATAN MELAWANHUKUM** ;
6. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar kerugian **PENGUGAT** berupa Kehilangan hak menempati , menguasai dan menikmati tanah **a quo** selama 5 ( lima ) tahun sebesar Rp. 2.000.000. 000., ( dua miliar rupiah )
7. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar kepada **PENGUGAT** Kerugian Imateri Rp. 2.000.000.000 ( dua miliar rupiah ) secara tunai kepada **PENGUGAT** ;
8. Menghukum **TERGUGAT** membayar seluruh biaya perkara ini ;
9. Menyatakan bahwa Putusan Dalam Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu( **Uitvoerbaar bij Voraad** ) meskipun **TERGUGAT** menyatakan Banding dan Kasasi ;

#### **SUBSIDAIR**

Apabila Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang berpendapat lain mohon dapat memberikan Putusan yang se adil adilnya ( **ex aequo et bono** )

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya,

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2020/PN Kpg





meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 04 Januari 2021 dan tanggal 15 April 2021 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak temyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah ;

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

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Penggugat Intervensi, yang berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 26 Oktober 2020 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa penggugat Intervensi telah mengajukan Jawaban atas gugatan penggugat tertanggal 14 Desember 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa dahulunya Simon A. Dima Bin C. Dima/Tergugat adalah suami sah dari Wiwit Astuti Binti Teguh/Tergugat Intervensi yang pernikahan antara keduanya dilaksanakan pada Tanggal 5 Januari 1998 di hadapan Pejabat PPN KUA Kecamatan Kesamben, Kabupaten Blitar, Provinsi Jawa Timur, dengan kutipan Akta Nikah Nomor: 474,02,01,98, Tertanggal 5 Januari 1998;
2. Bahwa Pernikahan antara Simon A. Dima Bin C. Dima/Tergugat dengan Wiwit Astuti Binti Teguh/Tergugat Intervensi berlangsung selama 22 Tahun yaitu dari Tahun 1998 s/d. Tahun 2020 dan saat ini Perkawinan antara Simon A. Dima/Tergugat dengan Wiwit Astuti Binti Teguh/ Tergugat Intervensi telah putus karena perceraian berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Klas I B Kupang pada Tahun 2020;
3. Bahwa dalam Pernikahan antara Simon A. Dima Bin C. Dima/Tergugat dengan Wiwit Astuti Binti Teguh/Tergugat Intervensi yang berlangsung selama 22 Tahun tersebut diperoleh beberapa harta bersama, yang salah satunya adalah benda tidak bergerak berupa sebidang tanah yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Kayu Putih seluas 1000 M<sup>2</sup> dengan batas-batas:
  - Bagian Utara :Berbatasan dengan Kios HJ. Sariah;
  - Bagian Timur:Berbatasan dengan Jl. Perintis Kemerdekaan;
  - Bagian Selatan :Berbatasan dengan tanah milik Paulus Ndeo;
  - Bagian Barat :STIKOM UYELINDO



tercatat atas nama Simon A. Dima yang menjadi Objek Gugatan dalam perkara a quo;

4. Bahwa Objek Gugatan dalam perkara a quo telah dijadikan salah satu Objek Gugatan di Pengadilan Agama Klas I B Kupang dalam perkara Pembagian Harta Gono-Gini Nomor: 76/Pdt.G/2020/PA.KP antara Wiwit Astuti Binti Teguh selaku Penggugat melawan Simon A. Dima Bin C. Dima selaku Tergugat dan Sonya Sarni Manafe selaku Penggugat Intervensi, dimana Perkara tersebut telah diputuskan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Agama Klas I B Kupang yang salah satu amarnya menyatakan bahwa: *“sebidang tanah yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Kayu Putih seluas 1000 M<sup>2</sup> dengan batas-batas:*

- Bagian Utara :Berbatasan dengan Kios HJ. Sariah;
- Bagian Timur :Berbatasan dengan Jl. Perintis Kemerdekaan;
- Bagian Selatan :Berbatasan dengan tanah milik Paulus Ndeo;
- Bagian Barat :STIKOM UYELINDO

*tercatat atas nama Simon Dima tersebut adalah Harta Bersama antara Simon A. Dima dengan Wiwit Astuti Binti Teguh sehingga masing – masing mendapat bagian yang sama besar dan/atau masing - masing mendapatkan bagian 50% dan bagian dari Simon A. Dima Bin C. Dima diberikan 25% kepada Sonya Sarni Manafe sehingga Pembagiannya 50% untuk Wiwit Astuti Binti Teguh, 25% untuk Simon A. Dima Bin C. Dima dan 25% untuk Sonya Sarni Manafe;”*

5. Bahwa dalam Gugatan Penggugat Konvensi point 1 dan point 2 pada pokoknya dinyatakan bahwa: *“Penggugat Konvensi telah membeli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kayu Putih seluas 1000 M<sup>2</sup> dengan batas-batas yang terdiri dari Utara: Kios HJ. Sariah, Timur: Jl. Perintis Kemerdekaan, Selatan: Paulus Ndeo, Barat: STIKOM UYELINDO dari Simon Dima pada tanggal 21 November 2014 dengan harga Rp. 750.000.000,- (Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan tindakan Penggugat Konvensi dan Tergugat Konvensi telah memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara;”*

**Atas dalil Penggugat Konvensi tersebut dapat kami tanggap, sebagai berikut:**



- Bahwa proses peralihan hak berupa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Perintis Kemerdekaan, Kelurahan Kayu Putih seluas 1000 M<sup>2</sup> dengan batas-batas:

- ❖ Bagian Utara :Berbatasan dengan Kios HJ. Sariah;
- ❖ Bagian Timur :Berbatasan dengan Jl. Perintis Kemerdekaan;
- ❖ Bagian Selatan :Berbatasan dengan tanah milik Paulus Ndeo;
- ❖ Bagian Barat :STIKOM UYELINDO

yang tercatat atas nama Simon Dima tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dari Wiwit Astuti Binti Teguh/Tergugat Intervensi, padahal waktu jual beli tanah tersebut, Simon A. Dima Bin C. Dima/Tergugat dengan Wiwit Astuti Binti Teguh/Tergugat Intervensi masih terikat perkawinan yang sah sebagai suami istri;

