



PUTUSAN

Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**MAULANA ABAS
SAMANA,**

bertempat tinggal: di Jalan Bundaran PU Gang 2 No 1, RT.005 / RW.001, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang,, email: maulanaabassamana@gmail.com, Jenis Kelamin: Laki-laki, Tempat / Tanggal Lahir: Kupang / tanggal 15 Februari 1942, Pekerjaan: Pensiunan PNS, dalam hal ini memberikan kuasa khusus kepada Marthen L. Bessie,S.H., Advokat / Penasihat Hukum, pada Kantor Kantor Advokat / Penasihat Hukum Marthen L. Bessie,S.H., beralamat kantor: di Jalan Sumba Nomor 17 A-Kupang Kelurahan Fatubesi, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur email martenluterbessie@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 27 Maret 2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A dibawah Register No. 753 / LGS / SK / Pdt / 2023 / PN Kpg, tanggal 31 Agustus 2023, selanjutnya disebut sebagai Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Lawan:

1. DEDY TAOLIN,

bertempat tinggal: (dahulu) di RT. 024 / RW. 005, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, (sekarang) berdomisili di Jalan Pulau Indah-Kupang (CV. Leona), Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, Jenis Kelamin: Laki-laki, tempat / tanggal lahir: Betun, 1 Januari 1981, Kewarganegaraan: Indonesia, Pekerjaan: Wiraswasta, dalam hal ini memberikan kuasa

Halaman 1 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



husus kepada A. Luis Balun,S.H., Advokat /
Penasihat Hukum, pada Kantor Advokat /
Law Office A.Luis Balun,S.H., beralamat: di Jalan
Jenderal Sudirman Gg.Toko Buku Suci – Kuanino
Nomor 04, RT.17 / RW.03, Kelurahan Nunleu,
Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa
Tenggara Timur *email*
alloysiusluisbalun@gmail.com, berdasarkan Surat
Kuasa Khusus Nomor 18/Sk-
ALB/Pdt/10/2023/Kupang, tanggal 27 Oktober
2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Kupang Kelas I A dibawah Register No.
838 / LGS / SK / Pdt / 2023 / PN Kpg, tanggal 1
November 2023, selanjutnya disebut sebagai
Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi;

2. KEPALA

**PERTANAHAN KOTA
KUPANG,**

berkedudukan: di Jalan Frans Seda No.72 Kota
Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, *email*
charoline.kpadaka@atrbpn.go.id, yang diwakili
oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang atas
nama Eksam Sodak,S.SiT.,M.Si., dalam hal ini
memberikan kuasa kepada Mikael Agung
Melburan,S.H., Charoline Koni Padaka,S.H.,
Gaudensia Novia Timung,S.H., dan
Moh.Ardiyansah,S.H., seluruhnya adalah Pegawai
Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota
Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor
MP.02.01/3211-53.71/X/2023, tanggal 16 Oktober
2023, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Kupang Kelas I A dibawah Register No.
780 / LGS / SK / Pdt / 2023 / PN Kpg, tanggal 17
Oktober 2023, selanjutnya disebut sebagai
Tergugat II Konvensi;

3. EMANUEL MALI,S.H.,

bertempat tinggal: di Jalan A.Yani Nomor 55,
Kelurahan Oeba, Kecamatan Kota Lama, Kota
Kupang, Pekerjaan: Notaris / Pejabat Pembuat
Akta Tanah(PPAT), selanjutnya disebut sebagai
Tergugat III Konvensi;

Halaman 2 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg, tanggal 10 Oktober 2023 tentang Penunjukan Majelis Hakim dan telah ditetapkan kembali oleh karena terdapat pergantian Ketua Majelis Hakim pada tanggal 11 Desember 2023 dengan acara Pembuktian Para Pihak;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi dengan surat gugatan tanggal 10 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 10 Oktober 2023 dengan Nomor Register 267/Pdt.G.2023/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat adalah ahli waris dari almarhumah ibu Kandung Penggugat bernama Lena Ratoe dan yang berhak mewarisi harta warisannya adalah Penggugat;

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa, diterbitkan tanggal 03 November 1978, Gambar Situasi Nomor: 203/ 1977, tanggal 6 Juni 1977, seluas 878 m² (delapan ratus tujuh puluh delapan meter persegi) semula terdaftar atas nama Johan Daniel dan kemudian beralih menjadi atas nama Maulana Abas Samana / Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 04/PPAT/ KKT/ 1997 tanggal 24 September 1997 tersebut;
2. Bahwa berdasarkan perolehan hak atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 dibawah ini, maka sejak tahun 1977 sampai dengan tahun 2007 Penggugat secara fisik menguasai bidang tanah tersebut terus menerus tanpa ada permasalahan dengan pihak lain manapun juga yang menyatakan ikut memiliki atas bidang tanah tersebut;
3. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah yang dibeli dari Johan Daniel berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 4/PPAT/KKT/77 tanggal 24 September 1977, maka Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa, diterbitkan tanggal 3 November 1978, Gambar Situasi Nomor: 203/ 1977, tanggal 06 Juni 1977, seluas 878 m² (delapan ratus tujuh puluh delapan meter persegi) terakhir tercatat atas nama Maulana Abas Samana / Penggugat yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dahulu Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten

Halaman 3 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara dahulu berbatasan Jalan Kupang-SoE, sekarang Jalan Timor Raya sesuai SHM. No. 74/ Kel. Oesapa;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Johan Daniel, GS : 204/1977, sesuai SHM. No. 74/ Kel. Oesapa;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Markus Long; sesuai SHM. No. 74/ Kel. Oesapa;
- Barat dahulu berbatasan dengan Rencana Jalan sekarang dengan Jalan Pulau Indah;

Selanjutnya disebut sebagai Tanah Obyek Sengketa;

4. Bahwa tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas diperoleh dengan cara Jual Beli dari Johan Daniel pada tahun 1977 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 4/PPAT/ KKT/ 77 tanggal 24 September 1977, dan selanjutnya sejak tahun 1977 Penggugat secara fisik menguasainya terus menerus sampai dengan tahun 2007 dan kemudian tahun 2008 sampai dengan sekarang dikuasai oleh Tergugat I;
5. Bahwa tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas setelah terjadi kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas tersebut telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I, maka secara *De facto* dikuasi oleh Tergugat I sampai dengan sekarang;
6. Bahwa bidang tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas pada tahun 2007 Penggugat menawarkan kepada Tergugat-I dengan harga sebesar Rp1.100.000.000,00. (satu milyar seratus juta rupiah);
7. Bahwa kemudian antara Penggugat dan Tergugat-I telah bersepakat mengenai harga tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas. Selanjutnya Tergugat-I menyarankan kepada Penggugat untuk membuka Rekening pada PT. BCA Cabang Kupang, Hal tersebut atas inisiatif Tergugat-I bukan Penggugat yang menyuruh membuka Rekening atas nama Penggugat pada PT. BCA Cabang Kupang dengan Nomor Rekening : KCU Kupang: 3140464928 atas nama Maulana Abas Samana / Penggugat;
8. Bahwa selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas, namun ternyata secara melawan hukum Tergugat-I dibantu oleh Tergugat-III telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor: 458/2007 tanggal 26 Juli 2007 yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dihadapan Tergugat -III tanpa kehadiran Penggugat adalah cacat hukum dan oleh karena itu Akta Jual Beli Nomor: 458/2007 tanggal 26 Juli 2007 patut dinyatakan Batal Demi Hukum;

