



PUTUSAN
Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Dra. Rambu Asana Marisi**, bertempat tinggal di Jl. Dr. Sutomo No. 24 RT.007/RW.004 Kelurahan Kamalaputi, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Penggugat I**;
2. **Umbu T. M. Marisi**, bertempat tinggal di Jl. S. Parman, RT.025/RW.008, Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kampera, Kabupaten Sumba Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Penggugat II**;

Penggugat I dan Penggugat II untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Bahwa dalam perkara ini Para Penggugat telah memberikan kuasa kepada Danang Purnomo Jakti, S.H., M.H dan Adrianus Gabriel, S.H Para Advokat/ Penasehat Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum EAST STAR LAW FIRM, beralamat di Perum Taman Mutiara C.I No. 1-3, Tingkir Tengah, Kota Salatiga, Jawa Tengah dan domisili elektronik di danangpjakti@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 07/SKK/ESLF/PDT/VII/2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu Kelas II dalam Register Nomor: 74/HK.00/SKK/Pdt/VII/2023/ PN Wgp, tertanggal 22 Juli 2023;

Lawan:

1. **Umbu Marambadjawa Marisi**, bertempat tinggal di Dusun Mbaratan, RT.04/RW.14, Desa Candibinangun, Kecamatan Pakem, Kabupaten Sleman, Prov. Daerah Istimewa Yogyakarta, sebagai **Tergugat I**;

Bahwa dalam perkara ini Tergugat I telah memberikan kuasa kepada Rambu Anggu, S.H., Narma Umbu Putra Taralandu, S.H., dan Bintang Umbu Naka Para Advokat/ Penasehat Hukum yang beralamat di Jl.

Halaman 1 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adam Malik nomor 57, RT.008/RW.003, Kelurahan Kambajawa, Kecamatan Kota Waingapu, Sumba Timur dan domisili elektronik di anggurambu0302@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu Kelas II dalam Register Nomor: 87/HK.00/SKK/Pdt/VII/2023/ PN Wgp, tertanggal 16 Agustus 2023;

2. Kabunang Rudiyanto Hunga, bertempat tinggal di Puri Sriwedari Cibubur Blok O/1 RT.003/RW.012 Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Propinsi Jawa Barat, sebagai **Tergugat II**;

Bahwa dalam perkara ini Tergugat II telah memberikan kuasa kepada Andrias Tamu Ama, S.H., Keba Pala Ndima, S.H., M. Pd., S. Pd., dan Hardiyanto, S.H., M. Hum., Para Advokat/ Penasehat Hukum beralamat di Retiahu, RT.010/RW.008, Kelurahan Wangga, Kecamatan Pandawai, Kabupaten Sumba Timur dan domisili elektronik di andriastamuama@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu Kelas II dalam Register Nomor: 100/HK.00/SKK/Pdt/VIII/2023/ PN Wgp, tertanggal 11 September 2023;

3. Pau Djara Liwe, S.H., bertempat tinggal di Komplek Ruko Permatasari Blok A, Jalan Ahmad Yani, Kelurahan Matawai, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Turut Tergugat I**;

4. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur, beralamat di Jalan Soeharto, Hambala, Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Turut Tergugat II**;

Bahwa dalam perkara ini Turut Tergugat II telah memberikan kuasa kepada Wahyu Hendra Purnama, S.H., dengan domisili elektronik di pmppsumbatimur@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu Kelas II

Halaman 2 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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

dalam Register Nomor: 95/HK.00/SKK/Pdt/IX/2023/ PN Wgp, tertanggal 04 September 2023;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Wgp tanggal 13 Juni 2023 tentang Penetapan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Wgp tanggal 13 Juni 2023 tentang Penetapan Hari Sidang;

Setelah membaca Laporan Hasil Mediasi dari Hakim Mediator tertanggal 12 Juli 2023 tentang Laporan Mediator Kepada Hakim Pemeriksa Perkara Tentang Hasil Mediasi;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara serta seluruh surat-surat yang berkaitan dengan berkas perkara;

Setelah memperhatikan alat bukti surat serta mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh para pihak di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 24 Juli 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Waingapu dalam Register Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Kedudukan Para Pihak.

1. Bahwa **UMBU TIPIUK MARISI** semasa hidupnya menikah satu kali dengan **RAMBU KAHIM TIMBA NAMUPRAING** pada tahun 1949.
2. Bahwa dalam pernikahan antara **UMBU TIPIUK MARISI** dengan **RAMBU KAHIM TIMBA NAMUPRAING** dikaruniai tiga orang anak yaitu :
 - **UMBU MARAMBADJAWA MARISI** (Tergugat I)
 - **DRA. RAMBU ASANA MARISI** (Penggugat I)
 - **UMBU TALU MAKABORANG MARISI** (Penggugat II)
3. Bahwa **UMBU TIPIUK MARISI** telah meninggal dunia pada tahun 1984, sedangkan **RAMBU KAHIM TIMBA NAMUPRAING** telah meninggal dunia pada tahun 1980.
4. Bahwa Tergugat I adalah kakak kandung Para Penggugat yang menjual tanah Objek Sengketa kepada Tergugat II secara melawan

Halaman 3 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum karena tanpa persetujuan Para Penggugat sebagai pihak yang juga memiliki hak atas tanah Objek Sengketa.

5. Bahwa Tergugat II adalah pihak yang secara melawan hukum membeli tanah Objek Sengketa dari Tergugat I tanpa persetujuan dari Para Penggugat,

6. Bahwa Turut Tergugat I merupakan Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Sumba Timur, dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa No. 169 tertanggal 31 Mei 2018 antara Tergugat I dengan Tergugat II dibuat dihadapan Turut Tergugat I.

7. Bahwa Turut Tergugat II merupakan pihak yang mempunyai wewenang untuk melakukan pendaftaran tanah, pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan, dan melakukan layanan administrasi di bidang pertanahan.

Objek Sengketa

8. Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam perkara ini, adalah tanah peninggalan milik **Alm. UMBU TIPIK MARIS** beserta bangunan diatasnya yang telah turun waris kepada anak-anak kandungnya yaitu Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat I berdasarkan surat keterangan waris tanggal 26 Juli 1986, untuk saat ini Objek Sengketa ditempati oleh Penggugat II, berupa sebidang tanah seluas $\pm 2275 \text{ M}^2$ yang terletak di Jl. S. Parman, RT 025 / RW 008, Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kampera, Kab. Sumba Timur,, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Td. Hamanay
- Selatan : Jalan Lumbukokur
- Barat : Jalan St Gunung Mas Mulia sekarang jalan S. Parman
- Timur : Tanah A. M. U. Paty. Tanah H.H. Ndamuri, dan Tanah U. Tamu Kalaway

Untuk Selanjutnya disebut sebagai "**Objek Sengketa**".

Dimana saat ini **Objek Sengketa** teregister dalam Sertipikat Hak Milik No 215 atas nama **KABUNANG RUDIYANTO HUNGA**.(Tergugat II)

Kasus Posisi

9. Bahwa Objek Sengketa diperoleh **Alm. UMBU TIPIK MARISI** atas pemberian dari Raja Prailiu yaitu **TAMU UMBU NGGABA HUNGU** Pada Tahun 1964.

Halaman 4 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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

10. Bahwa amanat dari Raja Prailiu yaitu **TAMU UMBU NGGABA HUNGU** kepada **Alm. UMBU TIPIK MARISI** dan/atau ahli warisnya melarang Objek Sengketa untuk dijual atau dialihkan, dan untuk dipergunakan sebagai rumah besar sesuai dengan adat Sumba.
11. Bahwa Objek Sengketa untuk saat ini masih dikuasai dan ditempati oleh Penggugat II.
12. Bahwa Objek Sengketa pada awalnya terdaftar pada tahun 1984 atas nama **UMBU TIPIK MARISI** sebagai pemegang hak.
13. Bahwa pada tahun 1986 Objek Sengketa beralih kepemilikan (turun waris) menjadi ke atas nama **UMBU MARAMBADJAWA MARISI** (Tergugat I), **DRA. RAMBU ASANA MARISI** (Penggugat I), dan **UMBU T. M. MARISI** (Penggugat II) berdasarkan surat kenal mati No. 06/SKM/ST/1986 tanggal 26 Juli 1986 dan surat keterangan waris tanggal 26 Juli 1986, kemudian untuk mempermudah administrasi diatasnamakan kepada **UMBU MARAMBADJAWA MARISI** (Tergugat I) berdasarkan surat pernyataan tanggal 2 Agustus 1986.
14. Bahwa meskipun atas nama Objek Sengketa dalam SHM No. 215 Desa Prailiu diatasnamakan **UMBU MARAMBADJAWA MARISI** (Tergugat I) namun berdasarkan surat pernyataan tanggal 2 Agustus 1986 hak milik Objek Sengketa masih dimiliki oleh **UMBU MARAMBADJAWA MARISI** (Tergugat I), **DRA. RAMBU ASANA MARISI** (Penggugat I), dan **UMBU T. M. MARISI** (Penggugat II).
15. Bahwa oleh karena amanat dari Raja Prailiu yaitu **TAMU UMBU NGGABA HUNGU** kepada **Alm. UMBU TIPIK MARISI** dan/atau ahli warisnya melarang Objek Sengketa untuk dijual atau dialihkan, dan untuk dipergunakan sebagai rumah besar sesuai dengan adat Sumba, maka Para Penggugat percaya Tergugat tidak akan mengalihkan, memperjualbelikan, menghibahkan, dan/atau memindahkan hak dengan cara apapun kepada Pihak lainnya melalui surat pernyataan tanggal 2 Agustus 1986 yang mengatasnamakan objek sengketa kepada Tergugat I.
16. Bahwa surat pernyataan bukanlah salah satu dasar peralihan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan.
17. Bahwa Tergugat I secara melawan hukum telah menjual Objek Sengketa kepada Tergugat II berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 169 tertanggal 31 Mei 2018 dan kuasa antara Tergugat I dengan Tergugat II dibuat dihadapan Turut Tergugat I. Padahal, Para Penggugat

Halaman 5 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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)



tidak pernah dilibatkan dan memberikan persetujuan dalam proses Jual-Beli tersebut.

18. Bahwa saat ini Objek Sengketa teregister dalam Sertipikat Hak Milik No 215 atas nama **KABUNANG RUDIYANTO HUNGA**. (Tergugat II) dan Sertipikat Hak Milik No 215 tersebut saat ini dibawa oleh Tergugat II.

19. Bahwa dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II dengan ceroboh, tanpa meneliti status asal usul tanah, dan dengan iktikad buruk telah memperjual-belian Objek Sengketa. Dalam hal ini, Tergugat II telah menempatkan dirinya sebagai “pembeli yang beriktikad buruk”, yang mana Tergugat II tidak melakukan kehati-hatian dan tidak meneliti hal-hal yang berkaitan dengan Objek Sengketa. Dimana menurut SEMA RI No. 4 Tahun 2016, pembeli yang demikian (Tergugat II) adalah pembeli yang beriktikad buruk, sehingga tidak dilindungi hukum, walaupun dikemudian hari pembeli itu mencoba untuk mendapatkan surat resmi, tetap tidak dapat diterima, karena hal demikian termasuk pengertian “Tujuan Menghalalkan Cara”.