- Bahwa oleh karena tanah tersebut adalah harta bersama antara Simon A. Dima dengan Wiwit Astuti Binti Teguh, maka segala tindakan hukum atas tanah tersebut harus berdasarkan persetujuan kedua belah pihak sebagai suami dan isteri sebagaimana dijelaskan dalam **Pasal 36 ayat (1) Undang-undang nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan: “Menegenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak;”**
- Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat tersebut adalah bukti nyata itikad buruk keduanya sebagai upaya untuk merampas hak dan/atau menggelapkan hak dari Tergugat Intervensi, dengan demikian tindakan tersebut tidak memenuhi unsur dalam Pasal 1320 KUH Perdata sesuai yang dikemukakan Penggugat Konvensi dalam Gugatan Perkara a quo point 2;
- Bahwa tindakan jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat tersebut merupakan akal – akalan antara keduanya saja, dalam artian untuk menghindari Gugatan Pembagian Harta Bersama yang diajukan Tergugat Intervensi di Pengadilan Agama Kupang. Dengan demikian, Gugatan Penggugat patut untuk ditolak.

Bahwa berdasarkan alasan - alasan yang telah diuraikan Tergugat Intervensi di atas, maka Tergugat Intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, agar memutuskan dengan amar berbunyi:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tanah yang terletak di Kelurahan Kayu Putih seluas 1000 M<sup>2</sup> dengan batas-batas:
  - Utara: Kios HJ. Sariah;
  - Timur: Jl. Perintis Kemerdekaan;
  - Selatan: Paulus Ndeo;
  - Barat: STIKOM UYELINDOyang tercatat atas nama Simon Dima adalah harta bersama antara Tergugat Intervensi/Wiwit Astuti Binti Teguh dan Tergugat Konvensi/Simon A. Dima Bin C. Dima;
3. Menyatakan hukum bahwa tindakan hukum jual beli sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kayu Putih seluas 1000 M<sup>2</sup> dengan batas-batas yang terdiri dari Utara: Kios HJ. Sariah, Timur: Jl. Perintis Kemerdekaan, Selatan: Paulus Ndeo, Barat: STIKOM UYELINDO antara Simon A. Dima Bin C. Dima selaku Penjual dengan Simson Lasi selaku Pembeli adalah batal demi hukum;
4. Membebankan biaya perkara menurut hukum kepada Penggugat Konvensi;

**Atau;**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Penggugat/Tergugat Intervensi memberikan tanggapan dalam repliknya tertanggal 11 Januari 2021 pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

Dengan ini mengajukan Gugatan Replik terhadap Intervensi yang di lakukan oleh WIWIT ASTUTI BINTI TEGUH sebagai berikut

1. Bahwa masuknya intervensi oleh Pemohon intervensi sudah masuk dalam tahapan pembuktian maka sebagai Penggugat keberatan
2. Bahwa dalam surat Permohonan Intervensi dari WIWIT ASTUTI BINTI TEGUH melalui kuasa hukum Fransiskus Dj.Tujung Cs sangat tidak ielas Intervensi sebagai berikut
  - a. Surat Permohonan masuk sebagai pihak intervensi hanya bersifat informasi sara dan tidak bersifat sebagai PENGGUGAT intervensi

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/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)



- b. Surat Permohonan Masuk sebagai Pihak Intervensi tidak jelas apakah masuknya intervensi dari pihak PENGGUGAT / TERGUGAT atau untuk pemohon intervensi sendiri.
3. Bahwa Pemohon Intervensi yang di ajukan tidak ada hubungan erat dengan pokok perkara yang terjadi dimana PENGGUGAT mengajukan Gugatan terhadap TERGUGAT SIMON ANDEREAS DiMA tentang Perbuatan Melawan hukum ( ) berisikan hal Kepengrusan sertifikat tanah sedangkan Intervensi mengajukan dalil jual beli tanah , sehubungan dengan eksepsi tersebut diatas Penggugat memohon majelis hakim untuk menolak dan atau setidak tidaknya tidak diterima masuknya intervensi tersebut

**DALAM POKOK PERKARA**

1. PENGGUGAT mohon agar hal — hal yang telah di uraikan dalam eksepsi di atas dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini
2. Bahwa PENGGUGAT dengan tegas menolak Jawaban Intervensi seluruhnya kecuali terhadap hal — hal yang di akui kebenarannya
3. Bahwa seharusnya Pihak intervensi melakukan gugatan balik terhadap TERGUGAT sebagai suami sehubungan dengan jual beli tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT
4. Bahwa terjadinya jual beli tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT karena TERGUGAT mengatakan jual tanah tersebut diketahui oleh WIWIT ASTUTI BINTI TEGUH sebagai istri sah
5. Bahwa selama 6 ( enam ) tahun sejak tanggal 21 Nopember 2014 WIWIT ASTINI BINTI TEGUH ( sebagai Istri sah ) dari TERGUGAT telah mengetahui adanya Jual beli tanah antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT pertanyaannya adalah ?? mengapa WIWIT ASTUTI BINTI TEGUH ( istri ) tidak melakukan gugatan terhadap TERGUGAT sebagai suami atas jual beli tanah tersebut ?? tetapi diam saja munculnya WIWIT AS TUTI BINTI TEGUH masuk dalam permohonan intervensi dalam perkara a qu karena TERGUGAT telah melakukan Gugatan Perceraian dengan WIWIT ASTUTI BINTI TEGUH berdasarkan Putusan Pengadilan Agama Kupang Nomor 55 / Pdt.G/2020/ PA.KP dengan akta cerai Nomor : 46/AC2020/PA.Kupang sehingga terjadinya perceraian maka hubungan



antara TERGUGAT dengan WIWIT ASTUTI BINTI TEGUH bukan lagi hubungan suami dan Istri yang sah seandainya WIWIT ASTUTI BINTI TEGUH masuk sebagai Pemohon Intervensi maka WIWIT ASTUTI BINTI TEGUH seharusnya terlebih dahulu melakukan gugatan terhadap TERGUGAT agar mempunyai dasar hukum atas tanah tersebut dan ketika WIWIT ASTUTI BINTI TEGUH masuk sebagai Pemohon intervensi dalam gugatan perkara a quo ketika tidak adanya Putusan Pengadilan yang mempunyai hukum tetap tentang hak WIWIT ASTUTI BINTI TEGUH dalam tanah tersebut sehingga sebagai Pemohon intervensi kabur / tidak jelas ( obcuur Libel ) maka Majelis Hakim sudah sepatuhnya menolak