9. Bahwa Perbuatan Tergugat-III yang telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor: 458/2007 tanggal 26 Juli 2007 tersebut tanpa sepengetahuan dan kehadiran Penggugat adalah juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan Penggugat;
10. Bahwa besarnya jumlah uang yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor: 458/2007 tanggal 26 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Tergugat -III tersebut sebesar Rp210.000.000,00. (dua ratus sepuluh juta rupiah), sedangkan harga yang sudah disepakati antara Peenggugat dengan Terguat I atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas antara Penggugat dengan Tergugat-I disepakati dengan harga seluruhnya sebesar Rp1.100.000.000,00. (satu milyar seratus juta rupiah), dengan ketentuan bahwa semua biaya-biaya yang berkaitan dengan Jual Beli Tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas, termasuk pajak-pajak diantaranya: PPH sebesar 5 % dan BPHT sebesar 5 % dan Jasa Notaris/PPAT tetap menjadi beban dan tanggung jawab Tergugat -I ;
11. Bahwa dari harga transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas ternyata Tergugat-I hanya membayar sebesar Rp750.000.000,00. (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp350.000.000,00. (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA belum dibayar lunas oleh Tergugat-I kepada Penggugat, tanpa alasan yang jelas;
12. Bahwa sesungguhnya telah terjadi persekongkolan antara Tergugat-I dengan Tergugat-III yang mencantumkan harga jual beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas seharga Rp210.000.000,00. (dua ratus sepuluh juta rupiah) adalah juga merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan juga merugikan Negara disebabkan oleh karena telah terjadi penggelapan pajak-pajak baik Pajak PPH sebesar 5% maupun BPHTB sebesar 5% dari transaksi jual beli terhadap tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada poin 3 di atas, yang diperhitungkan kurang lebih sebesar Rp110.000.000,00. (seratus sepuluh juta rupiah) akibat perbuatan Tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat III yang menyebabkan kerugian Negara sebesar Rp110.000.000,00. (seratus sepuluh juta rupiah);

Halaman 5 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/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

13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut pada point 5 dan point 6 di atas, dan untuk merealisasikan /dilakukannya transaksi jual beli terhadap tanah sebagaimana tersebut pada point 3 di atas, maka Penggugat dan Tergugat-I telah bersepakat bahwa seluruh dana/keuangan harga jual beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas dilakukan dengan mentransfer langsung ke Rekening KCU Kupang: 3140464928 atas nama Maulana Abas Samana / Penggugat;
14. Bahwa berdasarkan kesepakatan sebagaimana tersebut di atas adalah merupakan suatu perikatan atau perjanjian antara kedua belah pihak, baik perikatan itu didasarkan atas perjanjian sesuai Pasal 1338 sampai dengan Pasal 1341 Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun perjanjian yang bersumber pada Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1352 sampai dengan Pasal 1380 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
15. Bahwa atas kesepakatan sebagaimana tersebut pada point 5, sampai dengan point 9 di atas, maka Penggugat menyerahkan Asli Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa, diterbitkan tanggal 03 November 1978, Gambar Situasi Nomor: 203/ 1977, tanggal 06 Juni 1977, seluas 878 M2 (delapan ratus tujuh puluh delapan meter persegi) terakhir terdaftar atas nama Maulana Abas Samana kepada Tergugat-I, untuk ditindaklanjuti dengan proses Akta Jual beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dihadapan Tergugat III, namun ternyata secara melawan hukum harga jual beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas belum dibayar lunas oleh Tergugat I, namun ternyata secara melawan hukum Tergugat III sejak tanggal 26 Juli 2007 telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor: 458/2007 tanggal 26 Juli 2007 tersebut tanpa dihadiri oleh Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas atau sebagai Penjual adalah tidak sah;
16. Bahwa berdasarkan kesepakatan sebagaimana tersebut pada point 9 sampai dengan point 11 di atas maka pada tanggal 17 Juli 2007 tercetak pada Rekening KCU Kupang: 3140464928 atas nama Maulana Abas Samana / Penggugat, Setoran Tanpa Buku yang disetorkan ke Rekening KCU Kupang: 3140464928 atas nama Maulana Abas Samana / Penggugat, sebesar Rp750.000.000,00. (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), namun tanpa pemberitahuan baik dari Tergugat-I sendiri maupun dari PT. Bank BCA Cabang Kupang sama sekali tidak memberitahukan kepada Penggugat

Halaman 6 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/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

mengenai siapa penyetor dana sebesar Rp750.000.000,00. (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sumber dananya dari siapa;

17. Bahwa setelah Penggugat melakukan perhitungan ternyata Tergugat-I belum melunasi pembayaran sisa harga tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas sebesar Rp350.000.000,00. (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
18. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti yang nyata dan sempurna, maka beralasan hukum apabila Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, Cq. Majelis Hakim Yang ditunjuk untuk Memeriksa, Mengadili dan Memutuskan Perkara ini berkenan Meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas yang diatasnya telah dibangun lebih kurang 4 (empat) ruko oleh Tergugat-I sekarang berdiri di atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas yang kini tercatat atas nama Tergugat -I;
19. Bahwa Penggugat sudah berulang kali melakukan somasi kepada Tergugat-I agar persoalan tersebut dapat dilakukan secara kekeluargaan, namun Tergugat-I tidak bersedia bertemu dengan Penggugat dan/atau Kuasa Hukum Penggugat, tanpa alasan yang jelas;
20. Bahwa oleh karena Tergugat-I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka semua bentuk peralihan hak atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas harus dinyatakan Batal Demi Hukum;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian dan dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA, Cq. Majelis Hakim yang ditetapkan untuk Memeriksa, Mengadili dan Memutuskan perkara ini, agar berkenan memanggil para pihak di hari persidangan serta memeriksa dan mengadili dan menjatuhkan putusan yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

Primair :

MENGADILI :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa, diterbitkan tanggal 03 November 1978, Gambar Situasi Nomor: 203/ 1977, tanggal 06 Juni 1977, seluas 878 m² (delapan ratus tujuh puluh delapan meter persegi) terakhir

Halaman 7 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terdaftar atas nama Maulana Abas Samana, terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dahulu Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:

- Sebelah Utara dahulu berbatasan Jalan Kupang-SoE, sekarang Jalan Timor Raya sesuai SHM. No. 74/ Kel. Oesapa;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Johan Daniel, GS : 204/1977, sesuai SHM. No. 74/ Kel. Oesapa;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Markus Long; sesuai SHM. No. 74/ Kel. Oesapa;
 - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Rencana Jalan sekarang dengan Jalan Pulau Indah;
3. Menyatakan menurut hukum Tergugat-I dan Tergugat -III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Membatalkan atau menyatakan batal demi hukum Akta Jual Beli Nomor: 458/2007 tanggal 26 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Tergugat III tersebut;
5. Memerintahkan dan menetapkan Tergugat I atau orang yang memperoleh hak dari padanya atas tanah Obyek Sengketa untuk mengembalikan Tanah Obyek Sengketa seperti semula kepada Penggugat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa, diterbitkan tanggal 03 November 1978, Gambar Situasi Nomor: 203/ 1977, tanggal 06 Juni 1977, seluas 878 m² (delapan ratus tujuh puluh delapan meter persegi) dahulu tercatat atas nama Maulana Abas Samana / Penggugat terakhir terdaftar atas nama Dedy Taolin, terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dahulu Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas tanahnya sebagai berikut:
- Sebelah Utara dahulu berbatasan Jalan Kupang-SoE, sekarang Jalan Timor Raya sesuai SHM. No. 74/ Kel. Oesapa;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Johan Daniel, GS : 204/1977, sesuai SHM. No. 74/ Kel. Oesapa;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Markus Long; sesuai SHM. No. 74/ Kel. Oesapa;
 - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Rencana Jalan sekarang dengan Jalan Pulau Indah;
- kepada Penggugat dalam keadaan kosong, apabila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan (Polisi);