20. Bahwa “Iktikad Buruk” dan “Tujuan Menghalalkan Cara” yang dilakukan Tergugat II semakin terlihat dengan dilakukannya permohonan sertipikat atas Objek Sengketa kepada Turut Tergugat II. Dimana penerbitan sertipikat ini, bertujuan untuk menghilangkan status asal-usul tanah objek sengketa.

21. Bahwa Para Penggugat melalui surat gugatan ini hendak mengembalikan Objek Sengketa yang saat ini teregister dalam Sertipikat Hak Milik No 215 atas nama **KABUNANG RUDIYANTO HUNGA**. (Tergugat II) menjadi ke atas nama yang berhak dan seharusnya yaitu **DRA. RAMBU ASANA MARISI** (Penggugat I), **UMBU T. M. MARISI** (Penggugat II) dan **UMBU MARAMBADJAWA MARISI** (Tergugat I).

Perbuatan Melawan Hukum.

22. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, terbukti Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Halaman 6 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



23. Bahwa Perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, sebagai berikut:

a. Adanya Perbuatan

- Tergugat I telah menjual Objek Sengketa kepada Tergugat II dengan cara-cara yang melawan hukum
- Tergugat I telah membalik nama tanah Objek Sengketa dengan dasar surat pernyataan tanggal 2 Agustus 1986 kepada Turut Tergugat II.
- Tergugat II telah membeli tanah OBJEK SENGKETA dengan iktikad buruk dan menghalakan segala cara .
- Turut Tergugat I merupakan Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Sumba Timur, dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa No. 169 tertanggal 31 Mei 2018 antara Tergugat I dengan Tergugat II dibuat dihadapan Turut Tergugat I
- Turut Tergugat II telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No 215 ke atas nama Tergugat II, dimana perolehan hak atas tanah tersebut dilakukan dengan cara-cara yang melawan hukum.

b. Adanya Kesalahan

- Tergugat I telah menjual tanah OBJEK SENGKETA tanpa persetujuan Para Penggugat Sehingga dapat dikatakan Tergugat I diduga telah melakukan penggelapan atas tanah objek sengketa.
- Tergugat I telah membalik nama tanah Objek Sengketa dengan dasar surat pernyataan tanggal 2 Agustus 1986 kepada Turut Tergugat II dimana surat pernyataan bukanlah dasar peralihan hak menurut peraturan perundang-undangan.
- Tergugat II dengan “iktikad buruk” dan “Tujuan menghalalkan Cara” telah membeli tanah Objek Sengketa tanpa persetujuan Para Penggugat. Dengan kata lain,

Halaman 7 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Tergugat II patut diduga telah menjadi “penadah” dalam penggelapan atas tanah objek sengketa.

- Turut Tergugat I merupakan Notaris dan PPAT yang berkedudukan di Sumba Timur, dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa No. 169 tertanggal 31 Mei 2018 antara Tergugat I dengan Tergugat II dibuat dihadapan Turut Tergugat I tanpa kehadiran dan persetujuan dari Para Penggugat.

- Turut Tergugat II telah melakukan penerbitan Sertipikat atas Objek Sengketa ke atas nama Tergugat II dimana dasar peralihan haknya dilakukan dengan cara-cara yang melawan hukum.

c. Perbuatan Menimbulkan Kerugian bagi Pihak Lain

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat telah merugikan Para Penggugat. Dimana Para Penggugat telah kehilangan haknya atas Objek Sengketa.

Kerugian Penggugat

24. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat telah menimbulkan kerugian materil bagi Para Penggugat, yaitu Para penggugat telah kehilangan hak atas Objek Sengketa yang saat ini harganya senilai Rp. 2.500.00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) tiap meter persegi maka total kerugian dari Para Penggugat adalah. $2275 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 2.500.000$ (dua juta lima ratus ribu rupiah) = Rp. 5.687.500.000 (lima miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah)

25. Bahwa selain kerugian materil Para Penggugat juga menderita kerugian imateril karena perbuatan dari Para Tergugat dan apabila di nilai dengan uang menjadi sejumlah Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah)

Tuntutan Penggugat

26. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka sudah seharusnya membayar kerugian materil secara tanggung renteng dan tunai sekaligus kepada Para Penggugat senilai $2275 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 2.500.000$ (dua juta lima

Halaman 8 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus ribu rupiah) = Rp. 5.687.500.000 (lima miliar enam ratus delapan puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah).

27. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum maka sudah seharusnya membayar kerugian imateril kepada Para Penggugat sejumlah Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).

28. Bahwa oleh karena surat pernyataan bukanlah salah satu dasar peralihan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan maka sudah seharusnya surat pernyataan tanggal 2 Agustus 1986 dibatalkan.

29. Bahwa oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa No. 169 tertanggal 31 Mei 2018 antara Tergugat I dengan Tergugat II dibuat dihadapan Turut Tergugat I adalah cacat hukum maka sudah seharusnya dibatalkan.

30. Bahwa oleh karena Sertipikat Hak Milik No 215 atas nama Tergugat II saat ini dibawa oleh Tergugat II maka sudah seharusnya Tergugat II mengembalikan Sertipikat Hak Milik No 215 tersebut kepada Para Penggugat.

31. Bahwa oleh karena Objek Sengketa saat ini teregister dalam Sertipikat Hak Milik No 215 atas nama Kabunang Rudiyanto Hunga maka Para Penggugat mohon supaya diberi izin untuk mengurus balik nama Objek Sengketa kepada Turut Tergugat II menjadi ke atas nama yang berhak dan seharusnya yaitu **UMBU MARAMBADJAWA MARISI** (Tergugat I), **DRA. RAMBU ASANA MARISI** (Penggugat I), dan **UMBU T. M. MARISI** (Penggugat II) sebagai pemilik hak atas Objek Sengketa.

32. Bahwa agar mematuhi isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, dan agar Para Tergugat tidak mengulur-ulur waktu pelaksanaan putusan. Maka, layak dan patut apabila Para Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah Para Penggugat uraikan diatas maka Para Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Waingapu cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar yang berbunyi sebagai berikut :

Halaman 9 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menetapkan Objek Sengketa yaitu sebidang tanah seluas $\pm 2275 \text{ M}^2$ yang terletak di Jl. S. Parman, RT 025 / RW 008, Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kambara, Kab. Sumba Timur,, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : TanahTd. Hamanay
- Selatan : Jalan Lumbukokur
- Barat : Jalan St Gunung Mas Mulia sekarang jalan S. Parman
- Timur : Tanah A. M. U. Paty. Tanah H.H. Ndapamuri, dan Tanah U. Tamu Kalaway

Adalah milik Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat I.

4. Menyatakan memberi izin kepada Para penggugat untuk mengurus balik nama Objek Sengketa kepada Turut Tergugat II menjadi ke atas nama yang berhak dan seharusnya yaitu **DRA. RAMBU ASANA MARISI** (Penggugat I), **UMBU T. M. MARISI** (Penggugat II) dan **UMBU MARAMBADJAWA MARISI** (Tergugat I).

5. Menyatakan surat pernyataan tanggal 2 Agustus 1986 batal demi hukum.

6. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 169 tertanggal 31 Mei 2018 dan kuasa antara Tergugat I dengan Tergugat II dibuat dihadapan Turut Tergugat I beserta dokumen turunanya adalah cacat hukum sehingga batal demi hukum.

7. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 215 atas nama Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat.

8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian materil kerugian materil secara tanggung renteng dan tunai sekaligus kepada Para Penggugat senilai **Rp. 5.687.500.000 (lima miliar enam ratus delapan puluh tuju juta lima ratus ribu rupiah).**

9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar kerugian imateril secara tanggung renteng kepada Para Penggugat sejumlah **Rp. 1.000.000.000 (satu miliar rupiah).**

10. Menghukum Tergugat II untuk mengembalikan Sertipikat Hak Milik No. 215 kepada Para Penggugat.

Halaman 10 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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

11. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan.
12. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat, sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan telah berkekuatan hukum tetap.
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Jika Majelis Hakim Pengadilan Negeri Waingapu berpendapat lain, maka mohon putusan lain yang seadil-adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat II hadir kuasanya masing-masing, sedangkan Turut Tergugat I tidak hadir ataupun menyuruh wakilnya hadir meskipun Majelis Hakim melalui Jurusita Pengadilan Negeri Waingapu telah memanggil Turut Tergugat I secara sah dan patut berdasarkan relaas panggilan tanggal 31 Juli 2023, relaas panggilan tanggal 22 Agustus 2023, dan relaas panggilan tanggal 27 September 2023;

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 Galih Devtayudha, S.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Waingapu, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 September 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Turut Tergugat II melalui kuasanya masing-masing telah mengajukan jawaban pada tanggal 10 Oktober 2023, sedangkan Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan jawaban pada tanggal 18 Oktober 2023 melalui Sistem Informasi Pengadilan (*e-Court*), masing-masing sebagai berikut;

JAWABAN TERGUGAT I

Setelah membaca dan mencermati surat Gugatan Para Penggugat, Tergugat I memberikan Jawaban sebagai Berikut :

Halaman 11 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



A. Kedudukan Para Pihak

1. Bahwa pada poin 1,2,3,dan 4 tergugat I tidak menanggapi bahwa benar adanya apa yang didalilkan oleh para penggugat dan. Bahwa sekitar awal tahun 2018 Tergugat I mengalami kesulitan keuangan yang disebabkan oleh Tergugat I menjadi Paslon Pilkada wilayah Kabupaten Sumba Tengah yang diusung oleh Partai Nasdem dan PKS, tentu hal ini membutuhkan biaya-biaya yang tidak sedikit mulai dari mempersiapkan diri dalam proses pemilihan hingga saat selesainya proses pemilihan Kepala Daerah dilaksanakan dengan demikian maka keuangan Tergugat I menjadi sangat terganggu dan berdampak pada masalah finansial keseharian Tergugat I untuk itu guna menyelesaikan persoalan atau kesulitan ekonomi tersebut Tergugat I kemudian meminjam uang kepada Tergugat II sebesar 1 Milyar dengan dipotong Diskonto 15% dan bunga 3 bulan dibayar dimuka sebesar 15% (5%/bln) maka pinjaman yang diterima Tergugat I sebesar 700.000.000 (Tujuh Ratus Juta Rupiah) dengan menjaminkan obyek sengketa kepada Tergugat II yang terletak dikota waingapu Kelurahan Prailiu sebagai utang-piutang namun bukan jual – beli.

B. Obyek Sengketa.

2. Bahwa benar obyek sengketa adalah tanah peninggalan milik Almarhum Umbu Tipuk Marisi beserta bangunan diatasnya yang telah diwariskan kepada penggugat I, Penggugat II dan Tergugat I berdasarkan surat keterangan ahli waris tanggal 26 juli 1986 dan saat ini obyek sengketa ditempati oleh penggugat II berupa sebidang tanah dengan luas $\pm 2.275m^2$ yang terletak di jl. S. Parman RT025/RW 008 Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kambera Kabupaten Sumba Timur dengan batas – batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Td Hamanay
- Selatan : Jalan Lumbukokur
- Barat : Jalan St Gunung Mas Mulia sekarang Jalan S. Parman

Halaman 12 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



- Timur : Tanah A.M. Paty. Tanah H.H. Ndapamuri dan Tanah Umbu Tamu Kalaway

Dimana saat ini obyek sengketa teregister dalam sertifikat Hak Milik No. 215 atas nama Kabunang Rudiyanto Hunga (tergugat II)

C. Posisi Kasus.

3. Bahwa pada poin 9,10,11,12,13,14,15 dan poin 16 Tergugat I tidak menanggapinya karena benar adanya apa yang didalilkan oleh para Penggugat.
4. Bahwa poin 17 benar Tergugat I tidak pernah melibatkan para Penggugat dalam memberikan persetujuan dalam proses pinjam meminjam atau jual-beli tersebut, dimana Tergugat I menanda tangani perjanjian pengikatan jual beli no. 169 tertanggal 31 Mei 2018 dan kuasa antara Tergugat I dengan turut Tergugat II. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah Tergugat I dan Tergugat II pada prinsipnya adalah hutang -piutang (pinjaman) dan Tergugat I tidak pernah berniat untuk menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II.
5. Bahwa awalnya kesepakatan hutang piutang tersebut berjalan baik, namun setelah berselangnya waktu Tergugat II lalu meminta untuk di buatkan sebuah PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI (PPJB) dengan komitmen Pinjam Meminjam di hadapan notaris, dan notaris di tunjuk sendiri oleh Tergugat II yaitu **notaris Pau Djara Liwe TURUT TERGUGAT I**, Notaris yang berkedudukan di kabupaten sumba timur. Dan Adapun maksud Tergugat I diadakannya PPJB tersebut adalah dengan maksud sebagai komitmen Pinjam Meminjam antara Tergugat I dengan Tergugat II dalam melakukan perjanjian utang-piutang, perjanjian itu dibuat dalam bentuk PPJB dan prinsipnya adalah utang-piutang.
6. Poin 19 bahwa Tergugat I tahu betul bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah pemberian Raja Praliu yang tidak bisa diperjual- belikan. Bahwa obyek sengketa dan bangunan diatasnya yang telah turun waris kepada para Penggugat dan

Halaman 13 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Tergugat I berdasarkan Surat Keterangan Waris tertanggal 26 juli 1986 yang pada saat ini obyek sengketa ditempati oleh Penggugat II yang beralamat di Jl. S. Parman RT 025 /RW 008 Kelurahan Praliu, Kecamatan Kampera Kabupaten Sumba Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Tanah Td Hamanay
- Selatan : Jalan Lumbukokur
- Barat : Jalan St Gunung Mas Mulia sekarang Jalan S. Parman
- Timur : Tanah A.M. Paty. Tanah H.H. Ndapamuri dan Tanah Umbu Tamu Kalaway

7. Bahwa Tergugat I telah berupaya untuk membangun komunikasi dengan Tergugat II untuk melunasi pinjaman tersebut hingga saat ini.

8. Bahwa dengan peristiwa tersebut Tergugat I telah menyampaikan surat Permohonan Pemblokiran dan keberatan Atas PPJB dan KUASA Nomor: 169 tertanggal 31 Mei 2018 akta yang dbuat oleh dan di hadapan Notaris Pau Djara Liwe Turut Tergugat I Notaris berkedudukan di kabupaten Sumba Timur pada Tanggal 12 Maret 2019 pada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Sumba Timur.

D. Perbuatan Melawan Hukum

- **Adanya Perbuatan.**
 - Bahwa Tergugat I dan Tergugat II pada prinsipnya adalah utang-piutang (pinjaman). Tergugat I tidak berniat dan ingin menjual rumah atau obyek sengketa tersebut kepada Tergugat II.
- **Adanya Kesalahan.**

Bahwa PPJB dan kuasa no 169 tertanggal 31 mei 2018 yang di buat oleh Tergugat I telah merugikan para penggugat dan Tergugat I.

Halaman 14 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Berdasarkan dalil-dalil yang sudah di uraikan Tergugat I di atas, maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Sebagian
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No.169 tertanggal 31 Mei 2018 dan kuasa antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I adalah tidak sah dan batal demi hukum.

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya
ex aquo et bono;

JAWABAN TERGUGAT II

1. Bahwa Tergugat II **MENOLAK SELURUH** pernyataan, dalil-dalil dan alasan-alasan yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatan, kecuali yang dengan tegas tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa saat ini Sertifikat Hak Milik no 215 atasnama Kabunang Rudiyanto Hunga (Tergugat II) yang sebelumnya hanya tercatat atasnama Tergugat I yangmana tidak ada nama Para Penggugat dalam sertifikat sebelumnya maka secara hukum tidak ada hubungan hukum para Penggugat dengan objek sengketa;
3. Bahwa terhadap Objek sengketa telah adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht) sebagaimana putusan Kasasi Mahkamah Agung nomor 4530 K/Pdt/2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Timur nomor 222/PDT/2021/PT KPG Jo. Putusan Pengadilan Negeri Waingapu nomor 26/PDT.G/2021/PN. Wgp
4. Bahwa **Gugatan Penggugat Harus Ditolak** secara keseluruhan karena selain keliru, tidak benar dan tidak didasarkan pada alasan-alasan yang dapat diterima oleh hukum. Selain itu gugatan juga tidak didukung oleh bukti-bukti yang dapat diterima oleh hukum berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

II. DALAM EKSEPSI

Bahwa Penggugat dalam Gugatannya yang terdapat pada posita (*fundamentum petendi*) dan dasar hukum (*rechts grond*) yang mendasari gugatan Penggugat

Halaman 15 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sehingga dalil yang demikian tidak memenuhi syarat formil, hal tersebut terlihat pada :

Gugatan Penggugat *Error In Persona*.

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan adanya surat pernyataan yang tidak dijelaskan siapa yang membuat dan menandatangani, bahwa surat pernyataan hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, maka sangatlah tidak tepat jika Tergugat II ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini. Bahwa sangatlah jelas Tergugat II dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa sebagaimana tertuang dalam akta Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I berdasarkan sertifikat atasnama Tergugat I tidak ada nama para Penggugat.

Maka sudah seharusnya gugatan *a quo* ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscur Libel*).

2. Bahwa Penggugat telah mengaburkan peristiwa hukum yang sesungguhnya dan telah mengada-ada dimana Para Penggugat menyatakan Tergugat II pada poin 5 secara melawan hukum membeli tanah objek sengketa dari Tergugat I tanpa persetujuan dari Para Penggugat,
3. Bahwa para penggugat tidak menjelaskan secara detail surat pernyataan tersebut siapa yang membuat? Menerangkan apa? Objeknya apa?
4. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan asal usul objek sengketa tersebut dan alas hak dasarnya;
5. Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya tidak menjelaskan kedudukan hukumnya dalam perkara tersebut dan hubungan hukum dengan para pihak serta hubungan hukum dengan objek sengketa;

Oleh karenanya gugatan Penggugat kabur, maka sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya menolak seluruh Gugatan Penggugat.



Ne bis In Idem

6. Bahwa yang menjadi Objek sengketa dalam Gugatan Perkara A quo adalah sama dengan perkara yang sudah diputus yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara putusan Kasasi Mahkamah Agung nomor 4530 K/Pdt/2022 jo Putusan Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Timur nomor 222/PDT/2021/PT KPG Jo. Putusan Pengadilan Negeri Waingapu nomor 26/PDT.G/2021/PN. Wgp

7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUHPerduta. Adapun bunyi Pasal 1917 KUHPerduta adalah sebagai berikut : *Kekuatan sesuatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas dasar yang sama; lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula.* Secara sederhana Nebis in Idem dapat diartikan sebagai asas hukum yang pada intinya menyatakan bahwa suatu perkara tidak dapat diperiksa dan diadili dua kali apabila telah diputuskan melalui suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap. Berdasarkan ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata terdapat beberapa hal yang menjadi syarat agar asas hukum Nebis in Idem tersebut bisa diterapkan antara lain: adanya kesamaan obyek, adanya kesamaan subyek. Lebih lanjut berkaitan dengan asas Nebis in Idem tersebut **Mahkamah Agung melalui Putusan pada tingkat kasasi No. 647/K/sip/1973 yang menyatakan : "Ada atau tidaknya asas ne bis in idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh keputusan Pengadilan yang lebih dulu dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap".**

8. Bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2012, pada angka Romawi XVII. Tentang Nebis In Idem, diatur sebagai berikut:

- Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerd Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai Nebis In Idem meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan :

Halaman 17 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak; - Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

9. Demikian pula terdapat beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang dapat dijadikan landasan menyatakan gugatan adalah Nebis in Idem. Untuk melihat apakah suatu perkara terkualifikasi Nebis in Idem maka harus dilihat objek dan subjek dalam perkara tersebut, jika terdapat persamaan maka dapat dipastikan terpenuhi asas Nebis in Idem, selanjutnya perkara akan dinyatakan tidak dapat diterima oleh majelis hakim. Dibawah ini beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang memutus perkara sebagai ne bis in idem karena ada persamaan objek dan subjeknya.

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan “Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama.”;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan “Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh putusan terdahulu yang sudah inkraacht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem.”;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan “Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak.”;
- Putusan Mahkamah Agung No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan “karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima.”;

Halaman 18 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan “Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tiak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama.”;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan “Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem.”;
- Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan “Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketa.”

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka gugatan Penggugat Ne bis In Idem sehingga tidak memenuhi syarat secara formil, Para Tergugat mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

10. Bahwa Gugatan Penggugat tidak disusun secara sistematis dan dalil-dalil yang ditujukan tidak tepat;
11. Tergugat II menolak dengan tegas semua dalil Penggugat, kecuali yang Tergugat II akui dalam jawaban gugatan ini;
12. Bahwa Tergugat II menolak gugatan Penggugat pada poin 19 yang menyatakan adanya etika buruk yang telah memperjual belikan objek sengketa. Bahwa Tergugat II adalah Pembeli yang beretika baik berdasarkan pada fakta dan data yuridis yang diakui oleh Negara/ Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur;
13. Bahwa Tergugat II menolak gugatan Penggugat pada poin 20 dan poin 21 yang mana Para Penggugat Menyatakan “Itika Buruk dan tujuan menghalalkan cara yang dilakukan Tergugat II semakin terlihat dengan dilakukannya permohonan sertifikat atas objek sengketa kepada Turut Tergugat II”. Bahwa Tergugat II adalah pembeli yang beretika baik yang mana Tergugat II sudah memenuhi kewajibannya sebagai pembeli

Halaman 19 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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

namun Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya sebagai Penjual kepada Tergugat II akan tetapi Tergugat I melakukan gugatan kepada Tergugat II yangmana pada akhirnya gugatan Tergugat I di tolak, sehingga Tergugat II mengajukan gugatan kepada Tergugat I yang pada akhirnya Tergugat II memenangkan dalam perkara tersebut dan menyatakan sebagai pemilik yang sah sehingga memerintahkan Turut Tergugat II / Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur agar memproses jual beli dan balik nama atas tanah dan bangunan objek sengketa yang semula terdaftar/tercatat atasnama Tergugat I. maka berdasarkan hal tersebut permohonan sertifikat yang sebagaimana dimaksud oleh Para Penggugat adalah berdasarkan putusan Pengadilan. Sehingga sudah sepatutnya Tergugat II dinyatakan sebagai pembeli yang beretikad baik yang wajib dilindungi;

14. Bahwa Tergugat II menolak gugatan pada poin 24 dan 25 karena tidak didasari pada fakta dan bukti-bukti yang valid hanya berasumsi.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan menerima, memeriksa dan memutuskan perkara ini dengan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II
2. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat di terima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

ATAU : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka TERGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

JAWABAN TURUT TERGUGAT II

I. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Kompetensi Absolut

Halaman 20 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita sebagaimana point 22 huruf a yang menyatakan tindakan Turut Tergugat II yang telah menerbitkan sertipikat hak milik No.215 ke atas nama Tergugat II, dimana perolehan hak tersebut dilakukan dengan cara-cara yang melawan hukum. Lalu pada huruf b, Turut Tergugat II telah melakukan penerbitan sertipikat atas objek sengketa ke atas nama Tergugat II dimana dasar peralihan haknya dilakukan dengan cara- cara yang melawan hukum.

Bahwa sudah seharusnya perbuatan yang dilakukan Turut Tergugat II dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur, merupakan perbuatan atau **keputusan pejabat Tata Usaha Negara dalam masalah menentukan apakah suatu keputusan pejabat negara sah atau tidak adalah bukan merupakan wewenang mengadili dari Peradilan Umum tetapi masuk dalam ranah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara.**

Bahwa Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia sebelum persidangan ini dilanjutkan dalam pemeriksaan pokok sengketa/pokok perkara untuk dapat **menerbitkan Putusan Sela** yang menetapkan bahwa perkara *a quo* adalah Kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan Kompetensi Absolut Pengadilan Negeri untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* yang mana hal tersebut sesuai Undang-Undang Tata Usaha Negara yang menyatakan bahwa **“Eksepsi lain yang tidak mengenai kewenangan Pengadilan hanya dapat diputus bersama dengan pokok sengketa.**

Berdasarkan hal tersebut diatas, dimohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia agar pemeriksaan pokok sengketa tidak dilanjutkan karena Pengadilan Negeri Waingapu tidak mempunyai kewenangan untuk mengadili perkara tersebut sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

2. Eksepsi Gugatan Kabur/Tidak Jelas (*Obscur Liebel*)

Bahwa secara keseluruhan Gugatan Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas/kabur karena Penggugat melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri Waingapu, sedangkan dalam Petitum yang

Halaman 21 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



ditujukan terhadap Turut Tergugat II dalam point 23 huruf dan b yang pada intinya menyatakan bahwa tindakan penerbitan sertipikat hak milik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur atas nama Tergugat II perolehan hak tersebut dilakukan dengan cara- cara yang melawan hukum.

Bahwa perbuatan Penerbitan Sertipikat atau peralihan hak yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur merupakan perbuatan Badan atau Lembaga yang merupakan bagian dari Administrasi pemerintahan sehingga tidak dapat dikatakan perbuatan melawan hukum. Yang dapat menguji suatu perbuatan Pejabat Administrasi Negara tersebut cacat hukum atau tidak hanyalah Pengadilan Tata Usaha Negara, karena berkaitan dengan Putusan dari Pejabat Administrasi Negara dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur. Hal tersebut menyebabkan Posita menjadi kabur, karena tidak fokus pada tuntutan Perdata terkait sengketa kepemilikan tanah namun justru pada putusan Pejabat Administrasi Negara.

Oleh karena itu, Turut Tergugat mohon Kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

II. DALAM POKOK PERKARA

Pasal 1685 BW, “Bahwa barang siapa mengatakan, mendalil bahwa ia mempunyai satu hak atau mengemukakan atas suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain. Haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu.”

1. Bahwa semua yang Turut Tergugat II kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Turut Tergugat II ;
3. Bahwa Turut Tergugat II tidak akan menanggapi dalil-dalil yang tidak ada hubungannya dengan Turut Tergugat II;
4. Bahwa Perkara ini pernah diajukan dan diputuskan dalam

Halaman 22 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan di Pengadilan Negeri Waingapu dan sampai pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 4530 K/Pdt/2022.

Maka berdasarkan uraian di atas, Turut Tergugat II mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara dan berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

PRIMAIR

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat II untuk seluruhnya.
- Menyatakan Pengadilan Negeri Waingapu TIDAK BERWENANG memeriksa dan mengadili perkara a quo Nomor : 22/PDT.G/2023/PN. Wgp;

SUBSIDER

- Mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

II. DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

- Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat II;
- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;
- Menetapkan pembayaran biaya perkara sesuai dengan peraturan yang berlaku.

SUBSIDER

- Mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, jawaban dari Tergugat II, dan jawaban dari Turut Tergugat II, Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan replik secara tertulis melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) tanggal 25 Oktober 2023 dan untuk mempersingkat uraian putusan ini harus dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap replik Para Penggugat tersebut, Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan duplik secara tertulis melalui Sistem Informasi Pengadilan (e-Court) tanggal 06 November 2023 dan untuk

Halaman 23 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempersingkat uraian putusan ini harus dianggap telah termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban yang diajukan oleh Turut Tergugat II termuat eksepsi mengenai ketidakwenangan Pengadilan Negeri secara relative (kompetensi relatif), maka sebelum memeriksa lebih lanjut mengenai pokok perkara, Majelis Hakim telah mempertimbangkan eksepsi tersebut dan menjatuhkan putusan sela pada tanggal 08 November 2023 dengan amar sebagai berikut

MENGADILI :

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Waingapu berwenang mengadili perkara ini;
3. Menyatakan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;
4. Menanggukkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan putusan sela tersebut diatas Pengadilan Negeri Waingapu telah menyatakan berwenang untuk mengadili perkara *aquo*, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama pemilik Dra. RAMBU ASANA MARISI, selanjutnya diberi tanda P- 1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama pemilik UMBU T.M. MARISI, selanjutnya diberi tanda P- 2;
3. Fotocopy Surat Keterangan Ahli Waris, selanjutnya diberi tanda P- 3;
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 215 Desa Prailiu, terbit pada tahun 1984, Selanjutnya diberitanda P - 4;

Menimbang, bahwa alat bukti bertanda P-1 sampai dengan P-4 telah diperiksa di persidangan dan setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya, alat bukti surat tersebut telah sesuai dengan aslinya, kecuali alat bukti surat berupa **P-3** dan **P-4** berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya;

Halaman 24 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi sebagai berikut:

1. Saksi **David Linggu Keba Manoe alias Gun**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui masalah gugatan ahli waris atas tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa yang terletak di Jalan S. Parman RT.025/RW.008, Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kampera, Kabupaten Sumba Timur;
- Bahwa tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut milik dari orangtua Para Penggugat dan Tergugat I yaitu Umbu Tipuk Marisi;
- Bahwa Umbu Tipuk Marisi sudah meninggal dunia;
- Bahwa yang menjadi ahli warisnya adalah Umbu Maramba Djawa Marisi, Dra. Rambu Asana Marisi dan Umbu Talu Makaborang Marisi;
- Bahwa batas-batas obyek sengketa tersebut yaitu Utara: Tanah Td. Hamanay, Selatan : Jalan Lumbukokur, Barat : Jalan St Gunung Mas Mulia sekarang jalan S. Parman, Timur: Tanah A. M. U. Paty, tanah H.H. Ndapamuri, dan tanah U. Tamu Kalaway;
- Bahwa saksi mengetahuinya karena sebelumnya sudah pernah ada masalah juga tahun 2021;
- Bahwa saksi hanya mendengar saja namun Saksi tidak tahu secara pasti;
- Bahwa yang menempati rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut ada 3 (tiga) orang namun yang Saksi tahu namanya hanya Umbu T.M. Marisi dan Rambu Asana Marisi;
- Bahwa yang saksi ketahui dari orangtua bahwa tanah tersebut diberikan oleh raja Prailiu kepada Umbu Tipuk Marisi;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut miliknya Umbu Tipuk Marisi dari ceritera orangtua Saksi;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar para penggugat menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada oranglain;
- Bahwa cerita dari orangtua Saksi bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut adalah pemberian dari raja prailiu kepada Umbu Tipuk Marisi termasuk tanah milik orangtua Saksi juga merupakan pemberian dari raja prailiu;

Halaman 25 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa banyak orang yang dapat tanah dari raja prailiu termasuk pemilik tanah disekitar obyek sengketa juga;
- Bahwa berdasarkan cerita dari orangtua Saksi sesuai dengan amanat dari raja prailiu setiap orang yang diberikan tanah dilarang untuk diperjual belikan ataupun dihibahkan kepada oranglain melainkan untuk didiami atau ditinggali;
- Bahwa saksi tahu bahwa pernah terjadi proses jual beli karena kami bertetangga namun Para Penggugat yang merupakan ahli waris juga tidak pernah menjual tanah tersebut kepada oranglain ataupun kepada Tergugat II;
- Bahwa setahu Saksi sebelum tahun 2011-2012, belum ada bangunan rumah dan masih tanah kosong;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar kalau tanah tersebut sekarang sudah berserifikat atas nama Tergugat II Kabunang Rudiyanto Hunga;
- Bahwa rumah Saksi ada disebelah jalan dari obyek sengketa sekitar 3 meter saja dari tanah obyek sengketa tersebut;

2. Saksi **David Pandjara alias David**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui masalah gugatan ahli waris atas tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa yang terletak di Jalan S. Parman RT.025/RW.008, Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kampera, Kabupaten Sumba Timur;
- Bahwa tanah dan rumah yang menjadi obyek sengketa tersebut milik dari orangtua Para Penggugat dan Tergugat I yaitu alm. Umbu Tipuk Marisi yang merupakan pemberian dari raja prailiu;
- Bahwa Tanah dan bangunan rumah tersebut dipermasalahkan oleh Para Penggugat karena sudah dialihkan kepemilikannya oleh Tergugat I masalah pinjam uang;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah tersebut sudah dijual atau tidak oleh Tergugat I katanya hanya menjaminkan sertifiikat tanah tersebut untuk meminjam uang kepada Tergugat II Kabunang Rudiyanto Hunga;
- Bahwa saksi mendengar cerita dari orang tua Saksi mengenai tanah yang dimiliki oleh Para Penggugat dan Tergugat I adalah

Halaman 26 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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

pemberian dari Raja Prailiu Tamu Umbu Nggaba Hungu atau Umbu Rihi Eti kepada orang tua Para Penggugat dan Tergugat I yang bernama Umbu Tipuk Marisi pada tahun 1964 karena isteri dari Umbu Tipuk Marisi adalah keturunan raja prailiu;

- Bahwa Raja Prailiu sendiri yang memberitahu orang tua Saksi karena orang tua Saksi adalah orang kepercayaan/pendampingnya Raja Prailiu;

- Bahwa nama isteri dari Umbu Tipuk Marisi adalah Rambu Kahi Timba Namu Praing;

- Bahwa Raja Prailiu memberikan tanah kepada Umbu Tipuk Marisi karena isteri dari Umbu Tipuk Marisi masih termasuk dalam rumpun keluarga/keturunan Raja Prailiu sehingga Raja Prailiu memberikan tanah kepada Umbu Tipuk Marisi;

- Bahwa cerita dari orangtua Saksi kepada Saksi bahwa sesuai pesan dari raja prailiu pada saat diserahkan secara adat kepada Umbu Tipuk Marisi bahwa tanah pemberian tersebut tidak untuk diperjual belikan atau dialihkan kepada oranglain melainkan untuk ditinggali sebagai rumah besar sesuai dengan adat Sumba;

- Bahwa orangtua saksi bernama Hadu Hina Pandjara;

- Bahwa pada tahun 1978 orang tua Saksi memberitahu Saksi;

- Bahwa Umbu Tipuk Marisi belum sempat membangun rumah diatas tanah tersebut karena sudah meninggal dunia sehingga pada tahun 2010 Tergugat I meminta ijin kepada raja Prailiu melalui isterinya saat membangun rumah tersebut dan setelah rumah tersebut selesai dibangun Tergugat I memberitahukan isteri raja Prailiu dengan membawa 1 (satu) lembar kain dan 1 (satu) ekor kerbau sekaligus mengundang isteri raja prailiu dalam acara syukuran selesainya pembangunan rumah tersebut dan dibalas oleh isteri raja Prailiu dengan memberikan 1 (satu) ekor babi kepada Tergugat I;

- Bahwa orangtua Saksi juga mendapat tanah dari raja prailiu namun belum bersertifikat karena masih dalam lingkungannya raja prailiu;

- Bahwa nama raja prailiu yaitu Tamu Umbu Nggaba Hungu atau yang biasa disebut dengan nama Umbu Rihi Eti;

- Bahwa tidak pernah ada tanah yang sudah diberikan oleh raja baru dijual lagi oleh pemiliknya terus diambil kembali oleh raja prailiu,

Halaman 27 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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)



hanya amanat saja bahwa tanah pemberian tersebut dilarang untuk dijual ataupun dialihkan hak kepemilikannya tapi untuk ditinggali secara turun temurun karena itu merupakan tanah marga yang diberikan kepada isteri dari Umbu Tipuk Marisi yang merupakan keturunan raja prailiu;

- Bahwa setelah tahu tanah tersebut dijual oleh Tergugat I maka Para Penggugat mendatangi isteri dari raja prailiu dan anak-anaknya dan memberitahukan kalau tanah pemberian raja telah dijual oleh Tergugat I kepada oranglain sehingga kami dari keluarga raja prailiu akan bertindak untuk ambil kembali tanah tersebut karena dalam perjanjian secara adat saat tanah tersebut diserahkan kepada orangtua Para Penggugat dan Tergugat I dilarang untuk dijual ataupun dialihkan kepada oranglain;
- Bahwa Tahun 1964 Raja Prailiu memberikan atau menyerahkan tanah tersebut secara adat kepada Umbu Tipuk Marisi;
- Bahwa saat tanah tersebut diserahkan secara adat oleh raja prailiu tidak dibalas dengan hewan atau kain sebagai tanda ucapan terimakasih dari orangtua Tergugat I dan Para Penggugat kepada raja prailiu tapi diberikan secara cuma-cuma karena isteri dari Umbu Tipuk Marisi adalah keturunan dari raja prailiu;
- Bahwa yang Saksi tahu tanah yang diberikan kepada orang tua Tergugat I dan Para Penggugat sudah ada sertifikatnya atas nama orang tua Para Penggugat dan Tergugat I yaitu Umbu Tipuk Marisi;
- Bahwa Umbu Tipuk Marisi dan Rambu Kahi Timba Namu Praing mempunyai anak 3 (tiga) orang yaitu 1 (satu) orang perempuan dan 2 (dua) orang laki-laki tetapi Saksi tidak ingat nama lengkap mereka hanya Tergugat I Umbu Maramba Djawa Marisi saja yang Saksi ingat;
- Bahwa seandainya tanah tersebut dijual maka kami keluarga dari raja prailiu akan bertindak mengambil kembali tanah tersebut karena pada prinsipnya sesuai amanat raja prailiu tanah tersebut bukan untuk dijual ataupun dialihkan kepada oranglain karena merupakan tanah marga;
- Bahwa cerita orangtua Saksi bahwa Raja Prailiu memberikan tanah kepada orang tua Tergugat I dan Para Penggugat Umbu Tipuk Marisi Umbu, Umbu Tamu Kalaway dan T.D. Hamanay secara cuma-

Halaman 28 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



cuma dan menurut orang tua Saksi tanah yang diberikan tersebut tidak boleh dijual karena merupakan tanah marga;

- Bahwa Tergugat I yang membangun rumah dan Saksi mengetahuinya karena pada tahun 2010 Tergugat I meminta ijin kepada raja Prailiu melalui isterinya saat membangun rumah tersebut dan setelah rumah tersebut selesai dibangun Tergugat I memberitahukan isteri raja Prailiu dengan membawa kain dan 1 (satu) ekor kerbau sekalian mengundang isteri raja prailiu dalam acara syukuran selesainya pembangunan rumah tersebut dan dibalas oleh isteri raja Prailiu dengan memberikan 1 (satu) ekor babi kepada Tergugat I;
- Bahwa sebelumnya tanah tersebut masih merupakan tanah kosong kemudian tahun 2010 Tergugat I membangun rumah besar ditanah tersebut;
- Bahwa bulan Desember 2018 Saksi mendengar kabar bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat I sudah dijual kepada orang lain kemudian Saksi disuruh oleh isteri raja prailiu untuk mendatangi Tergugat I dan menanyakan kebenaran kabar tersebut namun Tergugat I mengatakan bahwa tidak pernah menjual tanah tersebut hanya menjaminkan sertifikat tanah tersebut untuk meminjam uang kepada Tergugat II Kabunang Rudyanto Hunga;
- Bahwa saksi mengetahuinya dari Informasi yang berkembang di masyarakat yang Saksi dengar adalah Tergugat I menjual tanah kepada Tergugat II;
- Bahwa saksi hanya mendengar cerita kalau tanah yang dikuasai oleh Tergugat I /Umbu Maramba Djawa Marisi sudah ada sertifikat atas nama orang tua mereka Umbu Tipuk Marisi;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat tersebut hanya mendengar cerita dari Tergugat I saja saat itu dan Saksi hanya mengetahui mengenai asal usul tanah yang diberikan oleh Raja Prailiu dan mengenai sertifikat tanah tersebut yang digadaikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II Saksi tidak tahu;
- Bahwa Umbu Tipuk Marisi dan isterinya Rambu Kahi Timba Namu Praing mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu anak pertama : Umbu Maramba Djawa Marisi, anak kedua Rambu Asana Marisi dan anak ketiga Umbu Talu Makaborang Marisi;

Halaman 29 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketiga-tiganya masih hidup sampai sekarang yaitu Umbu Maramba Djawa Marisi, anak kedua Rambu Asana Marisi;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau sertifikat tanah yang dijaminan oleh Tergugat I sudah atas nama Tergugat II;

3. Saksi Ir. Umbu Kaludang, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui masalah gugatan ahli waris atas tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa yang terletak di Jalan S. Parman RT.025/RW.008, Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kampera, Kabupaten Sumba Timur;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I yang merupakan anak pertama dari Umbu Tipuk Marisi dan Rambu Kahi Timba Namu Praing;
- Bahwa Umbu Tipuk Marisi dan isterinya Rambu Kahi Timba Namu Praing sudah meninggal dunia;
- Bahwa Umbu Tipuk Marisi dan Rambu Kahi Timba Namu Praing mempunyai anak 3 (tiga) orang yaitu 1 (satu) orang perempuan dan 2 (dua) orang Umbu Maramba Djawa Marisi, Rambu Asana Marisi dan Umbu Talu Makaborang Marisi;
- Bahwa Umbu Tipuk Marisi masih pangkat keponakan dari ibu Saksi;
- Bahwa tanah yang di Lumbokokur menjadi masalah karena telah dijual atau dipindah tangankan;
- Bahwa yang saksi ketahui tanah tersebut dijual kepada Tergugat II Kabunang Rudyanto Hunga;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menjual tanah tersebut kepada Tergugat II kabunang Rudyanto Hunga;
- Bahwa Para Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II kabunang Rudyanto Hunga;
- Bahwa tanah tersebut diberikan atau dihibahkan kepada Umbu Tipuk Marisi oleh raja prailiu;
- Bahwa saksi tahu Umbu Tipuk Marisi dapat tanah dari raja prailiu waktu Saksi pindah tugas di Sumba Timur dan waktu itu Saksi mencari tanah di Lumbokokur dan Saksi bertanya beli tanah di siapa dan Umbu Tipuk Marisi mengatakan dikasih tanah oleh raja prailiu;

Halaman 30 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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 Para Penggugat tidak tahu kalau tanah tersebut sudah dijual kepada Tergugat II kabunang Rudiyanto Hunga;
- Bahwa sertifikat tanah atas nama Tergugat I Umbu Djawa Marisi tersebut adalah tanah yang diberikan oleh raja prailiu kepada Umbu Tipuk Marisi yang sekarang telah menjadi milik Tergugat II Kabunang Rudiyanto Hunga;
- Bahwa saksi pernah dengar dari keluarga Saksi bahwa tanah tersebut merupakan pemberian dari raja prailiu kepada Umbu Tipuk Marisi;
- Bahwa yang Saksi dengar bahwa hanya menjaminkan atau menggadaikan sertifikat tanah tersebut untuk meminjam uang kepada Tergugat II Kabunang Rudiyanto Hunga;
- Bahwa saksi pernah mencari tanah untuk dibeli di sekitar Lumbukokur, namun waktu itu diberitahu dari warga sekitar kalau itu tanahnya Umbu Tipuk Marisi yang dikasih oleh raja prailiu sehingga saksi tidak jadi beli;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah yang menjadi sengketa saat ini ada sertifikatnya yang dipegang oleh Para Penggugat atau tidak;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Para Penggugat, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat I melalui kuasa hukumnya mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy rekening koran PT Bank Mandiri (Persero) Tbk KCP Sleman Rejodani tertanggal 10 Mei 2018 sebesar Rp 25.000.000,00, Selanjutnya diberi tanda T.1 - 1;
2. Fotocopy rekening koran PT Bank Mandiri (Persero) Tbk KCP Sleman Rejodani tertanggal 21 Mei 2018 sebesar Rp 50.000.000,00, Selanjutnya diberi tanda T.1 - 2;
3. Fotocopy Kwitansi Bukti Transfer dari Kabunang ke Bank BPR, sebesar Rp 327.000.000,00, Selanjutnya diberi tanda T.1 - 3; **(hasil Print out dari Whaatshapp)**

Halaman 31 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



4. Fotocopy Surat Keterangan pernah menjadi peserta pemilihan kepala daerah Kabupaten Sumba Tengah pada tahun 2018, Selanjutnya diberi tanda T - 4;

5. Fotocopy Turunan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Notaris Pau Djara Liwe, SH, Selanjutnya diberi tanda T.1 - 5; (**fotocopy dari Fotocopy**).

6. Fotocopy Laporan penilaian tanah bangunan-bangunan (rumah tinggal) dan sarana pelengkap atas Umbu M. Marisi, Selanjutnya diberi tanda T.1 - 6;

Menimbang, bahwa alat bukti bertanda T.1–1 sampai dengan T.1–6 telah diperiksa di persidangan dan setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya, alat bukti surat tersebut telah sesuai dengan aslinya, kecuali alat bukti surat berupa **T.1 – 3** hasil print out dari Whatshaap dan bukti surat **T.1 - 5** merupakan fotocopy dari fotocopy tanpa aslinya;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat I melalui kuasa hukumnya telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Adolfina Mariana Pada Alias Rambu Ana**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan orang tua Tergugat I yaitu Umbu Tipuk Maris dan ibunya bernama Rambu Kahi Timba Namu Praing;
- Bahwa anak dari Umbu Tipuk Marisi dan Rambu Kahi Timba Namu Praing ada 3 (tiga) orang yaitu Tergugat I Umbu Marambajawa Marisi, Penggugat I Rambu Asana Marisi dan Penggugat II Umbu Talu Makaborang Marisi;
- Bahwa tahun 2018 Saksi pernah bersama-sama dengan Tergugat I pergi ke KPU Sumba Tengah untuk mendaftarkan diri sebagai calon Pilkada Sumba Tengah yang diusung dari Partai Nasdem dan PKS;
- Bahwa saat pemilihan tersebut Tergugat I tidak terpilih / kalah;
- Bahwa Saksi tahu waktu Tergugat I menceritakan kepada Saksi bahwa tanah dan rumah di Tandairotu/Lumbukokur sudah digadaikan / dijadikan jaminan hutang piutang antara Tergugat I dengan Tergugat II karena Tergugat I membutuhkan biaya saat maju mengikuti Pilkada di Sumba Tengah sehingga Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat II dan memberikan jaminan berupa sertifikat tanah tersebut;

Halaman 32 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut Tergugat I uang yang dipinjam sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) namun dipotong bunga 30 persen sehingga yang diterima oleh Tergugat I hanya Rp700.000.000,00- (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa menurut Tergugat I yang disampaikan kepada Saksi bahwa Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat II untuk biaya Pilkada dan untuk keperluan operasional kampanye;
- Bahwa Tergugat II memberikan pinjaman uang kepada Tergugat I karena ada jaminan sertifikat tanah dan rumah yang digadaikan atau dijadikan oleh Tergugat I yaitu berupa sertifikat tanah yang di Tandairotu;
- Bahwa setelah proses Pilkada Tergugat I kalah, Tergugat I berusaha untuk mengembalikan dengan meminta perpanjangan waktu pengembalian uang yang dipinjam dari Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan batas waktu pengembaliannya;
- Bahwa Tergugat I meminta perpanjangan waktu pengembalian kepada Tergugat II, Saksi tidak tahu Tergugat I sudah dikembalikan atau tidak, Saksi hanya mengetahui saat masalah ini sudah diajukan ke Pengadilan;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa kali Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat II, yang Saksi tahu waktu Tergugat I pinjam sejumlah Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) namun dipotong bunga 30 persen sehingga yang diterima oleh Tergugat I hanya Rp700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa status tanah dan rumah yang dijaminan oleh Tergugat I tersebut sekarang masih dikuasai oleh Para Penggugat dan Tergugat I menyampaikan kepada Saksi bahwa tanah dan rumah tersebut sudah mau diambil oleh Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I tinggal di Jakarta namun Tergugat I sering bolak balik Jakarta – Waingapu;
- Bahwa Sertifikat tanah dan rumah tersebut atas nama Tergugat I;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat tersebut hanya atas nama Tergugat I saja;
- Bahwa sebelumnya Sertifikat tanah dan rumah tersebut pernah dijaminan di bank Talenta sebelum Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat II;

Halaman 33 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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 bunga yang dipotong sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) tersebut bukan untuk menebus sertifikat yang digadaikan di bank Talenta;
- Bahwa Saksi juga sudah pernah menjadi Saksi dalam perkara sebelumnya;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menjaminkan sertifikat tanah dan rumah tersebut di Bank Talenta Raya;
- Bahwa Tergugat I hanya memberitahu Saksi kalau Tergugat I meminjam uang kepada Tergugat II sejumlah Rp1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dengan menjaminkan sertifikat tanah dan rumah yang di Tandairotu;
- Bahwa sertifikat tanah dan rumah yang dijaminkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II statusnya saat itu masih menjadi anggunan di Bank Talenta Raya;
- Bahwa menurut Tergugat I bahwa pinjaman di bank talenta raya sejumlah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi mendengar cerita tanah yang sekarang ditempati oleh Para Penggugat yang terletak di Kelurahan Prailiu Kecamatan Kambera Kabupaten Sumba Timur berasal dari Raja Prailiu yang diberikan kepada orang tua Tergugat I dan Para Penggugat yaitu Umbu Tipuk Marisi karena isterinya Umbu Tipuk Marisi adalah keturunan dari raja Prailiu;
- Bahwa selain masalah pinjam uang Tergugat juga memberitahukan kepada saksi bahwa Tergugat II menyuruh orang untuk mengosongkan rumah yang dijaminkan oleh Tergugat I;
- Bahwa rumah yang dijaminkan oleh Tergugat I terletak di Tandairotu/Lumbukokur;
- Bahwa Tergugat I hanya menceritakan bahwa Tergugat I tidak memberikan rumah tersebut kepada Tergugat II namun Tergugat I hanya menjaminkan tanah dan rumah tersebut saat meminjam uang kepada Tergugat II;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah melibatkan para penggugat saat menjaminkan sertifikat tanah dan rumah tersebut dalam hal pinjam meminjam uang;

Halaman 34 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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. Saksi **Hendrik Hapu Ndapa Muri**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui masalah tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek sengketa yang terletak di Lumbukokur, Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kampera, Kabupaten Sumba Timur adalah pemberian dari raja prailiu kepada Umbu Tipuk Marisi;
- Bahwa saksi tahu karena saksi juga ada pada saat tanah tersebut diserahkan kepada Umbu Tipuk Marisi;
- Bahwa tanah tersebut diserahkan oleh raja prailiu kepada Umbu Tipuk Marisi, Saksi sudah kelas 3 SMP;
- Bahwa Raja Prailiu memberikan tanah kepada Umbu Tipuk Marisi karena isteri dari Umbu Tipuk Marisi masih termasuk dalam rumpun keluarga/keturunan Raja Prailiu;
- Bahwa Tanah tersebut diserahkan karena isteri dari Umbu Tipuk Marisi adalah keturunan dari raja prailiu diserahkan secara adat kepada Umbu Tipuk Marisi dengan pesan bahwa tanah pemberian tersebut tidak untuk diperjual belikan atau dialihkan kepada oranglain melainkan untuk ditinggali sebagai rumah besar sesuai dengan adat Sumba dan pada saat itu Umbu Tipuk Marisi membawa 1 buah mamoli emas, 1 (satu) ekor kerbau dan 1 (satu) ekor kuda sebagai tanda ucapan terimakasih kepada raja prailiu;
- Bahwa sebelum tanah tersebut dibangun rumah tinggal, Ongko Ming pernah mau bangun toko disitu tapi Saksi larang karena itu tanah pemberian dari raja prailiu kepada Umbu Tipuk Marisi yang tidak boleh diperjual belikan melainkan untuk ditinggali sampai turun-temurun;
- Bahwa tanah tersebut diserahkan kepada Umbu Tipuk Marisi masih tanah kosong;
- Bahwa saksi dapat tanah dari orangtua Saksi yang juga merupakan pemberian dari raja prailiu;
- Bahwa tanah orangtua Saksi sudah ada sertifikatnya dan sertifikat tanah tersebut atas nama orangtua Saksi sendiri;
- Bahwa yang berhak mengambil kembali tanah tersebut hanya anak dari alm raja prailiu yaitu Tamu Umbu Praing / raja prailiu yang sekarang;

Halaman 35 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Umbu Tipuk Marisi dan isterinya memiliki 3 (tiga) orang anak yaitu Umbu Maramba Djawa Marisi, Rambu Asana Marisi dan Umbu T.M. Marisi;
- Bahwa setelah Umbu Tipuk Marisi dan isterinya meninggal dunia tanah tersebut diwariskan kepada ketiga anaknya yaitu Umbu Maramba Djawa Marisi, Rambu Asana Marisi dan Umbu T.M. Marisi;
- Bahwa saksi pernah mendengar kalau tanah tersebut diwariskan kepada ketiga anaknya tapi sertifikat tanah tersebut hanya atas nama Tergugat I Umbu Maramba Djawa Marisi saja;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat I, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II melalui kuasa hukumnya mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik atas nama pemegang Hak KABUNANG RUDIYANTO HUNGA Nomor 00215 pada awalnya Sertifikat Hak Milik atas nama DR. UMBU MARAMBA DJAWA MARISI yang terbit pada tahun 1984 dan telah diperjual belikan kepada KABUNANG RUDIYANTO HUNGA pada tahun 2018, Selanjutnya diberi tanda T.II - 1;
2. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Wgp tanggal 10 November 2021, Selanjutnya diberi tanda T.II - 2; **(fotocopy dari salinan resmi)**;
3. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 222/PDT/2021/PT KPG tanggal 28 Maret 2022, Selanjutnya diberi tanda T.II - 3; **(fotocopy dari salinan resmi)**;
4. Fotokopi Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4530 K/PDT/2022 tanggal 30 Desember 2022, Selanjutnya diberi tanda T.II - 4; **(fotocopy dari salinan resmi)**;

Menimbang, bahwa alat bukti bertanda T.II-1 sampai dengan T.II-4 telah diperiksa di persidangan dan setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya, alat bukti surat tersebut telah sesuai dengan aslinya, kecuali alat bukti surat berupa **T.II-1, T.II-2, T.II-3, dan T.II-4** merupakan fotocopy dari salinan resmi;

Halaman 36 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat II melalui kuasa hukumnya telah mengajukan 1 (satu) orang Saksi sebagai berikut:

1. Saksi **Umbu Tamu Ama**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengetahui jual beli tanah dan rumah milik Tergugat I yang terletak di Lumbukokur, Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kampera, Kabupaten Sumba Timur kepada Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II sendiri yang memberitahu Saksi dan menyuruh saksi untuk menemui Tergugat I dan keesokan harinya Saksi menemui Tergugat I dirumahnya sesuai permintaan Tergugat II untuk sama-sama dengan Tergugat I untuk menebus sertifikat tanah Tergugat I yang menjadi anggunan di Bank Talenta Raya;
- Bahwa Tergugat II memberitahu Saksi bahwa sertifikat tanah yang hendak dijual kepada Tergugat II ada dijaminkan di BPR Talenta Raya dan akan ditebus oleh Tergugat II karena akan dieksekusi atau disita oleh Bank Talenta Raya;
- Bahwa setelah Saksi menemui Tergugat I keesokan harinya Saksi dan Tergugat I bertemu di BPR Talenta Raya untuk memastikan jaminan tersebut dan ternyata benar, lalu Saksi memberitahu Tergugat I;
- Bahwa jumlah pinjaman Tergugat I di BPR Talenta Raya sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa saat saksi datang ke rumahnya Tergugat I memberitahu Saksi bahwa sertifikat digadaikan di BPR Talenta Raya sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa saksi bertemu dengan Tergugat I di BPR Talenta Raya tanggal dan bulannya lupa, namun dalam tahun 2018;
- Bahwa saksi lupa kapan datang ke rumah Tergugat I namun pada saat itu ada kegiatan Pilkada di Sumba Tengah dan Tergugat I saat itu maju sebagai calon bupati;
- Bahwa saat Saksi memberitahu Tergugat II bahwa sertifikat milik Tergugat I benar ada dijaminkan di BPR Talenta Raya oleh Tergugat I maka saat itu Tergugat II berjanji akan transfer uang ke rekening BPR Talenta Raya sesuai besarnya pinjaman;

Halaman 37 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II menepati janjinya melunasi pinjaman Tergugat I pada BPR Talenta Raya dengan menransfer uang langsung ke rekening Bank Talenta Raya;
- Bahwa cara pelunasan di BPR Talenta Raya adalah Saksi dan Tergugat I datang di BPR Talenta Raya kemudian Tergugat II transfer uang ke rekening BPR Talenta Raya, setelah itu pihak BPR Talenta Raya menyerahkan sertifikat yang menjadi jaminan kepada Tergugat I;
- Bahwa setelah pelunasan kemudian Tergugat I menyerahkan kepada Saksi sertifikat tersebut kemudian Saksi Tergugat I pergi ke Notaris dengan membawa sertifikat tersebut untuk dibuatkan AJB dan sehingga pada saat itu Turut Tergugat I membuat AJB lalu ditandatangani oleh Tergugat I dan saat itu Saksi memberitahukan kepada Tergugat II bagaimana sudah, siapa yang tandatangan AJB lalu antara Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat I sepakat setelah Tergugat II datang Waingapu baru tanda tangan AJB tersebut;
- Bahwa ada bukti pelunasan dari BPR Talenta Raya yang ditandatangani oleh Saksi dan Tergugat I;
- Bahwa Tergugat II tidak transfer ke rekening Tergugat II tetapi transfer langsung ke rekening BPR Talenta Raya untuk melunasi pinjaman Tergugat I pada bank BPR Talenta Raya kemudian di cek oleh petugas BPR Talenta Raya;
- Bahwa Uang yang ditransfer langsung oleh Tergugat II ke rekening bank Talenta Raya sebesar Rp 372.000.000,00 (tiga ratus tujuh puluh dua juta rupiah) untuk melunasi hutang atau menebus sertifikat atas nama Tergugat I Uumbu Maramba Djawa Marisi;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga jual Tanah dan rumah milik Tergugat I tersebut karena Saksi tidak diberitahu oleh Tergugat II;
- Bahwa setelah dari Notaris baru Saksi tahu kalau Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa nilai jual tanah dan rumah Tergugat I karena Tergugat I sendiri yang berhubungan langsung dengan Tergugat II, Saksi hanya diminta oleh Tergugat II untuk mengambil sertifikat dan menyerahkan kepada notaris saja bersama dengan Tergugat I;

Halaman 38 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu apakah saudara-saudara dari Tergugat I yaitu Para Penggugat dilibatkan dalam jual beli tersebut;
- Bahwa setelah dari Notaris Saksi dan Tergugat I langsung pulang;
- Bahwa awalnya Tergugat II menelpon Saksi dan memberitahukan bahwa Tergugat I mau pinjam uang kepada Tergugat II karena sertifikat yang dijaminkan di Bank Talenta Raya mau disita oleh Bank;
- Bahwa benar sertifikat tersebut atas nama Tergugat I Umbu Maramba Djawa Marisi;
- Bahwa setelah AJB dibuat lalu diserahkan oleh Turut Tergugat I kepada Tergugat I untuk dibacakan terlebih dahulu kemudian Tergugat I dan Turut Tergugat I tandatangan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau ada perjanjian antara Tergugat dengan Tergugat II;
- Bahwa ada bukti serah terima sertifikat dari Tergugat I kepada Tergugat II dan bukti transfer dari Tergugat I kepada Tergugat I melalui rekening bank talenta raya;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat dan saksi yang diajukan Tergugat II, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat II melalui kuasanya mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik no.00215 atas nama Kabunang Rudiyanto Hunga, Selanjutnya diberi tanda **TT.II- 1**;

Menimbang, bahwa alat bukti bertanda TT.II-1 telah diperiksa di persidangan dan setelah diteliti dan dicocokkan dengan aslinya, alat bukti surat tersebut telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan alat bukti saksi dalam persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat yang diajukan Turut Tergugat II, para pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan; Menimbang, bahwa untuk memperoleh penjelasan dan keterangan yang lebih rinci atas obyek sengketa sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya, maka sesuai dengan Pasal 180 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 Tentang Pemeriksaan Setempat, Majelis Hakim

Halaman 39 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin, tanggal 04 Desember 2023 atas objek sengketa dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat, tidak ada perbedaan luas tanah maupun batas-batas dari objek yang disengketakan, dengan rincian sebagai berikut:

- Tanah obyek sengketa terletak di Jl. S. Parman Rt.025/Rw.008, Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kampera, Kabupaten Sumba Timur;
- Luas tanah obyek sengketa adalah seluas $\pm 2.275 \text{ m}^2$ (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi);
- Batas-batas tanah obyek sengketa yaitu :
 - Utara : Td. Hamanay;
 - Selatan : Jalan Lumbukokur;
 - Barat : Jalan St. Gunung Mas Mulia sekarang Jl. S. Parman;
 - Timur : A.M.U Paty, H.H. Ndapamuri, dan U. Tamu Kalaway, SH;
- Terdapat bangunan lopo;
- Terdapat kolam ikan;
- Terdapat bangunan gudang yang bersebelahan dengan garasi;
- Terdapat kandang hewan ternak;
- Terdapat dapur;
- Terdapat pagar tembok yang mengelilingi tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa hasil selengkapannya dari Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dan Tergugat II melalui kuasa hukumnya masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara elektronik pada tanggal 29 Januari 2024 melalui Sistem Informasi Pengadilan (eCourt), sedangkan Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini dan dianggap termuat selengkapannya dalam putusan ini;

Halaman 40 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat, Tergugat II dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi dari Tergugat II

1. Eksepsi gugatan Penggugat *error in persona*;
2. Eksepsi gugatan Penggugat kabur (*exceptio obscur libel*);
3. Eksepsi ne bis in idem;

Eksepsi dari Turut Tergugat II

1. Eksepsi kompetensi absolut;
2. Eksepsi gugatan kabur/tidak jelas (*obscur libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 160 RBg dan Pasal 162 RBg, pengajuan eksepsi mengenai kewenangan mengadili harus dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum memeriksa dan memutus pokok perkara, sedangkan eksepsi yang tidak menyangkut kewenangan mengadili haruslah diputus bersama-sama dengan pokok perkara, yang ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat atau formalitas gugatan (*inadmissible*) dan tidak menyinggung jawaban terhadap pokok perkara (*verweer ten principe*);

Menimbang, bahwa pada hari Rabu tanggal 08 November 2023, Majelis Hakim telah mempertimbangkan **eksepsi kompetensi absolut** yang diajukan oleh Turut Tergugat II dan telah menjatuhkan putusan sela dengan amar sebagai berikut:

MENGADILI :

1. Menolak Eksepsi Turut Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Waingapu berwenang mengadili perkara ini;
3. Menyatakan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan keseluruhan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat II sebagai berikut;

1. Eksepsi *error in persona*;

Halaman 41 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi ini karena dalam gugatan Para Penggugat mendalilkan adanya surat pernyataan yang tidak dijelaskan siapa yang membuat dan menandatangani, bahwa surat pernyataan hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, maka sangatlah tidak tepat jika Tergugat II ditarik sebagai Pihak dalam perkara ini. Bahwa sangatlah jelas Tergugat II dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan kuasa sebagaimana tertuang dalam akta Nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I berdasarkan sertifikat atas nama Tergugat I tidak ada nama para Penggugat;

Menimbang, bahwa repliknya, Para Penggugat menyatakan ditariknya Tergugat II dalam perkara *a quo* adalah karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan mengenai adanya surat pernyataan tanggal 2 Agustus 1986 menurut Para Penggugat seharusnya tidak dapat mengalihkan hak dari Para penggugat kepada Tergugat I atas Objek Sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim membaca kembali dengan cermat gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat, dimana alasan ditariknya Tergugat II dalam perkara ini dapat ditemukan dalam *fundamentum petendi* atau posita gugatan angka 5 yang menyatakan "*bahwa Tergugat II adalah pihak yang secara melawan hukum membeli tanah objek sengketa ...*", posita gugatan angka 19 yang menyatakan "*... Tergugat I dan Tergugat II dengan ceroboh, tanpa meneliti status asal usul tanah dan dengan itikad buruk telah memperjualbelikan objek sengketa ...*", posita gugatan angka 23 yang menyatakan "*Tergugat II telah membeli tanah OBJEK SENKETA dengan itikad buruk dan menghalakan segala cara*" dan di beberapa posita lainnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan membaca kembali gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim tidak menemukan hubungan antara adanya surat pernyataan dalam dalil gugatan Para Penggugat dengan eksepsi *error in persona* yang diajukan oleh Tergugat II, karena dalil dalam gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai adanya proses **jual beli yang melawan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II** sehingga merugikan Para Penggugat dan bukan mengenai keabsahan surat pernyataan yang tidak berhubungan dengan Tergugat II, sedangkan dalam eksepsinya Tergugat II tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai maksudnya tentang surat pernyataan dari Para Penggugat yang seharusnya tidak menarik Tergugat II dalam perkara ini, sehingga dalil eksepsi ini tidak terang maksud dan tujuannya;

Halaman 42 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Menimbang, bahwa jika melihat dari materi gugatan Para Penggugat baik dari posita maupun dari petitumnya, Majelis Hakim menilai bahwa telah benar Tergugat II ditarik sebagai pihak karena kedudukan hukum Tergugat II sebagai pembeli objek sengketa yang membeli dari Tergugat I dan telah berkesesuaian dengan dalil-dalil dalam gugatan Para Penggugat, justru sebaliknya, jika Tergugat II tidak ditarik dalam perkara ini maka akan menjadikan gugatan *a quo* menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi *error in persona* yang diajukan oleh Tergugat II tidaklah beralasan dan patut untuk ditolak;

2. Eksepsi gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*)

Menimbang, bahwa Tergugat II mengajukan eksepsi ini karena Para Penggugat telah mengaburkan peristiwa hukum yang sesungguhnya dan telah mengada-ada, dimana Para Penggugat menyatakan Tergugat II pada poin 5 secara melawan hukum membeli tanah objek sengketa dari Tergugat I tanpa persetujuan dari Para Penggugat, namun dalam gugatannya Para Penggugat tidak menjelaskan secara detail surat pernyataan, asal usul objek sengketa dan alas haknya, dan tidak menjelaskan kedudukan hukum para pihak serta hubungan dengan objek sengketa;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, eksepsi yang tidak menyangkut kewenangan mengadili ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat atau formalitas gugatan dan tidak menyinggung jawaban terhadap pokok perkara, sementara itu eksepsi yang *obscuur libel* yang didalilkan oleh Tergugat II menurut hemat Majelis Hakim telah jauh masuk ke dalam pokok perkara, maka terlebih dahulu Majelis Hakim harus mempertimbangkan dengan membaca dalil-dalil pokok gugatan dan nantinya akan dihubungkan dengan fakta-fakta yang didapatkan di persidangan melalui pembuktian, sehingga dengan demikian eksepsi *obscuur libel* dari Tergugat II sepatutnya untuk ditolak;

3. Eksepsi *Nebis In Idem*

Menimbang, bahwa dasar Tergugat II mengajukan eksepsi *ne bis in idem* adalah yang menjadi objek sengketa dalam gugatan perkara *a quo* adalah sama dengan perkara yang sudah diputus yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara putusan Kasasi Mahkamah Agung nomor 4530 K/Pdt/2022 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Timur nomor 222/PDT/2021/PT

Halaman 43 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KPG jo. Putusan Pengadilan Negeri Waingapu nomor 26/PDT.G/2021/PN. Wgp dan berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara bahwa suatu perkara tidak dapat diperiksa dan diadili dua kali apabila telah diputuskan melalui suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dalam repliknya, Para Penggugat menyatakan dalam perkara *a quo* terdapat perbedaan pokok perkara dan juga subjek yang berperkara jika dibandingkan perkara terdahulu, dan selain itu Para Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat II telah salah menafsirkan pasal 1917 KUHPerdara. Bahwa tidak dengan sendirinya pada setiap putusan melekat unsur *ne bis in idem*, agar unsur tersebut melekat pada putusan, harus dipenuhi syarat-syarat yang digariskan pasal 1917 KUHPerdara. Syarat tersebut bersifat kumulatif, apabila salah satu diantaranya tidak terpenuhi pada putusan tidak melekat *ne bis in idem*. Adapun syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 1917 KUHPerdara adalah sebagai berikut:

1. Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
3. Putusan bersifat positif;
4. Subjek atau pihak yang berperkara sama;
5. Objek gugatan sama;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *ne bis in idem* menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan halaman 504-505 bahwa *ne bis in idem* disebut juga *exceptie van gewijsde zaak*. Kasus perkara yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan ke Pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka terhadap kasus perkara itu tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat pembahasan tentang eksepsi *ne bis in idem* tidaklah masuk dalam pokok perkara, karena sifatnya yang mewajibkan Hakim untuk memeriksa terlebih dahulu formalitas gugatan, apakah benar telah terjadi persamaan objek, para pihak (subjek), dan materi perkara yang sama, dan perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Jika nantinya telah ditemukan

Halaman 44 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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

adanya persamaan dengan perkara yang lalu, maka tidak ada urgensinya untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan, apakah dalam perkara *a quo* terdapat persamaan subjek yang berperkara, persamaan pokok perkara, dan persamaan objek perkara sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat yang diajukan oleh Tergugat II yaitu bukti surat bertanda **T.II-2** berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Wgp tanggal 10 November 2021, bukti surat bertanda **T.II-3** berupa Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 222/PDT/2021/PT KPG tanggal 28 Maret 2022, dan bukti surat bertanda **T.II-4** berupa Salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4530 K/PDT/2022 tanggal 30 Desember 2022, dapat diketahui bahwa putusan dalam perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap, dimana subjeknya adalah Kabunang Rudiyanto Hunga, S.H., (Penggugat) melawan Umbu M. Marisi (Tergugat), Pau Djara Liwe, S.H.(Turut Tergugat I), dan Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional cq. Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN Provinsi Nusa Tenggara Timur cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur (Turut Tergugat II);

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* yang sedang diperiksa, ternyata subjeknya adalah dra. Rambu Asana Marisi dan Umbu T.M. Marisi (sebagai Penggugat I dan Penggugat II), Umbu M. Marisi (Tergugat I), Kabunang Rudiyanto Hunga (Tergugat II), Pau Djara Liwe, S.H., (Turut Tergugat I), dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sumba Timur (Turut Tergugat II), sehingga dapat diketahui ada penambahan subjek dalam perkara *a quo*, yaitu dengan penambahan Dra. Rambu Asana Marisi dan Umbu T. M. Marisi sebagai Para Penggugat, dimana telah diketahui dalam persidangan Para Penggugat tersebut adalah saudara kandung dari Umbu M. Marisi (Tergugat I);

Menimbang, bahwa pada prinsipnya pihak-pihak lain dalam perkara *a quo*, kecuali Para Penggugat adalah sama persis dengan perkara terdahulu. Untuk memutuskan apakah perkara ini dapat dikatakan mempunyai subjek yang sama, maka Majelis Hakim berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 07 tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 7 tahun 2012) angka XVII tetang *Ne bis in idem*, bahwa menyimpangi

Halaman 45 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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

ketentuan pasal 1917 KUHPerdara, Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *ne bis in idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu, asalkan pada prinsipnya pihaknya sama **meskipun ada penambahan pihak** dan status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu.

Menimbang, bahwa berdasarkan semesta 7 tahun 2012 tersebut, meskipun ada penambahan pihak, namun jika secara prinsip pihak-pihak lainnya sama dan objeknya sama, maka dapatlah gugatan dikatakan *ne bis in idem*, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan subjek dalam perkara ini adalah sama dan Majelis selanjutnya akan memeriksa adanya persamaan pada pokok perkara dan objek perkara;

Menimbang, bahwa untuk memeriksa adanya persamaan dalam pokok perkara, kembali Majelis Hakim mencermati pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Wgp tanggal 10 November 2021, Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 222/PDT/2021/PT KPG tanggal 28 Maret 2022, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4530 K/PDT/2022 tanggal 30 Desember 2022, dimana pokok perkara yang dipertanyakan adalah mengenai sah atau tidaknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa antara Uumbu M. Marisi sebagai penjual dengan Kabunang Rudiyanto Hunga sebagai pembeli sebagaimana tertuang dalam akta nomor 169 tanggal 31 Mei 2018 terhadap objek sengketa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kampera, Kabupaten Sumba Timur;

Menimbang, bahwa dalam putusannya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Waingapu telah menyatakan bahwa akta PPJB nomor 169 tersebut beserta akibat hukumnya yang timbul dan bersumber dari akta tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat, dan putusan Pengadilan Negeri Waingapu tersebut dikuatkan, baik di tingkat banding maupun kasasi;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, pokok perkara yang disengketakan kurang lebih sama, namun dengan dalil yang berbeda. Dimana Para Penggugat mendalilkan sebagai ahli waris lain dari Uumbu Tipuk Marisi (alm.) yang tidak dilibatkan dalam jual beli antara Uumbu M. Marisi (Tergugat I) dengan Kabunang Rudiyanto Hunga (Tergugat II), selain itu Para Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa adalah pemberian raja Prailiu yang tidak boleh diperjualbelikan, sehingga secara keseluruhan Para Penggugat meminta agar Majelis Hakim menyatakan PPJB nomor 169 adalah cacat hukum dan batal demi hukum dan selanjutnya menetapkan agar objek sengketa dinyatakan sebagai milik Penggugat I, Penggugat II, dan Tergugat I;

Halaman 46 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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 Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pada akhirnya pokok perkara yang dipermasalahkan oleh Para Penggugat adalah hal yang sama yang sebelumnya telah diputus oleh Pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap, sehingga Majelis Hakim mengingat asas *litis finiri oportet*, yang artinya setiap perkara harus ada akhirnya, dan demi adanya kepastian hukum maka dalil dari Para Penggugat bahwa ada perbedaan pokok perkara haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan objek sengketa dalam putusan Pengadilan Negeri Waingapu Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Wgp tanggal 10 November 2021 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 222/PDT/2021/PT KPG tanggal 28 Maret 2022 jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 4530 K/PDT/2022 tanggal 30 Desember 2022, objek sengketanya adalah tanah dan bangunan yang terletak Jl. S. Parman, Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kambera, Kabupaten Sumba Timur, dengan batas-batas tanah obyek sengketa yaitu :

Utara : Rd. Hamanay;
Selatan : Jalan Lumbukokur;
Barat : Jalan St. Gunung Mas Mulia sekarang Jl. S. Parman;
Timur : A.M.U Paty, H.H. Ndapamuri, dan U. Tamu Kalaway, SH;

dan dapat dibaca dalam putusannya yang menyatakan sebagai berikut:

1. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa antara Tergugat selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli sebagaimana tertuang dalam akta nomor 169 tertanggal 31 Mei 2018, yang dibuat dihadapan Pau Djara Liwe, S.H., Notaris di Sumba Timur beserta akibat hukumnya yang timbul dan bersumber dari akta tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat;
2. Menyatakan Penggugat berhak untuk memproses jual beli dan balik nama atas tanah dan bangunan objek sengketa, yang semula terdaftar/tercatat atas nama dokter Umbu Marambadjawa Marisi (Tergugat) menjadi terdaftar/tercatat atas nama Kabunang Rudiyanto Hunga, S.H., M.H., (Penggugat);

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* objek yang dipersengketakan adalah sama persis dengan perkara yang lalu, yaitu objek sengketa yang terletak di Jl. S. Parman RT.025/RW.008, Kelurahan Prailiu, Kecamatan Kambera, Kabupaten Sumba Timur seluas $\pm 2.275 \text{ m}^2$ (dua ribu dua ratus tujuh puluh lima meter persegi), dengan batas-batas:

Halaman 47 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Td. Hamanay;
Selatan : Jalan Lumbukokur;
Barat : Jalan St. Gunung Mas Mulia sekarang Jl. S. Parman;
Timur : A.M.U Paty, H.H. Ndapamuri, dan U. Tamu Kalaway, SH.;

Menimbang, bahwa dengan demikian pada pokoknya telah terjadi persamaan objek sengketa dalam perkara *a quo* dengan perkara terdahulu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, Majelis Hakim menyimpulkan bahwa telah terdapat persamaan subjek yang berperkara, persamaan pokok perkara, dan juga persamaan objek perkara dengan perkara terdahulu yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga demi terwujudnya kepastian hukum dan menghindari putusan yang saling bertentangan sebagaimana disebutkan dalam SEMA nomor 3 tahun 2002, maka eksepsi dari Tergugat II yang menyatakan gugatan Para Penggugat adalah *ne bis in idem* haruslah **dikabulkan**;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung telah konsisten dengan sikapnya mengenai *ne bis in idem*, dimana dapat dibaca pada ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 03 tahun 2002 (SEMA 3 tahun 2002) tentang Penanganan Perkara yang berkaitan dengan asas *ne bis in idem*, bahwa agar asas *ne bis in idem* dapat terlaksana dengan baik dan demi kepastian bagi para pencari keadilan dengan menghindari adanya putusan yang berbeda, jika terdapat perkara yang sama diajukan di pengadilan yang sama, maka Majelis Hakim wajib mempertimbangkan, baik pada putusan eksepsi maupun pada pokok perkara, mengenai perkara serupa yang pernah diputus pada masa lalu;

Menimbang bahwa selain itu, dalam beberapa yurisprudensi, telah terlihat konsistensi Mahkamah Agung dalam menangani perkara yang mengandung *ne bis in idem*, seperti pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 yang menyatakan "*Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem*" dan juga pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan "*Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatnya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak*";

Halaman 48 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat II dikabulkan, maka eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat II dikabulkan, maka pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lagi, dan gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 03 tahun 2002, Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 07 tahun 2012, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II tentang gugatan ne bis in idem;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp4.300.000,00 (empat juta tiga ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Waingapu, pada hari Senin, tanggal 19 Februari 2024, oleh kami, Wilmar Ibni Rusydan, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Albert Bintang Partogi, S.H dan Muhammad Cakranegara, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 20 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Tabita Ede, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, Kuasa Hukum Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat II secara elektronik pada Sistem Informasi Pengadilan (SIP);

Halaman 49 dari 50 Putusan Perdata Gugatan Nomor 22/Pdt.G/2023/PN Wgp

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

Hakim Anggota,
TTD.

Albert Bintang Partogi, S.H
TTD.

Muhammad Cakranegara, S.H

Hakim Ketua,
TTD.

Wilmar Ibni Rusydan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD.

Tabita Ede, S.H.

RINCIAN BIAYA :

1. Biaya Proses : Rp 4.260.000,00
 2. PNPB : Rp 30.000,00
 3. Meterai : Rp 10.000,00 +
- Total : **Rp 4.300.000,00 (empat juta tiga ratus ribu rupiah)**