6. Bahwa seharusnya intervensi WIWIT ASTUTI BINTI TEGUH -melakukan gugatan tersendiri terhadap TERGUGAT tentang tidak SAH melakukan jual tanah a quo kepada PENGUGAT akan tetapi WIWIT ASTUTI BINTI TEGUH tidak melakukan gugatan terhadap TERGUGAT maka tidak cukup hukum bagi WIWIT ASTUTI BINTI TEGUH ( smasuk dalam perkara a quo maka majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo harus menolak atau tidak diterimanya dalilnya dari Pemohon INTERVENSI (WiWIT ASTUTI BINTI TEGUH)
7. Bahwa tidak ada konspirasi dalam jual beli tanah antara PENGUGAT dengan TERGUGAT jujur PENGUGAT tidak mengenai tidak ada hubungan keluarga dengan TERGUGAT sehingga apa yang dikatakan Pemohon Intervensi adanya konspirasi jual beli tanah antara PENGUGAT dengan TERGUGAT dalam jual beli tanah tidak mempunyai landasan hukum maka mohon Majelis Hakim harus menolak

Bahwa berdasarkan segala yang terurai di atas PENGUGAT mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang yang mengadili dan memeriksa Perkam ini berkenan memutuskan

**DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Seluruhnya

**DALAM HAL POKOK PERKARA**

1. Menyatakan Gugatan PENGUGAT di terima seluruhnya



2. Menolak Permohonan Jawaban dari Permohonan INTERVENSI selurunya karena tidak berdasarkan hukum.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil — adilnya ( ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Pengadilan menjatuhkan putusan sela tanggal 26 Oktober 2020 Nomor 195/Pdt.G/2020/PN Kpg yang pada pokoknya mengizinkan Penggugat Intervensi menjadi pihak dalam perkara ini;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 30 November 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan setempat pada tanggal 19 Maret 2021 yang dihadiri oleh penggugat dan penggugat Intervensi ;

Menimbang, bahwa pada hari Selasa tanggal 27 April 2021 Penggugat dan Penggugat Intervensi melalui Kuasanya telah mengajukan konklusi/ kesimpulannya masing-masing;

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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat dan turut tergugat tidak hadir di persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa pihak Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya, untuk dipertimbangkan apakah salah satu yang menjadi alasan perceraian sebagaimana diatur dalam Pasal 19 huruf (a) sampai dengan (f) Peraturan Pemerintah Nomor : 9 Tahun 1975, sudah

*Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2020/PN Kpg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipenuhi, karena pada dasarnya suatu perceraian tidak boleh dirunding atau diatur atas kemauan kedua pihak ;

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok/substansi gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa pada tanggal 21 November 2014 telah terjadi transaksi jual beli sebidang tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT di mana PENGGUGAT membeli sebidang tanah dari TERGUGAT pada tanggal 21 Nopember 2014 di kelurahan Kayu Putih dengan luas 1000 M2 dengan batas **Utara** ; Kios Hj. Sariah, **Timur** ; Jalan Perintis Kemerdekaan , **Selatan** ; PaulusNdeo, **Barat** ; Stikom dengan harga Rp. 750.000.000 ( tujuh ratus lima puluh juta rupiah )
- Bahwa pada saat transaksi jual beli sebidang tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT sebagaimana point ( 1 ) tersebut sesuai dengan pasal 1320 KUHerdata
- Bahwa dalam perjanjian yang di buat oleh TERGUGAT akan mengurus sertifikat tanah tersebut untuk dan atas nama PENGGUGAT paling lambat tahun 2015 akan tetapi secara diam – diam dengan melawan hukum TERGUGAT tidak mengurus sertifikat tersebut atas nama PENGGUGAT akan tetapi sertifikat tersebut TERGUGAT mengurus untuk dan atas nama TERGUGAT sendiri
- Bahwa sertifikat tanah a quo tersebut yang di keluarkan TURUT TERGUGAT Hak Milik Nomor ; 800 milik TERGUGAT di keluarkan tanggal 23 Juni 2016
- Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Gugatan tersebut di atas maka dapatlah di simpulkan bahwa yang menjadi pokok perselisihan sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah mengenai “*jual beli sebidang tanah antara penggugat dan tergugat pada tanggal 21 Nopember 2014 di kelurahan Kayu Putih dengan luas 1000 M2 dengan batas :*
- **Utara** ; Kios Hj. Sariah,
- **Timur** ; Jalan Perintis Kemerdekaan ,
- **Selatan** ; PaulusNdeo,
- **Barat** ; Stikom

Halaman 13 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2020/PN Kpg





dengan harga Rp. 750.000.000 ( tujuh ratus lima puluh juta rupiah )  
namun berjalannya waktu tergugat telah mengeluarkan sertifikat Hak  
milik atas nama Tergugat dan bukan atas nama Penggugat;

Menimbang, bahwa sedangkan penggugat Intervensi menyatakan bahwa  
tanah sengketa tersebut merupakan harta bersama milik penggugat intervensi  
dan Tergugat Simon A. Dima;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah  
mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-3 dan Saksi-Saksi  
yaitu 1. Saksi **JOSEPH HERMAN SALALATA**, 2. **ANGLIVE GOODSON  
NAPPU** yaitu ;