Halaman 8 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi berupa kerugian materiil sebesar Rp2.000.000.000,00. (dua milyar rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00. (sepuluh milyar rupiah);
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Para Tergugat melakukan upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;
8. Menyatakan menurut hukum sah dan berharga Sita Jaminan yang dimohonkan tersebut;
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida: Apabila Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, dan Tergugat II Konvensi masing-masing menghadap sendiri kuasanya tersebut dipersidangan, akan tetapi Tergugat III Konvensi tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan:

1. Relas pertama, pada hari Rabu, tanggal 11 Oktober 2023, untuk hadir dipersidangan pada hari Selasa, tanggal 17 Oktober 2023;
2. Relas kedua, pada hari Senin, tanggal 23 Oktober 2023, untuk hadir dipersidangan pada hari Selasa, tanggal 31 Oktober 2023;
3. Relas ketiga, pada hari Jumat, tanggal 3 November 2023, untuk hadir dipersidangan pada hari Rabu, tanggal 8 November 2023;
4. Relas keempat, pada hari Kamis, tanggal 7 Desember 2023, untuk hadir dipersidangan pada hari Selasa, tanggal 12 Desember 2023;

Menimbang bahwa Tergugat III Konvensi dalam persidangan pada tahap mengajukan Jawaban dan Duplik, Tergugat III Konvensi telah mengunggah di dalam Aplikasi *e court*, namun pada saat persidangan sebelum maupun sesudah mediasi tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil dengan patut dan terdapat beberapa relas panggilan yang telah diterima langsung oleh Tergugat III Konvensi, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya, itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah, dengan memperhatikan Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2012 telah mengatur tentang Putusan Bij Verstek "meskipun Tergugat mengirim jawaban secara tertulis, apabila dia tetap tidak hadir di persidangan Putusan tetap dijatuhkan secara verstek karena **asas pemeriksaan dipersidangan adalah oral dan langsung** sehingga pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat III Konvensi, dan Majelis Hakim tidak akan

Halaman 9 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



mempertimbangkan dalil-dalil sangkalan termuat dalam Jawaban maupun Duplik yang diajukan oleh Tergugat III Konvensi;

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 Sdri. Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka berdasarkan pasal 20 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 7 tahun 2022 tentang perubahan atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan secara elektronik untuk melaksanakan persidangan secara elektronik, oleh karena Penggugat Konvensi telah mendaftarkan perkaranya secara elektronik dan Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi dipersidangan telah didampingi Kuasa Hukum atau Advokat yang telah terdaftar dalam layanan administrasi perkara secara elektronik, maka perkara *a-quo* disidangkan secara elektronik;

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

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Tergugat I Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonvensi sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa berdasarkan Pasal 78 Ayat (1) angka 3 KUHPidana, mengenai kewenangan menuntut atas tindak pidana pemalsuan surat akan menjadi hapus karena daluwarsa sesudah 12 (dua belas) tahun. Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan *a quo* tidak dapat diterima.
2. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat hukum oleh karena Tergugat I tidak membuat rugi Penggugat, dimana Tergugat I telah membayar secara lunas dan proses jual beli tanah antara kedua belah pihak telah terjadi secara baik dan sesuai prosedur di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Akta Jual Beli Nomor: 458/2007, pada Hari Kamis, Tanggal 26 (dua puluh enam) Bulan Juli Tahun 2007 (dua ribu tujuh), sehingga sudah sepatutnya gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 10 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



II. Dalam konvensi :

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi diatas ini sepanjang relevan berlaku pula pada bagian konvensi ini;
2. Bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas;
3. Bahwa terhadap gugatan *a quo* ini telah keliru, karena Tergugat I telah melakukan pembayaran dengan lunas secara baik dan dengan itikad yang baik.
4. Bahwa terhadap poin 1 – 4 gugatan *a quo*, memang benar tanah obyek sengketa tersebut adalah milik Penggugat dari tahun 1977 sampai dengan 2017, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4/PPAT/KKT/77 tanggal 24 September 1977;
5. Bahwa terhadap poin 5 – 8 gugatan *a quo*, Penggugat dengan jelas dan terang mengakui secara *de facto* bahwa Tergugat I menguasai tanah obyek sengketa karena adanya kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I. Sesuai dengan pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang – Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan – persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan – alasan yang oleh Undang – Undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan – persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Oleh karena itu, sudah sepatutnya, perkara ini tidak dapat diajukan ke jalur hukum;
6. Bahwa terhadap poin 9 gugatan *a quo*, adalah suatu hal yang keliru. Karena atas dasar kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I itulah yang dapat menerbitkan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh Notaris/PPAT (dalam hal ini Tergugat III). Bahkan dalam Akta Jual Beli tersebut terdapat tandatangan yang dimeterai 6000 oleh Pihak Pertama atas nama Maulana Abas Samana (Penggugat) dan Istri dari Pihak Pertama (Penggugat) atas nama Nursia Maulana, Pihak Kedua (Tergugat I) atas nama Dedy Taolin, dengan saksi Victor Epafroditus Taeko,SH dan saksi Paulina Rohi Mone,SH, dan disahkan oleh Notaris/PPAT (Tergugat III) atas nama Emanuel Mali, SH;
7. Bahwa terhadap poin 10 gugatan *a quo*, adalah hal yang tidak benar. Karena dalam Akta Jual Beli Nomor : 458/2007, tanggal 26 Juli 2007, antara Pihak Pertama (Penggugat) dan Pihak Kedua (Tergugat I) pada halaman ke 4 menyatakan bahwa:

Halaman 11 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:

- Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp250.000.000,00. (dua ratus lima puluh juta rupiah);
- Pihak Pertama mengakui telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi);

Sehingga pernyataan Penggugat mengenai besaran jumlah uang dalam Akta Jual Beli sejumlah Rp210.000.000,00. (dua ratus sepuluh juta) adalah tidak benar;

8. Bahwa terhadap poin 12, Penggugat secara keliru memperhitungkan kerugian yang diderita dengan ditambah biaya – biaya yang berkaitan dengan jual beli tanah obyek sengketa. Karena dalam hal kesepakatan bersama mengenai harga jual beli tanah antara kedua belah pihak tidak menambahkan jumlah biaya yang ada. Sehingga patutlah hukum bahwa Tergugat I tidak harus mengganti rugi;
9. Bahwa terhadap poin 13 - 16, pada dasarnya Tergugat I tidak perlu memberitahukan kepada Penggugat karena sudah sesuai dalam gugatan *a quo* terhadap poin 5, yang menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat telah bersepakat mengenai harga tanah obyek sengketa. Bahkan Penggugatlah yang membuka rekening pada PT. BCA Cabang Kupang, sehingga seluruh dana/keuangan jual beli tanah dilakukan dengan mentransfer langsung ke rekening KCU Kupang: 3140464928 atas nama Maulana Abas Sama (Penggugat). Oleh karena itu, seharusnya Penggugat tidak perlu mempermasalahkan hal ini;
10. Bahwa terhadap gugatan *a quo* yang didaftarkan pada Pengadilan Negeri Kupang ini, menimbulkan kekeliruan besar karena kejadian ini telah terjadi pada tahun 2007. Seharusnya ketika terjadi kesalahpahaman, Penggugat semestinya melakukan keberatan pada saat itu juga, bukan menggugat Tergugat I di tahun 2023 ini. Sehingga Penggugat pun harus menghitung nilai kerugian selama 16 tahun lamanya. Karena berdasarkan pada Pasal 1237 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, mengatur jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut, yaitu terhitung sejak saat terjadi kelalaian. Oleh karena itu, mengenai nilai kerugian, sudah seharusnya tidak perlu dipertimbangkan;
11. Bahwa adapun pasal 533 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “tidak baik selamanya harus dianggap ada pada

Halaman 12 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/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)



tiap – tiap pemegang kedudukan; barangsiapa menuduh akan itikad buruk kepadanya, harus membuktikan tuduhan itu”;

12. Bahwa oleh karena beberapa hal diatas telah cukup dijelaskan sehingga terhadap beberapa poin dalam gugatan *a quo*, tidak perlu Tergugat I bahas secara berulang dan akan Tergugat I buktikan dalam sidang pembuktian;

III. Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan pada bagian eksepsi dan jawaban konvensi diatas ini sepanjang relevan berlaku pula pada bagian rekonvensi ini;
2. Bahwa pada hari Kamis, tanggal 26 Juli 2007 dilakukannya kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi di hadapan Notaris/PPAT atas nama Emanuel Mali,SH (Tergugat III) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 458/2007, tertanggal 26 Juli 2007;
3. Bahwa tanah obyek sengketa yang dipermasalahkan ini terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dahulu Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, seluas 878 m² dengan batas – batas tanahnya sebagai berikut :
 - Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan Jalan Kupang – Soe, sekarang Jalan Timor Raya sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 74/Kel. Oesapa;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Johan Daniel, GS : 204/1977, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 74/Kel. Oesapa.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Markus Long, sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor : 74/Kel. Oesapa;
 - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Rencana Jalan sekarang dengan Jalan Pulau Indah;
4. Bahwa dalam Akta Jual Beli terdapat perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi, dengan disetujui terlebih dahulu oleh istri dari Tergugat Rekonvensi atas nama Nursia Maulana;
5. Bahwa Tergugat Rekonvensi pernah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi dengan Nomor Perkara 159/Pdt.G/2023/PN Kpg, setelah melalui proses mediasi yang dinyatakan gagal, disaat agenda hendak membaca gugatan, Tergugat Rekonvensi mencabut gugatan a



quo dengan Nomor Penetapan majelis hakim 159/Pdt.G/2023/PN Kpg. Oleh karena itu, dengan adanya gugatan a quo, merupakan perbuatan yang sangat merugikan pihak Penggugat Rekonvensi baik secara materiil dan imateriil dengan nilai sejumlah Rp50.000.000 (lima puluh juta rupiah).

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik sesuai dengan pasal 531 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sehingga dalam hal ini Penggugat Rekonvensi menuntut adanya pemulihan nama baik, harkat dan martabat Penggugat Rekonvensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dimana Tergugat Rekonvensi mengajukan gugatan a quo tanpa mempertimbangkan juga kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi.

Berdasarkan uraian Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonvensi Tergugat di atas, maka mohon kiranya Majelis Hakim dapat menilai dan mempertimbangkan serta memutuskan, sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara ini;

Dalam Konvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya, setidak – tidaknya tidak dapat diterima;
2. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar semua biaya perkara ini;

Dalam rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum Akta Jual Beli Nomor 458/2007, tertanggal 26 Juli 2007 adalah Sah dan berkekuatan hukum.
3. Menyatakan hukum untuk mengembalikan nilai kerugian secara *materiil* dan *imateriil* yang dialami Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp50.000.000,00. (lima puluh juta rupiah);
4. Tergugat Rekonvensi wajib melakukan pemulihan nama baik, harkat dan martabat berupa permohonan maaf kepada Penggugat Rekonvensi melalui media cetak Pos Kupang selama 3 hari;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun Tergugat Rekonvensi melakukan upaya verzet, banding maupun kasasi(*uitvoerbaar bij voorraad*);



6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara ini;

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Konvensi memberikan jawaban sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*):

Bahwa sebagaimana dalil gugatan penggugat dalam angka 10 yang menjelaskan terkait adanya kesepakatan diluar dari yang disepakati yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 458/2007 tanggal 26 Juli 2007 sejumlah Rp210.000.000,00. atas obyek Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978, Gambar Ukur Nomor: 203/1977 tanggal 6 Juni 1977, sedangkan kesepakatan di luar dari Akta Jual-Beli adalah sejumlah Rp1.100.000.000 (1 Milyar) dan yang baru dibayarkan oleh Tergugat I sejumlah Rp750.000.000,00. (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat. Tergugat I hingga saat ini belum melakukan pelunasan sejumlah Rp350.000.000,00. kepada penggugat, mengenai hal dimaksud merupakan permasalahan wanprestasi antara para Penggugat dengan Tergugat yang disebabkan oleh salah satu pihak dan dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja, sehingga pihak lain dirugikan atas tindakan tersebut karena melakukan wanprestasi, pihak yang lalai harus memberikan penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga. Dalam ketentuan Pasal 1239 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Namun atas permasalahan wanprestasi tersebut diatas sebagaimana petitum angka 2 penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dalam angka 10 dan 11 posita gugatan penggugat dengan petitum angka 2 penggugat saling bertentangan antara gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 *juncto* Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 menegaskan yang pada intinya penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil gugatan penggugat

Halaman 15 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena tidak jelas/kabur apakah gugatan tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum;

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

Bahwa sebagaimana dalil gugatan dalam angka 4 terhadap obyek sengketa diperoleh Penggugat dari Johan Daniel berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 4/PPAT/KKT/77 tanggal 24 September 1977, dan selanjutnya sejak tahun 1977 penggugat secara fisik dan menguasai terus menerus sampai dengan tahun 2007 dan kemudian tahun 2008 sampai dengan sekarang dikuasai oleh Tergugat I, namun berdasarkan hasil pengecekan data bidang tanah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Kupang baik melalui Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) Kota Kupang maupun *opname* fisik warkah terhadap obyek bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978, Gambar Ukur Nomor: 203/1977 tanggal 6 Juni 1977 saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin yang diperoleh melalui jual-beli dari Dedi Taolin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 457/2013 tanggal 11 Juni 2013. Sampai dengan saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978, Gambar Ukur Nomor: 203/1977 tanggal 6 Juni 1977 saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin, sehingga dalam hal pengajuan gugatan dalam perkara *a quo* seharusnya penggugat menarik Dokter Reny Taolin sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara karena semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai *urgensi* untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I. Dengan demikian seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) dikarenakan Penggugat tidak menarik salah satu pihak yang berkaitan dengan obyek sengketa dalam gugatan *a quo*;