- Bukti P-1 berupa Fotocopy sesuai asli Kuitansi pembelian sebidang tanah seluas 1000 m2 di Kelurahan Kayu putih sejumlah Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 21 November 2014 yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup
- Bukti P-2 berupa Fotocopy sesuai asli Surat Perjanjian Jual beli tanah antara Simson Lasi, SH.M.H dan Simon A. Dima yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup
- Bukti P-3 berupa Fotocopy Sertifikat Tanah Nomor 800 Atas nama Simon A. Dima yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai  
secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya  
kecuali bukti surat bertanda P-2,dan P-20 hanya dapat ditunjukkan foto copy  
dari bukti surat tersebut / tanpa asli ;

Serta Saksi **JOSEPH HERMAN SALALATA** yang pada pokoknya  
menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga serta tidak terikat hubungan kerja;
- Bahwa yang saksi tahu antara penggugat dan tergugat ada masalah jual beli tanah ;
- Bahwa masalah jual beli tanah antara Simson Lasi dan Simon Dima;
- Bahwa Luas tanah kurang yang diperjual belikan lebih 1000 m2 ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi, Lokasi tanah yang diperjual belikan antara Penggugat dan Tergugat terletak di Kayu putih , RT dan RW saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah yang diperjual belikan anantara Penggugat dan Tergugat adalah sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan Kios Nona Haji Surya
  - Selatan berbatasan dengan Paulus Ndeo ;
  - Timur berbatasan dengan Jalan Perintis Kemerdekaan ;
  - Barat berbatasan dengan Stikom Uyelindo ;
- Bahwa setahu saksi transaksi jual beli terjadi tahun 2014 ;
- Bahwa Harga tanah tersebut Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi pernah menanda tangani surat perjanjian Jual beli tanah;
- Bahwa bukti P.2 yaitu Surat Perjanjian Jual beli tanah antara Simson Lasi, SH.M.H dan Simon A. Dima dibenarkan oleh saksi mengenai tanda tangannya ;
- Bahwa Transaksi jual beli tanah terjadi dikantor Penggugat ;
- Bahwa saksi tidak tahu peristiwa transaksi tanah ;
- Bahwa saksi berada dikantor Penggugat, untuk mendatangi surat perjanjian jual beli, yang ada saat itu adalah pak Simson Lasi saja sedangkan Simon Dima tidak ada;
- Saksi dan teman saya Anglive (saksi II) datang ke kantor Penggugat (Simon Lassi) karena dipanggil oleh Simson Lassi untuk menjadi saksi dan saat itu Simson Lassi meminta nama saya untuk dicantumkan dalam surat;
- Bahwa saat itu saya hanya melihat tas hitam diatas meja tapi apakah ada uang didalam tas tersebut saya tidak tahu ;
- Bahwa saya datang bersamaan dengan teman saya (saksi II) kebetulan kantor kami berdekatan dengan kantor Pak Simson Lassi;
- Bahwa saksi hanya tanda tangan surat perjanjian saja tidak ada tanda tangan kwitansi ;
- Bahwa saksi tidak tahu Mengenai kwitansi pembelian;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas karena saya membaca di surat perjanjian ;
- Bahwa Simson Lassi (Penggugat) tidak pernah bilang kepada saya bahwa tanah ini sudah bersertifikat ;

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/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 Simson Lassi (Penggugat) pernah ajak saksi untuk pergi melihat lokasi, namun saat itu tidak jadi pergi karena saksi lagi tugas keluar daerah ;
- Bahwa dalam surat perjanjian tersebut setelah saksi berada di kantor Simson Lassi (penggugat) baru saksi memberikan nama dan ditulis dalam surat tersebut kemudian ditanda tangani oleh saksi;
- Bahwa mengenai pembayaran tanah saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi tidak diberikan uang/imbalan berupa uang oleh Simson Lassi (Penggugat);
- Bahwa pada saat saksi menanda tangani surat perjanjian tersebut, Penggugat/Simson Lassi dan Tergugat/Smon Dima sudah terlebih dahulu menanda tangani surat tersebut ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat dan penggugat Intervensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Dan Saksi **ANGLIVE GOODSON NAPPU** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga serta tidak terikat hubungan kerja ;
- Bahwa setahu saksi antara penggugat dan tergugat ada masalah jual beli tanah ;
- Bahwa saksi ada masalah jual beli tanah antara Simson Lasi dan Simon Dima ;
- Bahwa yang saksi tahu luas tanah yang diperjual belikan kurang lebih 1000 m2 ;
- Bahwa saksi tahu, Lokasinya di Kayu putih , RT dan RW saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah yang diperjual belikan tersebut adalah sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan Kios Nona Haji Surya
  - Selatan berbatasan dengan Paulus Ndeo ;
  - Timur berbatasan dengan Jalan Perintis Kemerdekaan ;
  - Barat berbatasan dengan Stikom Uyelindo ;
- Bahwa yang saksi tahu transaksi jual beli terjadi pada tahun 2014;
- Bahwa Setahu saksi harga tanah tersebut Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa saksi pernah menanda tangani surat perjanjian Jual beli tanah tersebut ;

Halaman 16 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/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 saksi membenarkan Surat Perjanjian Jual beli tanah antara Simson Lasi, SH.M.H dan Simon A. Dima tersebut ;
- Bahwa Transaksi jual beli tanah terjadi dikantor Penggugat ;
- Bahwa yang ada saat saksi berada dikantor Penggugat, untuk mendatangi surat perjanjian jual beli, adalah pak Simson Lasi saja sedangkan Simon Dima tidak ada;
- Bahwa Saksi dan teman saya Joseph Herman (saksi I) datang ke kantor Penggugat (Simon Lassi) karena dipanggil oleh Simson Lassi untuk menjadi saksi dan saat itu Simson Lassi meminta nama saya untuk dicantumkan dalam surat ;
- Bahwa saat itu saksi hanya melihat tas hitam diatas meja tapi apakah ada uang didalam tas tersebut saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi datang bersamaan dengan teman saksi (saksi I) karena kebetulan kantor kami berdekatan dengan kantor Pak Simson Lassi ;
- Bahwa waktu itu saksi hanya tanda tangan surat perjanjian saja tidak ada tanda tangan kwitansi;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai kwitansi pembelian tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai isi surat perjanjian tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas karena saksi membaca di surat perjanjian ;
- Bahwa Simson Lassi (Penggugat) tidak pernah bilang kepada saksi bahwa tanah ini sudah bersertifikat ;
- Bahwa setelah saksi berada dikantor Simson Lassi (penggugat) baru saksi memberikan nama dan ditulis dalam surat tersebut kemudian ditanda tangani oleh saya ;
- Bahwa saksi tidak diberikan uang/imbalan berupa uang oleh Simson Lassi (Penggugat) sehubungan dengan tanda tanah surat perjanjian jual beli tersebut ;
- Pada saat saksi menanda tangani surat perjanjian, Penggugat/Simson Lassi dan Tergugat/Simon Dima sudah terlebih dahulu menanda tangani surat tersebut ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan penggugat intervensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa penggugat intervensi untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa tertanda bukti T-Intv-1 s/d T

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/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

Intv. 4 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi DJETTER J. LOMI, S.Sos, 2. Saksi YUPELITA DIMA, SH, 3. Saksi ADITIA MUSTAFA dan 4. Saksi FELIYANA YOHANES yaitu :

- Bukti T-Intv-1 berupa Fotocopy sesua asli Kutipan Akta Nikah Nomor :474.02,01,98 tertanggal 5 Januari 1998 yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup
- Bukti T.Intv-2 berupa Fotocopy sesua asli Akta Cerai Nomor :46/AC/2020/PA.Kupang tertanggal 22 Juni 2020 yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup
- Bukti T.Intv-3 berupa Foto copy Kuitansi Jual beli tanah yang terletak di Jalan Perintis Kemerdekaan II Kelu. Kayu Putih yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup
- Bukti T.Intv-4 berupa Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor : 800, Surat Ukur Nomor 226/Kayu Putih/2016, atas nama Simon A. Dima yang telah dilegalisir dan diberi materai cukup;

saksi DJETTER J. LOMI, S.Sos, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak disumpah karena masih mempunyai hubungan keluarga dengan tergugat maupun penggugat Intervensi yaitu sebagai ipar;
- Bahwa setahu saksi Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah ;
- Bahwa setahu saksi Tanah yang disengketakan tersebut terletak di Kayu putih ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah sengketa tersebut :
  - o Timur berbatasan dengan Jalan Raya Kayu putih ;
  - o Utara berbatasan dengan Bibi Sariah ;
  - o Barat berbatasan dengan Stikom ;
  - o Selatan berbatasan dengan keluarga Ndeo ;
- Bahwa setahu saksi, Asal usul tanah tersebut tergugat beli dari Hj Sariah ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat membeli tanah tersebut tahun 2016 ;

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/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 setahu saksi pada saat Tergugat membeli tanah tersebut, Tergugat masih hidup bersama dengan Ibu Wiwid sebagai suami-isteri dan belum bercerai;
- Bahwa saksi tahu bahwa pada tahun 2019 pada saat Tergugat mengikuti pencalonan legislatif, tergugat memberikan sertifikat kepada saksi untuk digadai akan tetapi tidak ada yang berani untuk membayar bunga sehingga saksi mengembalikan sertifikat tersebut kepada Tergugat (Pak Simon Dima);
- Bahwa mengenai pembelian tanah oleh penggugat, menurut saksi tidak benar karena berdasarkan data bahwa penggugat membeli tanah tahun 2014, sedangkan pada tahun 2019 sertifikat tanah tersebut ada pada saksi;
- Bahwa setahu saksi luas tanah sengketa yang tertulis pada sertifikat tersebut adalah 1.214 m<sup>2</sup> bukan 1000 m<sup>2</sup> ;
- Bahwa setahu saksi Pemilik tanah saat ini adalah milik Simon A. Dima;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah tersebut ada 2 bangunan semi permanen yaitu Warung makan dan tambal ban ;
- Bahwa setahu saksi Kedua bangunan itu disewakan dan uang hasil sewa diserahkan kepada tergugat;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut masih dikuasai oleh Tergugat dalam hal ini Simon A. Dima ;
- Bahwa setahu saksi, Tergugat (Simon A. Dima) memperoleh tanah dengan cara membeli dari Hj Sariah ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan penggugat intervensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;  
Saksi YUPELITA DIMA, SH, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak disumpah karena saksi masih mempunyai hubungan keluarga dengan tergugat Simon A Dima ;
- Bahwa yang saksi tahu Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah;
- Bahwa masalah tanah antara Simson Lasi melawan Simon A. Dima ;
- Bahwa Tanah yang disengketakan tersebut terletak di Kayu putih ;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut saksi tidak tahu ;

Halaman 19 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/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 mengenai asal usul tanah tersebut, saksi tahu ;
- Bahwa Tanah itu awalnya milik Hj Sariah dijual kepada Simon A. Dima;
- Bahwa saksi tahu karena ketika dilakukan pembayaran tanah saksi melihat sendiri ;
- Bahwa saksi pernah lihat adanya plang yang terpasang di lokasi tentang penjualan tanah ;
- Bahwa saksi melihat plang tersebut tahun 2020 ;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah sengketa tersebut ada bangunan yaitu warung sariah dan tambal ban ;
- Bahwa saksi pernah menanyakan kepada pemilik bangunan dan mereka mengatakan bahwa mereka sewa tempat dan pembayaran sewa tempat diserahkan kepada Tergugat Simon A Dima ;
- Bahwa mengenai proses pengukuran tanah saksi tidak tahu, saksi hanya mengetahui untuk proses pengukuran tanah milik tergugat Simon A. Dima ;
- Bahwa pengukuran tanah milik tergugat Simon A. Dima dilakukan pada tahun 2018 ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui secara pasti luas tanah sengketa namun setahu saya luas tanah sengketa adalah 1000 lebih m2;
- Bahwa mengenai batas-batas saksi tahu, namun saksi tidak mengetahui bagian-bagian dari Barat, Utara, Timur, dan Selatan ;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut ditempati oleh Orang jawa pemilik warung dan tambal ban ;
- Bahwa Dasarnya adalah mereka menyewa tempat tersebut kepada tergugat Simon A. Dima ;
- Bahwa saksi tidak tahu nama dari pemilik warung dan tambal ban ;
- Bahwa setahu saksi yang menguasai tanah adalah Tergugat Simon A. Dima;
- Bahwa Hubungan Hj Sariah dengan Tergugat adalah penjual dan pembeli;
- Bahwa Hubungan Hj Sariah dengan Tergugat adalah penjual dan pembeli, transaksi jual beli sudah selesai;
- Bahwa Setahu saya Tergugat membeli tanah yang saat ini menjadi sengketa dari Hj Sariah ;

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/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 saksi kenal Ibu Wiwid adalah istri dari Tergugat Simon A. Dima tetapi mereka saat ini sudah bercerai ;
- Bahwa Seingat saya mereka bercerai tahun lalu yaitu pada bulan Juni tahun 2020, tanggal mereka bercerai saya tidak ingat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan penggugat intervensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Saksi ADITIA MUSTAFA yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal Penggugat akan tetapi kenal dengan Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat maupun Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah ;
- Bahwa saksi tahu Tanah yang disengketakan tersebut terletak di Kayu putih;
- Bahwa Awal saksi kenal dengan Tergugat karena ibu saya menjual tanah kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut ?
  - o Timur berbatasan dengan Jalan raya ;
  - o Barat berbatasan dengan Stikom Uyelindo ;
  - o Selatan berbatasan dengan Keluarga Ndeo
  - o Utara berbatasan dengan tanah saya ;
- Bahwa saksi tahu kalau Tanah tersebut dijual tahun 2014 ;
- Bahwa saksi tahu proses jual beli tanah tersebut dari mama ;
- Bahwa saksi tahu karena saksi bersama dengan mama saat itu ;
- Bahwa saksi Sisitim Pembayaran tanah dilakukan 3 kali ;
- Bahwa Tanah tersebut dijual dengan harga Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi Pada saat terjadi jual beli tanah, tanah tersebut belum bersertifikat ;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut saat ini sudah bersertifikat ;
- Bahwa saksi tahu yang mengurus sertifikat tanah tersebut adalah tergugat yaitu Simon A. Dima pada tahun 2016 ;

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/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 saksi tahu diatas tanah tersbeut ada bangunan warung dan tambal ban ;
- Bahwa saksi tahu kalau yang memberikan ijin kepada warung dan tambal ban untuk berusaha diatas tanah sengketa adalah ayah saya ;
- Bahwa saksi tahu dulu pada tahun 2019 tergugat (Simon A. Dima) pernah menawarkan untuk menjual kembali tanah tersebut kepada Ibu saya ;
- Bahwa saksi tahu luas tanah adalah 1000 m2 namun karena adanya pergeseran sehingga luasnya menjadi 1.214 m2 ;
- Bahwa saksi pernah lihat papan yang dipasang di tanah tersebut yang bertuliskan Tanah ini dijual ;
- Bahwa saksi melihat pada tahun 2020 ;
- Bahwa saksi tinggal di bagian utara yang ada kios dari tahun 2012;
- Bahwa saksi sebelum tahun 2012 , tinggal di Bakunase ;
- Bahwa saksi tahu orang tua saksi membeli tanah itu tahun 2002, kemudian dijual tahun 2014 kepada Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu kalau Luas tanah sengketa adalah 1000 m2 ;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sudah bersertifikat ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan penggugat intervensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ; Dan Saksi FELIYANA YOHANES yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal Penggugat akan tetapi kenal dengan Tergugat dan tidak ada hubungan keluarga dan tidak terikat hubungan kerja dengan Penggugat maupun Tergugat ;
- Bahwa saksi tahu Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah ;
- Bahwa saksi tahu Tanah yang disengketakan tersebut terletak di Kayu putih;
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah tersebut milik Ibu Sariah ;
- Bahwa saksi tahu awal kenal dengan Tergugat karena saksi sering ke walikota bertemu dengan Ibu Wiwit istri dari tergugat ;
- Bahwa saksi tahu tahu batas-batas tanah yaitu
  - o Timur berbatasan dengan Jalan raya ;

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/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

- Barat berbatasan dengan Stikom Uyelindo ;
- Selatan berbatasan dengan Warung
- Utara berbatasan dengan Keluarga Ndeo ;
- Bahwa saksi sering pergi ke lokasi tanah sengketa bersama Ibu Wiwit;
- Bahwa saksi tahu tidak pernah melihat penggugat ;
- Bahwa saksi tahu Tergugat membeli tanah tersebut dari Ibu Sariah
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai jual beli tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai jual beli tanah dari Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu luas dari tanah sengketa tersebut ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat ;
- Bahwa saksi tahu terakhir datang ke lokasi tahun 2017 ;
- Bahwa saksi tahu tidak tahu mengenai asal usul tanah ;
- Bahwa saksi tahu tidak pernah mendengar bahwa tergugat ada menjual tanah ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan penggugat intervensi menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dalam surat gugatan Penggugat yakni sebagai-berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka - 1 yakni menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka - 1 ini berkaitan erat dengan seluruh pembuktian dari para Penggugat terhadap dalil-dalilnya sebagaimana dalam surat gugatannya sehingga oleh sebab itu maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dahulu petitum-petitum yang lainnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Petitum point 2 (dua) yaitu “*Mengatakan Sah dan berharga semua alat bukti yang di ajukan **PENGUGAT** dalam Perkara ini*”;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 2 (dua) tersebut majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Bahwa pada tanggal 21 November 2014 telah terjadi transaksi jual beli sebidang

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/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

tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT di mana PENGGUGAT membeli sebidang tanah dari TERGUGAT pada tanggal 21 Nopember 2014 di kelurahan Kayu Putih dengan luas 1000 M2 dengan batas yaitu :