3. Gugatan Tidak Memenuhi Syarat (*Diskualifikasi In Person*):

Bahwa sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978, Gambar Ukur Nomor: 203/1977 tanggal 6 Juni 1977 saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin yang diperoleh melalui jual-beli dari Dedi Taolin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 457/2013 tanggal 11 Juni 2013. Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum lagi dalam mengajukan

Halaman 16 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan karena penggugat karena telah melepaskan haknya atas obyek sengketa melalui jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 458/2007 tanggal 26 Juli 2007 sejumlah Rp 210.000.000 atas obyek Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978, Gambar Ukur Nomor: 203/1977 tanggal 6 Juni 1977, sehingga Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa dan tidak memenuhi syarat dalam mengajukan gugatan a quo dikarenakan obyek sengketa sudah beralih berkali-kali hingga saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin. Dengan demikian seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui untuk itu;
2. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dalil Penggugat pada point 10 dikarenakan ketidakjelasan (*Obscur Libel*) apakah permasalahan tersebut merupakan gugatan wanprestasi atau gugatan PMH. Berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 *juncto* Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 menegaskan yang pada intinya penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;
3. Bahwa Tergugat II menolak dalil angka 4 gugatan penggugat yang menyatakan pemilik dan penguasaan obyek sengketa oleh Tergugat I, namun berdasarkan hasil pengecekan data bidang tanah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Kupang baik melalui Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) Kota Kupang maupun opname fisik warkah terhadap obyek bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978, Gambar Ukur Nomor: 203/1977 tanggal 6 Juni 1977 saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin yang diperoleh melalui jual-beli dari Dedi Taolin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 457/2013 tanggal 11 Juni 2013;
4. Bahwa dikarenakan obyek sengketa saat ini saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin, sehingga penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa dan tidak memenuhi syarat dalam mengajukan gugatan a quo dikarenakan obyek sengketa sudah beralih berkali-kali hingga saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin. Dengan

Halaman 17 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian oleh karena itu dalil-dalil Penggugat tersebut patut dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima;

III. Petitem:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet otvankelijke verklard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat II;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
3. Mengukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex a quo et bono*);

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan replik sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi yang di unggah/upload pada tanggal, 3 Januari 2024 dan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi telah pula mengajukan duplik yang di unggah/upload, tanggal 10 Januari 2024 sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti P-1. : fotokopi Surat Perihal Somasi ke 2 dan Terakhir tanggal 24 Maret 2023;
2. Bukti P-2. : fotokopi Surat Perihal Somasi Pertama dan Permohonan Salinan Akta PPAT No. 458/2007 tanggal 26 Juli 2007, tertanggal 24 Maret 2023;
3. Bukti P-3. : fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 74 tanggal 3 November 1978, Gambar Situasi / Nomor:203/1977 tanggal 6 Juni 1977 luas 878 m² atas nama Maulana Abas Samana;
4. Bukti P-4. : fotokopi Buku Tabungan BCA Kupang (KCU Kupang No.3140464928) atas nama Maulana Abas Samana;
5. Bukti P-5. : fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 atas nama Maulana Abas Samana;
5. Bukti P-6. : fotokopi Somasi Pertama ditujukan kepada Sdr.Dedy Taolin;

Halaman 18 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/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)



Menimbang bahwa bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5, telah diberi meterai cukup tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-3 dan P-5 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian dokumen asli maupun dokumen pembanding dari surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa dipersidangan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil jawabannya dan gugatan Rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.I-1 : fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) NIK.24.5001.010181.0015 An. Dedy Taolin;
2. Bukti T.I-2 : fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) An. Maulana Abas Samana dan Kartu Tanda Penduduk (KTP) An. Nursia Maulana;
3. Bukti T.I-3 : fotokopi Buku Nikah No. 50371/66 tanggal 20 Pebruari 1971 An. Maulana dan Nursia;
4. Bukti T.I-4 : fotokopi Kwitansi pembayaran harga sebidang tanah Rp210.000.000,00.(dua ratus sepuluh juta rupiah) tanggal 26 Juli 2007;
5. Bukti T.I-5 : fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007;
6. Bukti T.I-6 : fotokopi Surat Setoran Pajak (SSP) A. Maulana Abas Samana tanggal 3 Agustus 2007;
7. Bukti T.I-7 : fotokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) An. Dedy Taolin;
8. Bukti T.I-8 : fotokopi Akta Jual Beli No. 458/2007 tanggal 26 Juli 2007;

Menimbang bahwa bukti surat T.I-1, sampai dengan T.I-10, telah dibubuhi meterai ternyata sesuai dengan aslinya sebagaimana ditunjukkan dipersidangan bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-7 tidak dapat ditunjukkan aslinya hanya fotokopi dari fotokopi dan bukti surat T.I-8 sesuai dengan turunan resminya, maka bukti surat tersebut diterima kemudian dokumen pembanding maupun dokumen asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat II Konvensi untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Bukti T.II-1 : fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 74/Oesapa terbit tanggal 3 November 1978 terakhir tercatat atas nama Reny Taolin;
2. Bukti T.II-2 : fotokopi Gambar Situasi Nomor 203/1977 tanggal 6 Juni 1977 seluas 878 m²;
3. Bukti T.II-3 : fotokopi Akta Jual Beli Nomor:458/2007 tanggal 26 Juli 2007 sejumlah Rp210.000.000,00.(dua ratus sepuluh juta rupiah) atas objek Sertipikat Hak Milik Nomor 74/Oesapa tanggal 3 November 1978;
4. Bukti T.II-4 : fotokopi Akta Jual Beli Nomor:457/2013 tanggal 11 Juni 2013 sejumlah Rp1.700.000.000,00.(satu milyar tujuh ratus juta rupiah) atas objek Sertipikat Hak Milik Nomor 74/Oesapa tanggal 3 November 1978;

Menimbang bahwa bukti surat T.II-1, sampai dengan T.II-4, telah dibubuhi meterai ternyata sesuai dengan aslinya, kemudian dokumen asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat II Konvensi;

Menimbang bahwa dipersidangan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi tidak mengajukan saksi meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu:

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 23 Februari 2024 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengajukan kesimpulannya secara elektronik pada persidangan tanggal 3 Juni 2024, dan Tergugat II Konvensi mengajukan kesimpulannya secara elektronik pada persidangan tanggal 10 Juni 2024, sedangkan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dari batas waktu yang telah disediakan tidak menggunakan haknya untuk mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

I. Dalam Konvensi :

Halaman 20 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



Dalam Eksepsi:

1. Bahwa berdasarkan Pasal 78 Ayat (1) angka 3 KUHPidana, mengenai kewenangan menuntut atas tindak pidana pemalsuan surat akan menjadi hapus karena daluwarsa sesudah 12 (dua belas) tahun. Oleh karena itu, sudah sepatutnya gugatan *a quo* tidak dapat diterima.
2. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat hukum oleh karena Tergugat I tidak membuat rugi Penggugat, dimana Tergugat I telah membayar secara lunas dan proses jual beli tanah antara kedua belah pihak telah terjadi secara baik dan sesuai prosedur di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Akta Jual Beli Nomor: 458/2007, pada Hari Kamis, Tanggal 26 (dua puluh enam) Bulan Juli Tahun 2007 (dua ribu tujuh), sehingga sudah sepatutnya gugatan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Gugatan Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*):
 - Bahwa sebagaimana dalil gugatan penggugat dalam angka 10 yang menjelaskan terkait adanya kesepakatan diluar dari yang disepakati yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 458/2007 tanggal 26 Juli 2007 sejumlah Rp210.000.000,00. atas obyek Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978, Gambar Ukur Nomor: 203/1977 tanggal 6 Juni 1977, sedangkan kesepakatan di luar dari Akta Jual-Beli adalah sejumlah Rp1.100.000.000 (1 Milyar) dan yang baru dibayarkan oleh Tergugat I sejumlah Rp750.000.000,00. (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Penggugat. Tergugat I hingga saat ini belum melakukan pelunasan sejumlah Rp350.000.000,00. kepada penggugat, mengenai hal dimaksud merupakan permasalahan wanprestasi antara para Penggugat dengan Tergugat yang disebabkan oleh salah satu pihak dan dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja, sehingga pihak lain dirugikan atas tindakan tersebut karena melakukan wanprestasi, pihak yang lalai harus memberikan penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga. Dalam ketentuan Pasal 1239 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Namun atas permasalahan wanprestasi tersebut diatas sebagaimana petitum angka 2 penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dalam angka 10 dan 11 posita gugatan penggugat dengan petitum angka

Halaman 21 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



2 penggugat saling bertentangan antara gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 *juncto* Putusan Mahkamah Agung No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 menegaskan yang pada intinya penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri. Dengan demikian berdasarkan uraian tersebut diatas, dalil gugatan penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena tidak jelas/kabur apakah gugatan tersebut dikategorikan sebagai wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum;

4. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*):

- Bahwa sebagaimana dalil gugatan dalam angka 4 terhadap obyek sengketa diperoleh Penggugat dari Johan Daniel berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 4/PPAT/KKT/77 tanggal 24 September 1977, dan selanjutnya sejak tahun 1977 penggugat secara fisik dan menguasai terus menerus sampai dengan tahun 2007 dan kemudian tahun 2008 sampai dengan sekarang dikuasai oleh Tergugat I, namun berdasarkan hasil pengecekan data bidang tanah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Kupang baik melalui Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) Kota Kupang maupun *opname* fisik warkah terhadap obyek bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978, Gambar Ukur Nomor: 203/1977 tanggal 6 Juni 1977 saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin yang diperoleh melalui jual-beli dari Dedi Taolin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 457/2013 tanggal 11 Juni 2013. Sampai dengan saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978, Gambar Ukur Nomor: 203/1977 tanggal 6 Juni 1977 saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin, sehingga dalam hal pengajuan gugatan dalam perkara *a quo* seharusnya penggugat menarik Dokter Reny Taolin sebagai pihak dalam perkara *a quo*. Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara karena semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai *urgensi* untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada

Halaman 22 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



Tergugat I. Dengan demikian seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) dikarenakan Penggugat tidak menarik salah satu pihak yang berkaitan dengan obyek sengketa dalam gugatan *a quo*;

5. Gugatan Tidak Memenuhi Syarat (*Diskualifikasi In Person*):

- Bahwa sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978, Gambar Ukur Nomor: 203/1977 tanggal 6 Juni 1977 saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin yang diperoleh melalui jual-beli dari Dedi Taolin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 457/2013 tanggal 11 Juni 2013. Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum lagi dalam mengajukan gugatan karena penggugat karena telah melepaskan haknya atas obyek sengketa melalui jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 458/2007 tanggal 26 Juli 2007 sejumlah Rp 210.000.000 atas obyek Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978, Gambar Ukur Nomor: 203/1977 tanggal 6 Juni 1977, sehingga Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa dan tidak memenuhi syarat dalam mengajukan gugatan *a quo* dikarenakan obyek sengketa sudah beralih berkali-kali hingga saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin. Dengan demikian seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

Menimbang bahwa atas eksepsi tersebut, Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi di dalam Repliknya tanggal 8 Juni 2023 telah memberikan tanggapan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan (*Obscuur Libel*);

- Bahwa Tergugat II dalam eksepsinya mendalilkan tentang Gugatan(*Obscuur Libel*) dapat kami menanggapi sebagai berikut:
- Bahwa Eksepsi Tergugat II mendalilkan tentang peralihan hak berdasarkan akta jual beli Nomor: 458/2007 tanggal 26 Juli 2007 dan harga yang tercantum dalam akta jual beli sebesar Rp. 210.000. (dua ratus sepuluh juta rupiah) dalil tersebut sudah memasuki ranah pokok perkara sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat II tersebut patut ditolak untuk seluruhnya;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Concorcium*) dapat kami menanggapi sebagai berikut:

Halaman 23 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada dasarnya Penggugat mempunyai hak subyektif sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 35 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 2472 K/Sip/1981, tanggal 18 Januari 1982, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 2169 K/Pdt/ 1994, tanggal 11 April 1997 yang pada pokoknya menyatakan: "Bahwa Penggugat yang mempunyai kebebasan untuk menentukan pihak Tergugat dalam suatu perkara. Apabila ada pihak yang merasa haknya terganggu dengan gugatan itu, maka dia boleh Intervensi atau menggugat pihak yang berperkara";
- Bahwa dengan berpedoman dengan beberapa Yurisprudensi tersebut, maka eksepsi Tergugat II tentang Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) tidak terbukti secara sah, sehingga dengan demikian maka Eksepsi Tergugat II tersebut patut dinyatakan dikesampingkan atau ditolak untuk seluruhnya;
- Bahwa berdasarkan Pasal 78 ayat (1) angka 3 Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Bahwa eksepsi Tergugat I pada point 1 dan point 2 tersebut sudah masuk ke dalam ranah pokok perkara dan oleh karena itu tidak ada relevansinya untuk ditanggapi, dan Penggugat menyatakan menolak eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa selanjutnya mengenai eksepsi selain kewenangan mengadili yang diajukan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi dan Tergugat II Konvensi dalam dalil-dalil Jawabannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 142 *Juncto* 162 R.Bg serta mengacu kepada Buku II Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Bidang Perdata Peradilan Umum, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia tahun 2008, pada bagian (U) halaman 71, maka oleh karena itu Eksepsi dari Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi tersebut akan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, dengan demikian sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara akan dipertimbangkan terlebih dahulu dalil-dalil sangkalan Para Tergugat Konvensi tersebut sebagai berikut;

Ad.1. Gugatan Kabur / Tidak Jelas (*Obscur Libel*):

Menimbang bahwa mengenai eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi maupun Tergugat II Konvensi terhadap gugatan Penggugat mengandung cacat hukum oleh karena Tergugat I tidak membuat rugi Penggugat, dimana Tergugat I telah membayar secara lunas dan proses jual beli tanah antara kedua belah pihak telah terjadi secara baik dan

Halaman 24 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/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)



sesuai prosedur di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Akta Jual Beli Nomor: 458/2007, maupun adanya penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya seharusnya diselesaikan tersendiri, oleh karena eksepsi tersebut memiliki kesamaan yang akan Majelis Hakim pertimbangkan sekaligus sebagai berikut:

Menimbang bahwa mengenai adanya penggabungan Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi terdapat dualisme pendapat sebagaimana dalam praktiknya terdapat yurisprudensi yang menyatakan penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan adalah melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri, namun, ada juga yurisprudensi lain yang membolehkan penggabungan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan atas hal tersebut Majelis Hakim mengutip pendapat Dr. Yasardin, S.H., M.Hum, dalam Varia Peradilan, Majalah Hukum Tahun XXXI No. 362 Januari 2016, (Jakarta : Ikatan Hakim Indonesia, 2016 pada halaman 38, penggabungan gugatan wanprestasi dan PMH dapat dilakukan, dengan syarat yang ketat yaitu:

1. Terdapat hubungan erat antara dua perbuatan tersebut;
2. Dalam objek yang sama dan diselesaikan dengan hukum acara yang sama;
3. Antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum merupakan kewenangan pengadilan yang sama;
4. Untuk menyederhanakan proses dan menghindari dua putusan yang berbeda/bertentangan;
5. Dalam posita (alasan-alasan diajukan gugatan) diuraikan secara sendiri-sendiri, artinya dalam posita diuraikan secara jelas peristiwa wanprestasi dahulu, kemudian diikuti dengan uraian secara jelas pula tentang perbuatan melawan hukumnya dan demikian juga di dalam petitum (hal-hal yang diminta/dituntut);

Menimbang bahwa jika memperhatikan dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dalam Posita telah menguraikan mengenai “Perbuatan Tergugat-III yang telah menerbitkan Akta Jual Beli Nomor: 458/2007 tanggal 26 Juli 2007 tersebut tanpa sepengetahuan dan kehadiran Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, oleh karena besarnya jumlah uang yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor: 458/2007 tanggal 26 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Tergugat -III tersebut sebesar Rp210.000.000,00. (dua ratus sepuluh juta rupiah), **sedangkan harga yang sudah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat I atas tanah obyek sengketa dengan harga seluruhnya**

Halaman 25 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



sebesar Rp1.100.000.000,00. (satu milyar seratus juta rupiah), dari harga transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 di atas ternyata Tergugat-I hanya membayar sebesar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp350.000.000,00. (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sampai dengan gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA belum dibayar lunas oleh Tergugat-I kepada Penggugat, tanpa alasan yang jelas;

Menimbang memperhatikan dalam posita gugatan Penggugat Konvensi tersebut telah menguraikan secara jelas peristiwa wanprestasi dan telah pula menerangkan uraian tentang perbuatan melawan hukumnya, selain itu onjek sengketa *in casu* Terdapat hubungan erat antara dua perbuatan tersebut Antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum Dalam objek yang sama dan diselesaikan dengan hukum acara yang sama serta masih merupakan kewenangan pengadilan yang sama;

Menimbang bahwa atas hal tersebut Majelis Hakim mengutip pendapat M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata (hal. 456) Ia berpendapat, “terhadap posita gugatan yang didasarkan atas perjanjian, namun dalam petitum dituntut agar tergugat dinyatakan melakukan PMH. Apabila hal ini dianggap mengandung *kontradiksi (obscuur libel)* berarti **terlalu bersifat formalistis** karena jika petitum itu dihubungkan dengan posita, hakim dapat meluruskannya sesuai dengan maksud posita” dan jika dikaitkan pula dengan Putusan Mahkamah Agung R.I No. 886 K/Pdt/2007 tanggal 24 Oktober 2007. Majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan:

“Bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan secara terpisah, maka gugatan demikian yang berupa kumulasi obyektif dapat dibenarkan.”;

Menimbang bahwa atas pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat Penggugat Konvensi telah menjelaskan serta menguraikan peritiwanya sebagaimana terdapat dalam dalil-dalil gugatannya atas hal ini adanya penggabungan antara Perbuatan Melawan Hukum dengan Wanprestasi dalam satu gugatan **tidaklah mutlak dikatakan melanggar tata tertib beracara dan mengakibatkan gugatan kabur (*obscuur libel*)**, selanjutnya mengenai “gugatan Penggugat mengandung cacat hukum oleh karena Tergugat I tidak membuat rugi Penggugat, dimana Tergugat I telah membayar secara lunas dan proses jual beli tanah antara kedua belah pihak telah terjadi secara baik dan sesuai prosedur di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Akta Jual Beli Nomor: 458/2007”, atas eksepsi tersebut menurut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendapat Majelis Hakim sudah tidak bersifat *ekseptif* lagi dan telah memasuki pokok perkara dan harus dibuktikan maka Eksepsi Gugatan Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*) sudah sepatutnya **ditolak**;

Ad.2. Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*):

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Tergugat II mengenai Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), “berdasarkan hasil pengecekan data bidang tanah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Kupang baik melalui Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) Kota Kupang maupun *opname* fisik warkah terhadap obyek bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978, Gambar Ukur Nomor: 203/1977 tanggal 6 Juni 1977 saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin yang diperoleh melalui jual-beli dari Dedi Taolin berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 457/2013 tanggal 11 Juni 2013. Sampai dengan saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978, Gambar Ukur Nomor: 203/1977 tanggal 6 Juni 1977 saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin”, sehingga Penggugat sudah tidak memiliki hubungan hukum dengan obyek sengketa sudah beralih saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin;

Menimbang bahwa dari dalil gugatan Penggugat tersebut dalam petiumnya “Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa, diterbitkan tanggal 3 November 1978, Gambar Situasi Nomor: 203/ 1977, tanggal 6 Juni 1977, seluas 878 m² (delapan ratus tujuh puluh delapan meter persegi);

Menimbang bahwa dengan memperhatikan dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi atas objek sengketa tersebut telah memiliki Sertipikat dengan Nomor Sertipikat Hak Milik 74/Oesapa, diterbitkan tanggal 3 November 1978, Gambar Situasi Nomor: 203/ 1977, tanggal 6 Juni 1977, seluas 878 m² (delapan ratus tujuh puluh delapan meter persegi), A.n. Maulana Abas Samana sebagaimana bukti surat diberi tanda bukti P-3, dalam tahap pembuktiannya Tergugat II Konvensi (Pihak Kantor Pertanahan Kota Kupang) atas Sertipikat Hak Milik dimaksud telah mengajukan bukti surat berupa:

- fotokopi Buku Tanah Hak Milik Nomor 74/Oesapa diterbitkan tanggal 3 November 1978, Gambar Situasi Nomor: 203/ 1977, tanggal 6 Juni 1977, seluas 878 m² (delapan ratus tujuh puluh delapan meter persegi) dalam catatan peralihan hak bahwa Sdr. Reny Taolin memperoleh hak ini berdasarkan jual beli dari Dedy Taolin (Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi) berdasarkan akta jual beli Nomor:457/2013 tanggal 11 Juni 2013 oleh PPAT Emanuel Mali,S.H(vide bukti T.II-I) sudah dinyatakan tidak

Halaman 27 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/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

berlaku lagi *juncto* fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 457/2013 tanggal 11 Juni 2013 sejumlah Rp1.700.000.000,00. (satu milyar tujuh ratus juta rupiah) atas objek Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978(*vide* bukti T.II-4) telah membuktikan terjadinya peralihan hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978 antara Dedy Taolin (Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi) kepada Reny Taolin;