**Utara** ; Kios Hj. Sariah,

**Timur** ; Jalan Perintis Kemerdekaan ,

**Selatan** ; PaulusNdeo,

**Barat** ; Stikom dengan harga Rp. 750.000.000 ( tujuh ratus lima puluh juta rupiah ) dan pada saat transaksi jual beli sebidang tanah antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tersebut sesuai dengan pasal 1320 KUHerdat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 berupa Kuitansi pembelian sebidang tanah seluas 1000 m2 di Kelurahan Kayu putih sejumlah Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 21 November 2014, P-2 berupa Surat Perjanjian Jual beli tanah antara Simson Lasi, SH.M.H dan Simon A. Dima dan P-3 berupa Sertifikat Tanah Nomor 800 Atas nama Simon A. Dima;

Menimbang, bahwa selain itu penggugat juga telah mengajukan saksi yakni saksi JOSEPH HERMAN SALALATA, menerangkan bahwa SAKSI pernah tanda tangan surat perjanjian Jual beli tanah antara Simson Lasi, SH.M.H dan Simon A. Dima bertempat terjadi di kantor Penggugat;

Bahwa Luas tanah kurang yang diperjual belikan lebih 1000 m2 ;

Bahwa setahu saksi, Lokasi tanah yang diperjual belikan antara Penggugat dan Tergugat terletak di Kayu putih , RT dan RW saksi tidak tahu ;

Bahwa saksi tahu batas-batas tanah yang diperjual belikan anantara Penggugat dan Tergugat adalah sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Kios Nona Haji Surya
- Selatan berbatasan dengan Paulus Ndeo ;
- Timur berbatasan dengan Jalan Perintis Kemerdekaan ;
- Barat berbatasan dengan Stikom Uyelindo ;

Bahwa setahu saksi transaksi jual beli terjadi tahun 2014 ;

Bahwa Harga tanah tersebut Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/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 pada saat saksi menanda tangani surat perjanjian tersebut, Penggugat/Simson Lassi dan Tergugat/Smon Dima sudah terlebih dahulu menanda tangani surat tersebut ;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi penggugat tersebut diatas juga dibenarkan oleh saksi ANGLIVE GOODSON NAPPU yang juga menerangkan bahwa SAKSI pemah tanda tangan surat perjanjian Jual beli tanah antara Simson Lasi, SH.M.H dan Simon A. Dima bertempat terjadi dikantor Penggugat;

Bahwa Luas tanah kurang yang diperjual belikan lebih 1000 m2 ;

Bahwa setahu saksi, Lokasi tanah yang diperjual belikan antara Penggugat dan Tergugat terletak di Kayu putih , RT dan RW saksi tidak tahu ;

Bahwa saksi tahu batas-batas tanah yang diperjual belikan anantara Penggugat dan Tergugat adalah sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan Kios Nona Haji Surya
- Selatan berbatasan dengan Paulus Ndeo ;
- Timur berbatasan dengan Jalan Perintis Kemerdekaan ;
- Barat berbatasan dengan Stikom Uyelindo ;

Bahwa setahu saksi transaksi jual beli terjadi tahun 2014 ;

Bahwa Harga tanah tersebut Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;

Bahwa pada saat saksi menanda tangani surat perjanjian tersebut, Penggugat/Simson Lassi dan Tergugat/Smon Dima sudah terlebih dahulu menanda tangani surat tersebut ;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam perkara ini tidak hadir dan tidak menggunakan hak jawabnya terhadap gugatan Penggugat maka majelis Hakim berpendapat bahwa dengan tidak hadimya Tergugat justru Tergugat dianggap membenarkan dalil-dalil gugatan penggugat bahwa benar telah terjadi jual beli sebidang tanah sebagaimana tersebut dalam dalil gugatan penggugat antara penggugat dan tergugat;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh penggugat majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa menurut pasal 1457 KUHPerdara Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan;

*Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2020/PN Kpg*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mencermati bukti surat P-1 berupa Fotocopy sesuai asli Kuitansi pembelian sebidang tanah seluas 1000 m<sup>2</sup> di Kelurahan Kayu putih sejumlah Rp750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) tertanggal 21 November 2014 dan bukti P-3 berupa Fotocopy sesuai asli Surat Perjanjian Jual beli tanah antara Simson Lasi, SH.M.H dan Simon A. Dima, yang merupakan akta dibawah tangan ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1867 KUHPerdata, suatu [akta](#) dibagi 2 (dua) antara lain akta di bawah tangan (*onderhands*) dan akta resmi (*otentik*). Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang hukum atau [notaris](#). Akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka mereka yang mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik;

Menimbang, bahwa setelah mencermati alat bukti yang dihadirkan oleh Penggugat dikaitkan dengan pengertian jual beli menurut Undang-undang maka Majelis hakim berkesimpulan bahwa jual beli antara penggugat dan tergugat yang terjadi pada tanggal 21 Nopember 2014 sebagaimana Surat Perjanjian Jual beli tanah antara Simson Lasi, SH.M.H dan Simon A. Dima adalah sah dimana kedua belah pihak telah mengikatkan diri unuk menyerahkan suatu benda berupa sebidang tanah seluas  $\pm$  1000 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kayu Putih, dengan demikian jual beli antara penggugat Simson Lasi, SH.,MH. dan penggugat Simon A. Dima Bin C. Dima adalah sah menurut Hukum;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, dengan demikian maka petitum point 2 Penggugat dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Petitum point 3 (tiga) yaitu “*Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ( **Conservatoir Beslag** ) sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 800 di kelurahan Kayu Putih dengan luas 1000 M2 dengan batas **Utara** Kios Hj. Sariah, **Timur** Jalan Perintis Kemerdekaan , **Selatan** PaulusNdeo, **Barat** ; Stikom”;*

Halaman 26 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/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)



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Sita Jaminan yang diajukan oleh para Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengertian Sita Jaminan atau Conservatoir Beslag, sebagaimana diatur dalam Pasal 227 ayat (1) HIR/R.Bg Jo. Pasal 720 Rv mengandung pengertian:

- ↳ Menyita barang Debitur selama sebelum dijatuhkan putusan dalam perkara tersebut;
- ↳ Tujuannya, agar barang itu tidak digelapkan atau tidak diasingkan Tergugat selama proses persidangan berlangsung, sehingga pada saat putusan dilaksanakan, pelunasan pembayaran utang yang dituntut penggugat dapat terpenuhi, dengan jalan menjual barang sitaan itu;

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari penggarisan Pasal 227 ayat (1) HIR/R.Bg, penerapan sita jaminan hanya terbatas pada perkara utang-piutang yang ditimbulkan oleh wanprestasi, perkara tuntutan ganti rugi, sengketa milik dan lain sejenis (Harahap, dalam bukunya *Hukum Acara Perdata* 2004 hal:339-340, Penerbit Sinar Grafika Jakarta);

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini, oleh Pengadilan Negeri Kupang cq. Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa, dikarenakan tuntutan *Conservatoir Beslag* dari Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 261 ayat (1) R.Bg., Jo. Pasal 720 Rv., maka terhadap **petitum point 3 Penggugat tersebut, sudah sepatutnya dinyatakan ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Petitum point 4 yaitu “*Memerintahkan **TURUT TERGUGAT** untuk membatalkan bersertifikat sertifikat Hak Milik Nomor ; 800 di kelurahan Kayu Putih dengan luas 1000 M2 dengan batas **Utara** ; Kios Hj. Sariah, **Timor** ; Jalan Perintis Kemerdekaan , **Selatan** ; PaulusNdeo, **Barat** ; dan juga memerintahkan **TERGUGAT** untuk menghapuskan sertifikat **a quo** dari Buka Pendaftaran Tanah dikarena **TERGUGAT** melakukan perbuatan melawan hukum*”;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum point 4 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tuntutan penggugat tersebut menyangkut perbuatan Pejabat Tata Usaha Negara (Kantor Pertanahan Kota Kupang/Turut Tergugat)



yang telah mengeluarkan sertifikat Haki milik atas nama Tergugat dengan demikian Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang dalam hal ini Majelis Hakim perkara aquo tidak berwenang untuk membatalkan sertifikat hak milik tersebut melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara. Seperti yang tertuang dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Serta pasal 53 ayat 1 (satu) yang menyatakan bahwa

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas maka petitum point 4 penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Petitum point 5 yaitu “Menyatakan bahwa **TERGUGAT** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**”;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum point 5 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tentang PERBUATAN MELAWAN HUKUM dalam Yurisprudensi telah mengalami perkembangan, perbuatan mana tidak hanya terbatas pada perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang yang di keluarkan oleh kekuasaan yang berwenang, akan tetapi suatu perbuatan juga dapat di kategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila :

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2020/PN Kpg





1. Bertentangan dengan kewajiban si pelaku ;
2. Melanggar hak Subjektif orang lain ;
3. Melanggar kaidah tata susila ;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya di miliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama masyarakat / terhadap harta –harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa Hoogeraad dalam putusannya mempergunakan kata-kata “ATAUKAH”.....”ATAU” dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak harus di syaratkan adanya keempat criteria tersebut secara kumulatif, dimana di penuhnya salah satu criteria tersebut secara alternative maka telah terpenuhi pula suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan mendasarkan pada pengertian perbuatan melawan hukum seperti tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan akan perbuatan Tergugat yang adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan pada petitum point satu bahwa jual beli antara penggugat dan tergugat adalah sah, namun Penggugat tidak menguraikan tentang bentuk dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena alat bukti yang diajukan oleh Penggugat hanya tentang jual beli dan tentang sertifikat tanah tidak dibuktikan oleh Penggugat, sehingga, dengan demikian petitum point **5 penggugat patut untuk ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum point 6 Penggugat, yaitu “Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar kerugian **PENGGUGAT** berupa Kehilangan hak menempati , menguasai dan menikmati tanah **a quo** selama 5 ( lima ) tahun sebesar Rp. 2.000.000. 000., ( dua miliar rupiah ) ” ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 6 tersebut majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok penggugat telah dikabulkan dan tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat namun dalam dalil gugatannya penggugat tidak merinci berapa besar kerugian materiil maupun imateriil yang dialami oleh para penggugat sehingga terhadap **petitum point 6 dan 7 haruslah ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum point 9 yaitu “*Menyatakan bahwa Putusan Dalam Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih*



dahulu( **Uitvoerbaar bij Voorraad** ) meskipun **TERGUGAT** menyatakan *Banding dan Kasasi*”, majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi dari Para Tergugat menurut Majelis hakim, tuntutan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam pasal 191 RBg oleh karenanya maka tuntutan Penggugat pada **petitum point 9 tersebut haruslah ditolak**;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek sebagiannya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini sehingga petitum lanjutan point 8 juga patut dikabulkan;

#### **DALAM INTERVENSI**

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat Intervensi sebagaimana tersebut di atas Pengadilan berpendapat bahwa Penggugat Intervensi tidak dapat membuktikan dalil gugatan intervensinya dan karena ternyata dalam dalil gugatan Intervensi ada pihak lain yang juga berhak atas tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan berpendapat gugatan Penggugat Intervensi tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

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

#### **MENGADILI:**

#### **DALAM PERKARA POKOK**

1. Menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut untuk menghadap persidangan ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan Verstek ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Sah dan berharga semua alat bukti yang di ajukan **PENGUGAT** dalam Perkara ini;
4. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.240.000,00 (Satu juta dua ratus empat puluh ribu rupiah).

### DALAM PERKARA INTERVENSI

1. Menolak gugatan intervensi seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sejumlah nihil;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Kamis, tanggal 10 Juni 2021, oleh kami, Budi Aryono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rahmat Aries. SB, S.H., M.H. dan Maria R.S. Maranda, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 195/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 9 November 2020, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 24 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hanna Margaretha Fenat, S.H, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat/Tergugat Intervensi, tanpa hadimya Tergugat dan Turut Tergugat serta Penggugat Intervensi.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rahmat Aries. SB, S.H., M.H.

Budi Aryono, S.H., M.H.

Maria R.S. Maranda, S.H.

Panitera Pengganti,

Hanna Margaretha Fenat, S.H.

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 195/Pdt.G/2020/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. Proses .....	:	Rp100.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp70.000,00;
5. Panggilan .....	:	Rp550.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp500.000,00;

Jumlah : Rp1.240.000,00;

( satu juta tiga ratus tujuh puluh ribu )