Menimbang bahwa dari bukti-bukti surat tersebut terdapat fakta-fakta keadaan objek sengketa saat ini terhadap bidang tanah yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 74/OEsapa, diterbitkan tanggal 3 November 1978, Gambar Situasi Nomor: 203/ 1977, tanggal 6 Juni 1977, seluas 878 m² (delapan ratus tujuh puluh delapan meter persegi) sebagaimana yang didalilkan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sebagai “pemilik yang sah atas sebidang tanah yang dibeli dari Johan Daniel berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 4/PPAT/KKT/77 tanggal 24 September 1977” dengan memperhatikan eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat II Konvensi menerangkan “berdasarkan hasil pengecekan data bidang tanah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Kupang baik melalui Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) Kota Kupang maupun *opname* fisik warkah terhadap obyek bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 74/Oesapa tanggal 3 November 1978, Gambar Ukur Nomor: 203/1977 tanggal 6 Juni 1977 saat ini tercatat atas nama Dokter Reny Taolin”;

Menimbang bahwa terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 74/OEsapa sebagaimana yang didalilkan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi nama pemegang Hak bukanlah Dedy Taolin (Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi) saat ini sudah berubah menjadi atas nama Reny Taolin berdasarkan Akta Jual Beli pada hari Selasa, tanggal 11 Juni 2013 dihadapan PPAT Emmanuel Mali,S.H;

Menimbang bahwa memperhatikan bukti-bukti surat tersebut atas objek sengketa saat ini kepemilikannya telah berubah tidak sesuai sebagaimana dalil-dalil gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang menurut pendapat Majelis Hakim pihak tersebut sudah sepatutnya dilibatkan dalam perkara ini karena peran maupun dampak dari akibat Putusan ini melibatkan pihak dimaksud;

Menimbang bahwa dalam persidangan Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 23 Februari 2024, dimana saat ini objek sengketa tanah tersebut telah dikontrakkan kepada orang lain atas hal tersebut sudah sepatutnya pihak yang telah mengontrak/menyewa

Halaman 28 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



mengetahui atas sengketa yang terjadi agar dapat membuktikan di persidangan serta menerangkan asal dan dengan siapa proses sewa menyewa tersebut dilakukan apakah kepada Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi atau ada pihak lain terkait yang memang memiliki hak atas objek sengketa dimaksud menurut pendapat Majelis Hakim pihak penyewa atas objek sengketa perlu kiranya dapat dijadikan sebagai pihak Penggugat, Tergugat ataupun Turut Tergugat agar tunduk terhadap isi Putusan Pengadilan, hal ini telah menunjukkan bahwa gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi adalah gugatan yang kurang pihak oleh karena terdapat pihak-pihak yang menguasai obyek sengketa dan memiliki hak namun tidak ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I tanggal 28 Januari 1976, No. 201 K/Sip/1974. dengan Kaidah hukumnya "suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang / badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima. Dengan Putusan tidak dapat diterimanya gugatan (*niet onvankelijk verklaard*);

Menimbang bahwa berdasarkan yurisprudensi serta uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat perumusan (*formulation*) surat gugatan **belum memenuhi syarat formil** masih terdapat kurang pihak yang dikenal sebagai *exceptio plurium litis consortium* dengan demikian Eksepsi Tergugat II Konvensi tersebut beralasan dan haruslah dikabulkan dan gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi harus dinyatakan **tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*)**;

Dalam pokok perkara:

Menimbang bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat II Konvensi tersebut diatas dikabulkan, dengan demikian maka materi pokok perkara belum dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sehingga gugatan Penggugat oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. Dalam Rekonvensi :

Menimbang bahwa sebelum mempertimbangkan dalil pokok Gugatan Tergugat I Konvensi / Penggugat Rekonvensi, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1527 K/Sip/1976 terdapat kaidah hukum bahwa apabila antara Gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan Konvensi, kemudian gugatan yang

Halaman 29 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijatuhkan dalam Gugatan Konvensi ialah gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian Materi pokok Gugatan Konvensi belum diperiksa dan diputus, oleh karena itu semestinya gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum Gugatan Konvensi diperiksa dan diputus;

Menimbang bahwa pokok Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi adalah mendasarkan dalil "bahwa pada hari Kamis, tanggal 26 Juli 2007 dilakukannya kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi di hadapan Notaris/PPAT atas nama Emanuel Mali,SH (Tergugat III Konvensi) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 458/2007, tertanggal 26 Juli 2007 dengan demikian Penggugat Rekonvensi adalah pembeli yang beritikad baik sesuai dengan pasal 531 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Menimbang bahwa memperhatikan Gugatan Penggugat Rekonvensi tersebut, dengan demikian pokok Gugatan Konvensi dengan pokok Gugatan Rekonvensi adalah berhubungan sangat erat karena apabila terbukti adanya pembatalan terhadap Akta Jual Beli Nomor: 458/2007 tanggal 26 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT atas nama Emanuel Mali,SH (Tergugat III Konvensi) sebagaimana tuntutan maupun didalilkan oleh Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, maka tidak dapat dikatakan bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi sebagai pembeli yang beritikad baik sebagaimana didalilkan Penggugat Rekonvensi dalam Gugatan Rekonvensinya, oleh karenanya menurut pendapat Majelis Hakim, dengan adanya hubungan yang sangat erat antara Gugatan Konvensi dan Gugatan Rekonvensi, dan karena terhadap Perkara Konvensi telah dinyatakan gugatannya tidak dapat diterima, maka gugatan Rekonvensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konvensi diperiksa dan diputus, Perkara dalam Rekonvensi bersifat asesor mengikuti Perkara Konvensi, dengan demikian oleh karena Perkara Konvensi telah dinyatakan tidak dapat diterima, dengan sendirinya menurut hukum Perkara Rekonvensi juga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet Onvankelijk Verklaard*);

III. Dalam Konvensi dan dalam Rekonvensi :

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, pasal 157 dalam *Reglemen* Acara yang berlaku di luar Jawa dan Madura (R.Bg) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

Halaman 30 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI:

I. DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II Konvensi;

II. DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

III. DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

IV. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.810.000,00 (satu juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Kamis, tanggal 13 Juni 2024, oleh kami, Agus Cakra Nugraha, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Putu Dima Indra, S.H., dan Akhmad Rosady, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 14 Juni 2014, dengan dibantu oleh Domsince Aplonia Doko, S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim-hakim Anggota

ttd

Putu Dima Indra, S.H.

ttd

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

Hakim Ketua,

ttd

Agus Cakra Nugraha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Domsince Aplonia Doko, S.H.

Halaman 31 dari 32 Putusan Perdata Gugatan Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00;
2. Biaya ATK.....	Rp.	100.000,00;
3. PNBP Panggilan.....	Rp.	40.000,00;
4. Biaya Panggilan	Rp.	810.000,00;
5. Pemeriksaan Setempat.....	Rp.	800.000,00;
6. PNBP PS.....	Rp.	10.000,00;
7. Redaksi Putusan	Rp.	10.000,00;
8. Meterai Putusan.....	<u>Rp.</u>	<u>10.000,00;</u>

Jumlah Rp. 1.810.000,00;

(satu juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah)