



P U T U S A N

No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Maumere yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara;-----

DORCAS YAKOB

Perempuan, Umur ± 57 Tahun, Agama Katholik, Pekerjaan Ibu Rumah Tangga, Kebangsaan Indonesia, Alamat Jln. Kia Mego, RT 001 Kelurahan Kota Uneng, Kec. Alok, Kab. Sikka, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT;----

Dalam hal ini PENGGUGAT diwakili oleh MARIANUS RENALDY LAKA, S.H., MARIANUS MOA, S.H. dan FALENTINUS POGON, S.H. Para Advokat dari Kantor Lembaga Bantuan Hukum Sinar Keadilan, alamat Jln Ahmad Yani Nomor 12 Maumere - Flores, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 2 Maret 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere pada tanggal 3 Maret 2015 Nomor: 23/SK.PDT/III/2015/PN.MMR;-----

M E L A W A N

LEMEN BOGAR

Laki-Laki, Umur ± 79 Tahun, Agama Katholik, Pekerjaan Petani, Kebangsaan Indonesia, alamat Waidoko, Kel. Wolomarang, Kec. Alok, Kab. Sikka, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT;-----

halaman 1 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Dalam hal ini TERGUGAT diwakili oleh ANTONIUS STEFANUS, S.H. dan VITALIS, S.H. Para Advokat dari Lembaga Konsultasi dan Bantuan Hukum Satria Keadilan beralamat di Jl. Jend. Sudirman – Maumere, sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Maret 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere tanggal 13 Maret 2015 Nomor: 32/SK.PDT/III/2015/PN.MMR;-----

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Telah membaca surat surat dalam berkas perkara ini;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi atas perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 24 Pebruari 2015 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere pada tanggal 24 Pebruari 2015 dibawah register nomor 12/Pdt.G/2015/PN.Mme telah mengemukakan dasar gugatan sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat adalah Janda, dari suaminya almarhun PETRUS NOLASKUS DIAZ,yang telah meninggal dunia pada tanggal 06 Oktober 2009;-----

Dengan demikian penggugat adalah ahli waris sah dari almarhum Petrus Nolaskus Diaz, yang berhak mengajukan gugatan dalam perkara ini;-----

2. Bahwa semasa hidup almarhum suami Penggugat,telah membuat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997 dengan pihak Tergugat sebagai pihak Penjual dan almarhum suami Penggugat sebagai pihak Pembeli,yaitu sebidang tanah seluas ±8.634 M2 yang terletak di Patisomba,Desa Magepanda,Kecamatan Nita dahulu/sekarang,Desa Kolisia,Kecamatan Magepanda Kabupaten Sikka, dengan batas-batas sebagai berikut:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ⇒ Utara berbatasan dengan Laut Flores;
- ⇒ Selatan berbatasan dengan Jalan Negara;
- ⇒ Timur berbatasan dengan Kali Patisomba;
- ⇒ Barat berbatasan dengan tanah milik A.M.Buong;

3. Bahwa harga tanah yang disepakati menurut pasal 2, Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut diatas adalah Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah);-----

Dan sebagai tanda jadi/ikatan, maka pihak Tergugat telah menerima dari suami Penggugat uang sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) saat penanda tangan Surat Perjanjian Jual beli tanah tersenut (pasal 3);-----

4. Bahwa pasal 4,Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut menyatakan : Pihak Pertama (Penjual/Tergugat) bersedia melepaskan hak atas tanah tersebut sepenuhnya kepada pihak kedua (Pembeli) apabila harga tanah tersebut telah dibayar lunas;-----

Bahwa pasal 5, Surat Perjanjian Jual beli tanah tersebut menyatakan: Pihak kedua (Pembeli) diperkenankan oleh pihak pertama (Penjual/Tergugat) memakai namanya dalam proses sertifikat dan dalam sertifikat sebagai upaya mempercepat proses pembayaran harga tanah tersebut;-----

5. Bahwa apabila kedua belah pihak dalam perjanjian ini salah satunya dan atau keduanya meninggal dunia maka ahli (istri dan anak) berhak dalam perjanjian ini dan tetap meneruskan perjanjian ini tanpa merobahny (pasal 8);-----

Pasal 9, Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut menegaskan : Pihak Pertama dan Kedua menyatakan taat dan patuh terhadap segala ketentuan dan syarat yang tercantum dalam perjanjian ini dan segala perselisihan akan diselesaikan dengan jalan damai jika jalan damai gagal maka ditempuh melalui jalur hukum;-----

6. Bahwa untuk merealisasikan pelunasan harga jual beli tanah tersebut maka almarhum suami Penggugat bersama Penggugat sendiri telah melakukan pembayaran cicil sejak tanggal 22 Juli

halaman 3 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1997 sampai dengan tanggal 17 Juni 2000 adalah sejumlah Rp. 5.810.000,- (lima juta delapan ratus sepuluh ribu rupiah) ditambah Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) yang telah diterima Tergugat/Pembeli saat penanda tangan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut, maka total uang panjar yang telah dibayar oleh pihak Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp. 7.310.000,- (tujuh juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah);-----

7. Bahwa dengan demikian tunggakan sisa harga tanah yang harus dibayar oleh pihak almarhum suami Penggugat/Pembeli, sebagai prestasi/kewajiban terhadap Surat Perjanjian Jual Beli tanah tersebut adalah sebesar.- Rp.6.690.000,-(enam juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah); (Rp.14.000.000,- dikurangi Rp. Rp.7.310.000,-);-----
8. Bahwa setelah Tergugat menerima uang cicilan harga tanah dari almarhum suami Penggugat dan Penggugat, maka Tergugat secara suka rela langsung menyerahkan bidang tanah tersebut beserta surat-surat tanah asli kepada suami Penggugat untuk dikuasai/dimiliki, sehingga pada tanggal 11 Juli 1998, status tanah tersebut dialihkan menjadi hak milik suami Penggugat, sesuai surat laporan mutasi tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Magepanda;-----
Untuk itu suami Penggugat dan Penggugat lalu menyuruh orang untuk tinggal dan bekerja / menggarap diatas tanah tersebut,-----
Sehingga sejak tahun 1998 tanah tersebut tercatat atas nama wajib pajak almarhum suami Penggugat dan sekarang beralih ke atas nama Penggugat;-----
9. Bahwa almarhum suami Penggugat berkeinginan untuk membayar lunas sisa harga tanah tersebut kepada Tergugat, namun pada tanggal 14 Juli 1999, bidang tanah tersebut digugat oleh adik kandung Tergugat bernama : ABEL MOA NURAK BUONG BOGAR sebagai Penggugat, melawan MIKAEL LABA, Cs.;-----
Termasuk Tergugat sekarang sebagai TERGUGAT II, dan almarhum suami Penggugat Petrus Nolaskus Diaz menjadi TERGUGAT IV, dalam perkara perdata Nomor: 14/PDT.G/1999/PN.MMR, sehingga almarhum suami Penggugat dan Penggugat belum berani/ menunda dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelunasan pembayaran sisa harga tanah tersebut sambil menunggu kepastian hukum mengenai status tanah tersebut;-----

10. Bahwa pada tanggal 29 Januari 2002 perkara perdata Nomor : 14/PDT.G/1999/PN.MMR, diputus oleh Pengadilan Negeri Maumere, dengan amarnya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

11. Bahwa pada tanggal 13 September, secara diam-diam dan tanpa memberi tahu almarhum suami Penggugat dan Penggugat, Tergugat bersama petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka (Turut Tergugat), telah datang melakukan pengukuran pada tanah yang telah dijual kepada almarhum suami Penggugat tersebut, supaya dapat diterbitkan sertifikat atas nama Tergugat;

12. Bahwa atas perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut maka pada tanggal 15 September 2003, almarhum suami Penggugat mengajukan surat keberatan tertulis kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka;-----

Atas keberatan tersebut maka Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, memanggil kedua belah pihak untuk menyelesaikan secara damai perkara jual beli tanah tersebut, namun tidak tercapai karena Tergugat menuntut almarhum suami Penggugat untuk membayar tambahan harga tanah tersebut sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);-----

13. Bahwa perbuatan Tergugat sebagaimana kami uraikan dalam posita point 12 dan 13 tersebut sangat merugikan hak-hak suami Penggugat dan Penggugat dan merupakan tindakan/perbuatan wanprestasi dari Tergugat terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tanggal 27 Juli 1997 yang sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak;-----

14. Bahwa atas tindakan dari Tergugat dan Turut Tergugat yang secara diam-diam tanpa sepengetahuan suami Penggugat melakukan pengukuran atas tanah tersebut, suami Penggugat pada tanggal 20 Februari 2004 telah mengajukan surat gugatan ke Pengadilan Negeri Maumere dibawah register Nomor :06/PDT.G/2004/PN.MMR;-----

halaman 5 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa atas gugatan suami Penggugat tersebut pada tanggal 21 Oktober 2004, Pengadilan Negeri Maumere telah menjatuhkan putusan Nomor : 06/PDT.G/2004/PN.MMR, dengan amarnya menyatakan : Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menyatakan sah menurut hukum Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997;-----
16. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Maumere tersebut, suami Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Kupang sepanjang mengenai tambahan biaya pelunasan harga tanah sebesar Rp. 20.690.000,- (dua puluh juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah) karena tidak adil dan tidak sesuai dengan surat perjanjian jual beli tanah tanggal 27 Juli 1997;-----
17. Bahwa terhadap permohonan banding dari suami Penggugat tersebut, Pengadilan Tinggi Kupang pada tanggal 24 April 2006,telah menjatuhkan putusan Nomor : 16/PDT/2006/PTK,dengan amarnya sebagai berikut :-----
- Dalam Konvensi,Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menyatakan sah SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH,tanggal 27 Juli 1997;-----
- Dalam Rekonpensi, menyatakan bahwa Tergugat dalam Rekonpensi tidak berhak menguasai/menggarap tanah milik Penggugat dalam Rekonpensi sejak tahun 1998 sampai sekarang;-----
-
18. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Kupang tersebut pihak suami Penggugat tidak mengajukan upaya hukum kasasi karena status hukum dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Tanggal 27 Juli 1997 adalah sah (tidak dibatalkan) sehingga menurut hukum baik pihak suami Penggugat /Pembeli maupun pihak Tergugat /Penjual harus tunduk dan taat kepada semua syarat-syarat yang tercantum dalam surat Perjanjian Jual Beli tanah tersebut termasuk harga jual beli tanah tersebut sebagai suatu PRESTASI atau kewajiban hukum untuk dilunasi;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Kupang yang mengabulkan gugatan dalam perkara Rekonpensi yang menyatakan bahwa Tergugat dalam Rekonpensi tidak berhak menguasai/mengarap tanah milik Penggugat dalam Rekonpensi sejak tahun 1998 sampai sekarang, adalah sepanjang sisa harga tanah tersebut belum dilunasi oleh suami Penggugat karena menurut hukum adat jual beli tanah harus dilakukan secara tunai;-----

Untuk itu kewajiban/prestasi dari suami Penggugat adalah harus melunasi sisa harga tanah tersebut sebagai pihak Pembeli dan Prestasi/kewajiban dari pihak Penjual/Tergugat adalah menerima sisa harga tanah tersebut senilai apa yang tersebut dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Tanggal 27 Juli 1997 senilai Rp.6.690.000,- (enam juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah);-----

-

20. Bahwa untuk itu suami Penggugat dan Penggugat sejak tahun 2008 s/d 2009 telah berulang kali datang ke rumah Tergugat dengan itiked baik untuk menyerahkan sisa harga tanah tersebut tapi pihak Tergugat menolak dengan alasan yang tidak jelas;-----

21. Bahwa pada tanggal 06 Oktober 2009 suami Penggugat meninggal dunia sehingga menurut pasal 8 Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997 maka ahli waris yaitu istri dan anak berhak dan tetap meneruskan perjanjian ini tanpa merubahnya;-----

Sehingga pihak Penggugat tetap melanjutkan Prestasi/kewajiban untuk melunasi sisa harga tanah dimaksud kepada pihak Tergugat melalui proses hukum di Pengadilan Negeri Maumere, melalui Surat Permohonan Pembayaran dan Penitipan uang sisa jual beli tanah, tanggal 07 Nopember 2011 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere di bawah register No.15/Pdt.P/2011/PN. MMR;-----

22. Bahwa proses persidangan perkara permohonan penawaran pembayaran dan penitipan uang sisa jual beli tanah dari Pemohon/Penggugat adalah sah karena sesuai dengan ketentuan hukum

halaman 7 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berlaku dan juru sita Pengadilan Negeri Maumere, telah datang langsung untuk melakukan penyerahan uang sisa harga jual beli tanah dimaksud, tapi pihak Tergugat menolak dengan alasan yang tidak jelas sehingga Ketua Pengadilan Negeri Maumere membuat Berita Acara Penyimpanan/Konsinyasi pada Kas Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere uang sisa pembayaran harga tanah sebesar Rp.6.690.000,- (enam juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah);-----

-

23. Bahwa pada tanggal 16 Januari 2012 Ketua Pengadilan Negeri Maumere, telah menjatuhkan putusan dan MENETAPKAN, mengabulkan permohonan Pemohon dan menyatakan sah dan berharga penawaran pembayaran dan penitipan sebagai konsinyasi uang sisa pembayaran harga jual beli tanah sebesar Rp. 6.690.000,- (enam juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Bahwa pertimbangan Hakim dalam Penetapan Konsinyasi tersebut adalah dalam rangka pelaksanaan amar putusan Pengadilan Tinggi Kupang yang telah berkekuatan hukum tetap Nomor:16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 yang menyatakan sah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997;-----

24. Bahwa dengan demikian maka sejak Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Maumere Nomor :15/Pdt.P/2011/PN.MMR tanggal 16 Januari 2012, Tentang Penawaran pembayaran dan penitipan / konsinyasi maka pihak Penggugat telah memenuhi Prestasi sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Tanggal 27 Juli 1997 secara LUNAS/TUNAI;-----

Sehingga hak milik atas tanah tersebut dengan sendirinya beralih ke tangan Penggugat sebagai ahli waris sah dari almarhum Petrus Nolaskus Diaz, sebagaimana maksud pasal 4 Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997;-----

25. Bahwa sikap Tergugat yang menolak Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Maumere Nomor : 15/Pdt.P/2011/PN.MMR tanggal 16 Januari 2012, tentang Penawaran Pembayaran Dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penitipan/Konsinyasi Uang Sisa Jual Beli Tanah, adalah tindakan Wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Tanggal 27 Juli 1997;-----

26. Bahwa pihak Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Petrus Nolaskus Dias telah berulang kali datang secara langsung ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka untuk mengajukan Permohonan Sertifikat tanah ke atas nama Penggugat dengan menyerahkan semua dokumen-dokumen persyaratan untuk itu termasuk Penetapan Konsinyasi dimaksud namun pihak Kantor Pertanahan menolak dengan alasan hukum yang tidak jelas;-----

27. Bahwa pada hari senin tanggal 09 Pebruari 2015, Penggugat mendapat informasi bahwa obyek tanah yang telah menjadi milik Penggugat tersebut akan diukur kembali oleh Kantor Pertanahan atas permohonan dari Tergugat, maka Penggugat melalui kuasa hukumnya pada hari Rabu tanggal 11 Pebruari 2015 telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan, perihal Permohonan Pencegahan Pengukuran Tanah, dan pada siang harinya Penggugat bersama kuasa hukumnya langsung bertemu dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka untuk mengajukan keberatan lisan secara langsung;-----

28. Bahwa Keberatan Penggugat secara lisan dan tertulis tersebut ternyata tidak dihiraukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, karena pada hari Sabtu tanggal 14 Pebruari 2015, pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka bersama pihak Tergugat tetap turun untuk melakukan proses pengukuran atas obyek tanah milik Penggugat tersebut;-----

Bahwa untuk itu pada hari senin tanggal 16 Pebruari 2015 kuasa hukum Penggugat telah mengajukan keberatan/pencegahan lagi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka untuk tidak diproses penerbitan sertifikat atas nama Tergugat dan mohon penjelasan secara tertulis dari Turut Tergugat;-----

29. Bahwa sikap Tergugat yang melakukan proses pengukuran atas tanah tersebut bersama dengan pihak Turut Tergugat adalah tindakan wanprestasi karena mengingkari pasal 5 Surat Perjanjian

halaman 9 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme

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

Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997 dan tindakan Turut Tergugat yang tidak menghiraukan keberatan dari Penggugat seperti tersebut diatas merupakan tindakan yang sewenang-wenang dan sangat merugikan Penggugat;-----

30. Bahwa oleh karena Tergugat secara nyata telah melakukan tindakan Wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997, maka untuk itu ia Tergugat harus dihukum untuk tunduk dan taat kepada surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997;-----

31. Bahwa oleh karena Tergugat telah secara nyata Wanprestasi maka ia Tergugat harus dihukum untuk membayar uang biaya dan rugi yang telah diderita oleh Penggugat karena tindakan wanprestasi dari Tergugat tersebut yaitu:-----

1) Biaya yaitu setiap kost atau uang yang telah dikeluarkan secara nyata oleh Penggugat sebagai akibat wanprestasi dari Tergugat, yang dapat diperinci sebagai berikut :-----

- Biaya perkara gugatan perdata Nomor : 06/PDT.G/ 2004/PN.MMR, sebesar ;-----
Rp.10.000.000,-
- Biaya perkara banding No .16/PDT/2006/PTK;-----Rp. 3.000.000,-
- Biaya Penetapan Konsinyasi No.15/Pdt.P/2011/PN.MMR.----Rp. 3.000.000,-
- Biaya mengajukan gugatan Wanprestasi sekarang;-----Rp.10.000.000,-
- TOTAL ;-----Rp.26.000.000,- (Dua Puluh Enam Juta Rupiah)

2) Rugi: Hilangnya nilai jual atas tanah tersebut sebagai akibat Tergugat Wanprestasi jika telah diterbitkan sertifikat atas nama Penggugat maka akan laku terjual berdasarkan harga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penjualan sekarang (HPS) yaitu senilai Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) per-meter persegi X luas tanah 8.634 M² = Rp. 863.400.000,- (delapan ratus enam puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah);-----

Biaya dan Rugi tersebut harus dibayar secara tunai dan seketika oleh Tergugat kepada Penggugat sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap;-----

32. Bahwa oleh karena Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997 pada pasal 5 menyangkut proses sertifikat atas tanah tersebut atas nama almarhum suami Penggugat dan dilanjutkan ke ahli warisnya/istri/Penggugat, dan telah ternyata Turut Tergugat secara sewenang-wenang tidak mau memproses sertifikat atas nama Penggugat, maka Turut Tergugat harus dihukum untuk mentaati Keputusan Pengadilan dalam perkara ini, sepanjang proses sertifikat ke atas nama Penggugat;-----

33. Bahwa untuk menjamin tuntutan biaya dan kerugian dari Penggugat tersebut agar tidak illusioner dan untuk mencegah peralihan hak atas tanah dalam bentuk apapun oleh pihak Tergugat ke pihak ketiga, maka mohon diletakan sita jaminan atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 27 Juli 1997 ini, dan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang ditempati oleh pihak Tergugat sekarang;-----

34. Bahwa gugatan ini berdasarkan akta otentik, sehingga mohon putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi serta perlawanan (Uitvoerbaar bij Voorraad);-----

35. Bahwa usaha perdamaian diluar siding Pengadilan telah diupayakan oleh Penggugat namun tidak berhasil;-----

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Penggugat memohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Maumere dan atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili

halaman 11 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



perkara ini, berkenan memanggil kami para pihak untuk diperiksa selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan dan diletakan;
3. Menyatakan sah berharga Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997;
4. Menyatakan sah dan berharga Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Maumere Nomor : 15/Pdt.P/2011/PN.MMR tanggal 16 Januari 2012 Tentang Penawaran Pembayaran dan Penitipan Uang Sisa Jual Beli Tanah;
5. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Petrus Nolaskus Diaz, yang berhak mewaris untuk melanjutkan /meneruskan hak atas tanah yang menjadi obyek Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997;
6. Menyatakan hukum bahwa Penggugat telah melunasi harga Jual Beli tanah tersebut, berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997;
7. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat yang tidak mau menerima uang sisa jual beli tanah sebesar Rp. 6.690.000,- (enam juta enam ratus Sembilan puluh ribu rupiah) dari Penggugat merupakan tindakan Wanprestasi terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 17 Juli 1997;
8. Menyatakan hukum bahwa proses pengukuran tanah oleh Turut Tergugat atas permohonan Tergugat pada tanggal 14 Pebruari 2015 adalah tidak sah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan hukum bahwa tanah yang menjadi objek Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997 telah beralih kepemilikan ke pihak Penggugat, sehingga proses sertifikat atas tanah tersebut wajib diberikan kepada Penggugat;

10. Menyatakan hukum bahwa akibat dari wanprestasi tersebut Penggugat telah menderita kerugian yang dapat diperinci sebagai berikut :

1) Biaya yaitu setiap kost atau uang yang telah dikeluarkan secara nyata oleh Penggugat sebagai akibat wanprestasi dari Tergugat, yang dapat diperinci sebagai berikut :

- Biaya perkara gugatan perdata Nomor : 06/PDT.G/ 2004/PN.MMR, sebesar ;-----
Rp.10.000.000,-
- Biaya perkara banding No .16/PDT/2006/PTK;-----Rp. 3.000.000,-
- Biaya Penetapan Konsinyasi No.15/Pdt.P/2011/PN.MMR.-Rp. 3.000.000,-
- Biaya mengajukan gugatan Wanprestasi sekarang;-----Rp.10.000.000,-
- TOTAL ;-----Rp.26.000.000,- (Dua Puluh Enam Juta Rupiah)

2) Rugi: Hilangnya nilai jual atas tanah tersebut sebagai akibat Tergugat Wanprestasi ,jika telah diterbitkan sertifikat atas nama Penggugat maka akan laku terjual berdasarkan harga penjualan sekarang (HPS) yaitu senilai Rp. 100.000,-(seratus ribu rupiah) per-meter persegi X luas tanah 8.634 M2 = Rp. 863.400.000,- (Delapan ratus enam puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah);

halaman 13 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya dan Rugi tersebut harus dibayar secara tunai dan seketika oleh Tergugat kepada Penggugat sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap;

11. Menghukum Tergugat untuk membayar Biaya dan Rugi kepada Penggugat sebagaimana tersebut dalam Petitum point 9 diatas secara tunai dan seketika sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati putusan Pengadilan dalam perkara ini;

13. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;

SUBSIDAIR :

Atau : Menjatuhkan putusan lain yang dipandang adil;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 12 Maret 2015, Penggugat diwakili kuasa hukumnya hadir menghadap ke persidangan sedangkan Tergugat diwakili kuasa hukumnya juga hadir menghadap ke persidangan. Selanjutnya Ketua Majelis Hakim memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk melakukan upaya perdamaian melalui jalan Mediasi dan atas persetujuan kedua belah pihak kemudian Ketua Majelis Hakim menunjuk dan menetapkan Hakim GUSTAV BLESS KUPA, S.H. sebagai Hakim Mediator;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil laporan Hakim Mediator pada tanggal 8 April 2015 meskipun telah diusahakan perdamaian kepada kedua belah pihak melalui proses mediasi, namun usaha damai tersebut tidak berhasil maka pemeriksaan dalam perkara ini diteruskan dengan membacakan surat gugatan dipersidangan, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;-----



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasanya telah membantah dan memberikan Eksepsi dan Jawaban serta Mengajukan gugatan rekonsensi secara tertulis pada tanggal 29 April 2015 dengan uraian sebagai berikut:-----

I. DALAM PERKARA KONVENSI:

A. Dalam Eksepsi :

1. Perkara Ne bis in idem:

Bahwa, melalui posita butir 1, Penggugat mengaku dirinya adalah istri dari almarhum PETRUS NOLASKUS DIAZ, yang telah meninggal dunia pada tanggal 06 Oktober 2009;-----

Bahwa, selanjutnya pada posita butir 14, 15, 16,17, dan 18, Penggugat menceritakan tentang suami Penggugat yang telah pernah mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Negeri Maumere, dalam perkara perdata nomor 06/Pdt.G/2004/PN.MMR.mulai dari mendaftar gugatan sampai dengan putusan Pengadilan tingkat banding yang telah berkekuatan hukum tetap (incraht);-----

Atas gugatan tersebut, Penggugat sendiri mengakui bahwa Pengadilan Negeri Maumere dalam putusannya tanggal 21 Oktober 2004, Nomor 06/Pdt.G/2004/PN.MMR. hanya mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, sehingga suami Penggugat mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Kupang, dan Pengadilan Tinggi Kupang dalam putusan tanggal 24 April 2006, Nomor :16/Pdt/2006/PTK. menyatakan:-----

Dalam Konvensi : Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dan menyatakan sah SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH, tanggal 27 Juli 1997;-----

halaman 15 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Dalam Rekonpensi: Menyatakan bahwa Tergugat dalam rekonpensi tidak berhak menguasai /menggarap tanah milik Penggugat dalam rekonpensi sejak tahun 1998 sampai sekarang; -----

Bahwa, selanjutnya melalui posita butir 18, Penggugat dengan tegas menyatakan: “Terhadap putusan Pengadilan Tinggi Kupang tersebut pihak suami Penggugat tidak mengajukan kasasi.....dst.nya”. Itu berarti putusan dalam perkara antara suami Penggugat dengan Tergugat telah berkekuatan hukum tetap karena Tergugat pun tidak mengajukan upaya hukum kasasi, oleh karenanya putusan dalam perkara antara suami Penggugat dengan Tergugat telah berkekuatan hukum tetap, sehingga atas azas NE BIS IN IDEM, Penggugat yang justru adalah istri dari Petrus Nolaskus Diaz tidak dapat mengajukan gugatan lagi karena meskipun dalam perkara yang sekarang ini ditambah dengan alasan konsinyasi, namun pada dasarnya alasan yang dijadikan sebagai dasar gugatan dalam perkara ini adalah sama dengan alasan dalam perkara nomor :06/Pdt.G/2004/PN.MMR. terdahulu yaitu tentang wanprestasi; -----

2. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), dengan alasan Kantor Badan Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sikka Tidak diikutsertakan.

Bahwa Penggugat baik dalam posita maupun petitum gugatan, secara tegas dan jelas menyinggung keterlibatan pihak Kantor Badan Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sikka dalam perkara aquo, antara lain melalui posita butir, 26,27,28, 29, 32, dan petitum butir 8 dan butir 9; -----

Melalui posita butir 26, Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat telah berulang kali datang ke kantor Pertanahan Kabupaten Sikka untuk mengajukan Permohonan Sertifikat tanah atas nama Penggugat..... dst.nya, namun pihak Kantor Pertanahan menolak dengan alasan hukum yang tidak jelas;-----



Kemudian melalui posita butir 27, Penggugat mendalilkan bahwa pada hari Senin, tanggal 09 Pebruari 2015, Penggugat mendapat informasi bahwa obyek tanah yang telah menjadi milik Penggugat tersebut akan diukur kembali oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka atas permohonan dari Tergugat, maka Penggugat melalui kuasa hukumnya pada hari Rabu, tanggal 11 Pebruari 2015 telah mengajukan keberatan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dst.nya.;

Selanjutnya pada posita butir 28 Penggugat mengatakan: “Bahwa keberatan Penggugat secara lisan dan tertulis tersebut ternyata tidak dihiraukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, karena pada hari Sabtu tanggal 14 Pebruari 2015, pihak Kantor Pertanahan kabupaten Sikka bersama pihak Tergugat tetap turun untuk melakukan proses pengukuran atas obyek tanah milik Penggugat tersebut;

Bahwa untuk itu pada hari Senin, tanggal 16 Pebruari 2015 kuasa hukum Penggugat telah mengajukan keberatan/pencegahan lagi ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka.....dst.nya”; -----

Lebih lanjut pada posita butir 29, Penggugat menegaskan: “Bahwa..... dan tindakan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sikka yang tidak menghiraukan keberatan dari Penggugat seperti tersebut di atas merupakan tindakan yang sewenang-wenang” ;

Penggugat juga mendalilkan pada posita butir 32: “Bahwa oleh karena Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997 pada pasal 5 menyangkut proses sertifikat atas tanah tersebut atas nama almarhum suami Penggugat dan dilanjutkan ke ahliwarisnya/istri/ Penggugat, sehingga secara hukum proses sertifikat atas tanah tersebut wajib diberikan kepada pihak Penggugat”; -----

Bahwa dengan dalil-dalil sebagaimana diuraikan Penggugat pada posita butir 26,27,28, 29, 32 yang telah kami kutip di atas, selanjutnya melalui petitum butir 8, Penggugat menuntut agar proses pengukuran tanah oleh Kantor Badan Pertanahan

halaman 17 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Kabupaten Sikka pada tanggal 14 Februari 2015 atas permohonan dari Tergugat dinyatakan TIDAK SAH; sedangkan melalui petitum butir 9, Penggugat menuntut agar tanah yang menjadi obyek Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997 telah beralih kepemilikan ke pihak Penggugat, sehingga proses sertifikat atas tanah tersebut wajib diberikan kepada Penggugat; -----

Bahwa jika kita mencermati secara seksama atas posita dan petitum gugatan Penggugat terutama posita butir 29 dan 32 dikaitkan dengan petitum butir 8 dan 9 sebagaimana yang telah kami kutip diatas, maka nampak jelas Penggugat mempersoalkan 2 (dua) hal pokok yang berkaitan langsung dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, yaitu: -----

Pertama : Tindakan yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka berupa proses pengukuran tanah obyek sengketa atas permohonan Tergugat, yang oleh Penggugat dinilai sebagai TINDAKAN SEWENANG-WENANG dan TIDAK SAH; -----

Kedua : Tindakan yang harus dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka (menurut Penggugat), yaitu memproses dan menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa atas nama Penggugat; -----

Bahwa, dengan adanya ke-2 hal pokok yang didalilkan oleh Penggugat tersebut maka menurut hukum, Penggugat sudah seharusnya secara formil mengikutsertakan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sebagai pihak Tergugat, setidaknya sebagai Turut Tergugat; -----

Akan tetapi ternyata hal ini diabaikan oleh Penggugat maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dengan konsekwensi hukum, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima; -----

3. Gugatan Berlebihan (Overloping).



Dari dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat diketahui bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara ini telah ada putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara antara suami Penggugat/ Petrus Nolaskus Diaz sebagai Penggugat lawan Lemen Bogar sebagai Tergugat dalam Perkara Perdata Nomor: 06/Pdt.G/2004/ PN.MMR. (Vide posita butir 14,15,16, 17, dan 18). Karena itu upaya hukum Penggugat dengan mengajukan gugatan adalah berlebihan (Overloping), sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima; -----

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mohon uraian kami pada bagian eksepsi dianggap telah diulang kembali dan terbawa seluruhnya dalam pokok perkara; -----
2. Tergugat dengan tegas menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui; -----
3. Adapun hal-hal yang diakui antara lain perkara a quo telah pernah diajukan oleh suami Penggugat atas nama Petrus Nolaskus Diaz terhadap Tergugat dalam Perkara Perdata No: 06/Pdt.G/2004/ PN.MMR.dimana putusan dalam perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inraht), karena itu Penggugat yang adalah istri dari Petrus Nolaskus Diaz tidak dapat mengajukan gugatan untuk kedua kali dengan alasan yang sama; -----
4. Bahwa, Tergugat menolak dalil posita butir 1 karena perkawinan antara Penggugat dengan almarhum suaminya, Petrus Nolaskus Diaz ada keturunan atau anak, sehingga Penggugat bukanlah ahliwaris; -----
5. Bahwa,Tergugat menolak posita butir 2 s/d butir 14, karena dalil-dalil tersebut telah diuraikan dalam Perkara Perdata Nomor: 06/Pdt.G/2004/ PN.MMR.dimana perkara tersebut telah mempunyai putusan yang berkekuatan hukum tetap sebagaimana diakui dan dibenarkan Penggugat dalam gugatan; -----

halaman 19 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa, posita butir 15 s/d 17, benar adanya; -----
7. Bahwa, posita butir 18 dimana Penggugat menyatakan: *“Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi Kupang tersebut (baca Putusan tanggal 24 April 2006, Nomor: 16/Pdt/2006/PTK) pihak suami Penggugat tidak mengajukan upaya hukum kasasi”*, BENAR adanya. Akan tetapi TIDAK BENAR dan TIDAK BERDASAR dalih Penggugat yang menyatakan,” ... sehingga menurut hukum baik pihak suami Penggugat/Pembeli maupun pihak Tergugat /Penjual harus tunduk dan taat kepada semua syarat-syarat yang tercantum dalam surat perjanjian jual beli termasuk harga jual beli sebagai suatu PRESTASI atau kewajiban hukum untuk dilunasi”. Bahwa Penggugat telah keliru menafsirkan amar putusan Pengadilan Tinggi Kupang dalam perkara tersebut, padahal amar putusan Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 24 April 2006, Nomor: 16/Pdt/2006/PTK. bersifat deklaratoir/ pernyataan, dan tidak ada satu pun amar putusan yang bersifat menghukum/ memerintahkan baik kepada pihak Penggugat konvensi/ Tergugat rekonsensi untuk membayar kepada Tergugat konvensi/ Penggugat rekonsensi sisa harga jual beli tanah ataupun menghukum /memerintahkan Tergugat Konvensi/Penggugat rekonsensi untuk menerima pembayaran dari Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi sisa harga jual beli tanah;
Dengan perkataan lain, bahwa putusan Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 24 April 2006, Nomor: 16/Pdt/2006/PTK. adalah bersifat deklaratoir semata, tidak ada satupun amar yang menghukum/ memerintahkan kepada baik Penggugat Konvensi/Tergugat rekonsensi maupun Tergugat konvensi/Penggugat rekonsensi untuk memenuhi Prestasi sehubungan dengan Surat Perjanjian Jual Beli tanah antara Penggugat Konvensi dengan Tergugat rekonsensi, karenanya posita butir 18 patut ditolak;
8. Bahwa, posita butir 19 pun harus ditolak karena apa yang dialihkannya melalui posita tersebut merupakan penafsiran yang sangat keliru; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Majelis hakim Pengadilan Tinggi Kupang dalam putusan tanggal 24 April 2006, Nomor: 16/Pdt/2006/PTK., dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: bahwa yang terjadi di antara kedua belah pihak, dalam kategori Hukum Adat, baru perjanjian akan jual, maka Tergugat hanya berkewajiban secara moral untuk mengembalikan uang Penggugat setinggi-tingginya 2 (dua) kali jumlah uang yang telah diterima oleh Tergugat; -----

9. Bahwa, upaya Penggugat mengajukan Permohonan Pembayaran dan Penitipan Uang sisa jual beli tanah kepada Ketua Pengadilan Negeri Maumere tanggal 07 November 2011, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere Nomor: 15/Pdt.P/2011/PN.MMR.yang selanjutnya oleh Ketua Pengadilan Negeri Maumere menetapkan mengabulkan permohonan Pemohon sebagaimana diuraikan pada posita butir 21, 22, 23 dan 24 patut dikesampingkan dengan alasan: -----

- Putusan Pengadilan Tinggi Kupang atas perkara antara suami Penggugat dengan Tergugat bersifat deklaratoir, yaitu hanya menyatakan sah SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH tanggal 27 Juli 1997; -----
- Tidak ada satu pun amar yang menghukum/memerintahkan Penggugat untuk membayar kepada Tergugat sisa harga jual beli tanah, maka upaya Penggugat mengajukan Permohonan Pembayaran dan Penitipan Uang sisa jual beli tanah, tanggal 07 November 2011, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere Nomor: 15/Pdt.P/2011/PN.MMR., tidak sesuai dengan amar putusan Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 24 April 2006, Nomor: 16/Pdt/2006/PTK;-----
- Putusan Pengadilan Negeri Maumere tanggal 21 Oktober 2004, dalam Perkara Perdata Nomor: 06/Pdt.G/2004/ PN.MMR.yang mengabulkan tuntutan Penggugat untuk membayar sisa harga tanah dan memerintahkan Tergugat untuk menerima

halaman 21 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



pembayaran sisa harga tanah, dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dalam putusannya tanggal 24 April 2006, Nomor: 16/Pdt/2006/PTK;-----

- Ketua Pengadilan Negeri Maumere dalam suratnya nomor: W26.U6/ 176/HK.01/ III/2009, tanggal 18 Maret 2009; ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang, Perihal : Mohon Penegasan dan Penjelasan atas Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 16/PDT/2006/PTK., terkait adanya surat permohonan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka tertanggal 19 Januari 2009, Nomor : 570/49/2009, dimana oleh Ketua Pengadilan Tinggi Kupang melalui surat tertanggal 20 April 2009, Nomor: W26.U/600/HT.04. 10/IV/ 2009, pada butir 2 menegaskan: Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 16/Pdt/2006/PTK. tidak perlu dijelaskan dan dapat dilihat pada pertimbangan hukum dari putusan tersebut;

Bahwa penjelasan tersebut sifatnya normatif dan tidak menjelaskan apakah Penggugat harus/berkewajiban melanjutkan membayar kepada Tergugat sisa harga jual beli tanah dan pihak Tergugat harus/ berkewajiban menerima pembayaran sisa harga jual beli tanah dari Penggugat;

Bahwa amar putusan Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 24 April 2006, Nomor: 16/Pdt/2006/PTK. bersifat deklaratior semata, yaitu hanya menyatakan sah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997, tanpa memerintahkan/ menghukum pihak Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi untuk membayar sisa harga jual beli tanah, dengan demikian maka Putusan dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Maumere tanggal 16 Januari 2012, Nomor: 15/Pdt.P/2011/ PN.MMR. telah menyimpang dari amar putusan Pengadilan Tinggi Kupang sehingga tidak memiliki daya hukum mengikat; -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena itu pula maka sikap Tergugat yang menolak Putusan dan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Maumere tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai Tindakan Wanprestasi; -----

Dengan demikian maka posita butir 21, 22, 23, 24, dan 25 patut ditolak;-----

10. Bahwa, benar Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka menolak Permohonan Sertifikat tanah yang diajukan oleh Penggugat untuk dan atas nama Penggugat sebagaimana dibenarkan oleh Penggugat dalam posita butir 26, karena Penggugat tidak berhak;

Bahwa sesuai dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi Kupang dalam putusannya tanggal 24 April 2006, No.: 16/Pdt/2006/ PTK., Dalam Konvensi, Tentang Pokok Perkara yang pada halaman 5 alinea ke-2 dari atas menyatakan:

Menimbang, bahwa yang terjadi di antara kedua belah pihak, dalam kategori Hukum Adat, baru perjanjian akan jual beli, yang belum menyebabkan terjadinya peralihan hak milik atas tanah;

Sementara Dalam Rekonvensi, Tentang Pokok Perkara, pada halaman 7 alinea pertama menyatakan: -----

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan dalam uraian pertimbangan hukum gugatan dalam konvensi, bahwa hak milik atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH tanggal 27 Juli 1997 masih berada di tangan Penggugat dalam Rekonvensi dan belum beralih ke tangan Tergugat dalam Rekonvensi, sehingga perjanjian jual beli tersebut tidak dapat dijadikan alas hak untuk penguasaan tanah tersebut oleh Tergugat dalam

halaman 23 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi, dan oleh karenanya penguasaan/penggarapan tanah tersebut oleh Tergugat dalam Rekonvensi adalah tidak sah (bersifat melawan hukum); -----

11. Mohon pertimbangan hukum majelis hakim Pengadilan Tinggi Kupang dalam putusan Nomor :16/PDT/2006/PTK, tanggal 24 April 2006 sebagaimana telah kami kutip di atas, dianggap telah diulang kembali seluruhnya dan menjadi bagian tanggapan terhadap posita butir 27 dan 28, karenanya posita butir 27 dan 28 pun patut ditolak;

12. Bahwa, sikap Tergugat melakukan proses pengukuran atas tanah tersebut bersama pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, tidak dapat dikualifisir sebagai tindakan wanprestasi. Demikian pula tindakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka yang tidak menghiraukan keberatan dari Penggugat tidaklah merupakan tindakan sewenang-wenang, sebab: -----

Sesuai pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 16/

PDT/2006/PTK, tanggal 24 April 2006:-----

Dalam Konvensi:

Dalam Pokok Perkara, pada halaman 5 alinea ke-2 dari bawah menyatakan:

“Menimbang, bahwa karena hak milik atas tanah sengketa masih berada di tangan Tergugat dalam Konvensi, maka tindakan Tergugat dalam Konvensi dan Petugas Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sikka melakukan pengukuran dalam rangka pensertifikatan tanah tersebut atas nama Tergugat, bukan suatu perbuatan melawan hukum”;-----

Dalam Rekonvensi:

Dalam Pokok Perkara, pada halaman 8 menyatakan: *“bahwa Tergugat dalam Rekonvensi tidak berhak menguasai tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi sejak tahun 1998 sampai sekarang”*;-----



Karena itu posita butir 29 patut ditolak;-----

13. Bahwa, dari segala apa yang telah kami uraikan dan berdasarkan fakta hukum sebagaimana telah kami kemukakan di atas, terbukti bahwa Tergugat tidak pernah melakukan wanprestasi terhadap surat perjanjian jual beli tanah tanggal 27 Juli 1997 sehingga posita butir 30 dikesampingkan;-----

14. Bahwa, dalih Penggugat tentang uang biaya dan rugi yang dideritanya melalui posita butir 31 tidak benar dan hanya mengada-ada, sebab:-----

- Biaya Perkara Perdata Nomor: 06/Pdt.G/2004/PN.MMR., sesuai putusan adalah sebesar Rp.339.000,-;
 - Biaya banding, sesuai putusan, sebesar Rp.250.000.-
 - Biaya Penetapan Konsinyasi, tidak lebih dari Rp.200.000,-.
- Biaya gugatan Wanprestasi yang didalilkan sebesar Rp.10.000.000 hanya akal-akalan. Yang jelas, tidak lebih dari Rp.1.500.000;
- Rugi karena hilangnya nilai jual sebesar Rp.863.400.000,- adalah khayalan belaka, tidak berdasarkan fakta;

Oleh karena itu posita butir 31 patut dikesampingkan/ditolak;

15. Bahwa, oleh karena Penggugat tidak mengikutsertakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sebagai pihak dalam perkara aquo maka posita butir 32 tidak perlu diperhatikan. Lagipula Pengadilan Tinggi Kupang dalam pertimbangan hukum Putusan tanggal 24 April 2006, Nomor: 16/Pdt.2006/ PTK. jelas-jelas menyatakan: "Bahwa yang terjadi di antara kedua belah pihak, dalam kategori Hukum Adat, baru perjanjian akan jual beli, yang belum menyebabkan terjadinya peralihan hak milik atas tanah; dan bahwa hak milik atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH, tanggal 27 Juli 1997 masih berada di tangan Penggugat dalam Rekonvensi dan belum beralih ke tangan Tergugat dalam

halaman 25 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Rekonvensi, sehingga perjanjian jual beli tersebut tidak dapat dijadikan alas hak untuk penguasaan tanah tersebut oleh Tergugat dalam Rekonvensi, dan oleh karenanya penguasaan/ penggarapan tanah tersebut oleh Tergugat dalam Rekonvensi adalah tidak sah (bersifat melawan hukum)”;-----

16. Bahwa, permohonan sita jaminan tidak perlu dipertimbangkan karena tidak ada niat sedikit pun dari Tergugat untuk menjual tanah tersebut, dengan demikian posita butir 33 diabaikan saja;-----

17. Bahwa, permohonan Penggugat agar putusan perkara ini dapat dijalan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), harus ditolak, karena:-----

Petitum/tuntutan Penggugat bersifat deklaratoir, kecuali petitum butir 11 dan 13.

Pertanyaan mendasar ialah: APA yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu? sebab biaya-biaya yang didalilkan Penggugat pada posita butir 31 poin 1 dan poin 2 tidak benar dan tidak berdasar sebagaimana telah kami tanggapi dalam jawaban butir 14 di atas. Untuk itu mohon agar jawaban butir 14 dianggap telah diulang kembali dan merupakan tanggapan atas posita butir 34;-----

Berdasarkan alasan-alasan dan fakta hukum sebagaimana telah kami paparkan di atas, maka gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;-----

II. DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa, Tergugat dalam perkara Konvensi selanjutnya akan disebut Penggugat Rekonvensi dan Penggugat dalam perkara Konvensi akan disebut Tergugat Rekonvensi;
2. Mohon segala apa yang telah kami kemukakan dalam perkara konvensi dianggap telah diulang seluruhnya dan merupakan bagian integral yang tidak terpisahkan dari perkara rekonvensi;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Penggugat Rekonvensi mengajukan gugat rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi atas alasan dan fakta hukum sebagai berikut:-----

3.1. Bahwa, Tergugat Rekonvensi adalah Janda/Istri almarhum Petrus Nolaskus Diaz yang telah meninggal dunia tanggal 06 Oktober 2009;-----

3.2. Bahwa, suami Tergugat Rekonvensi semasa hidupnya membuat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Penggugat Rekonvensi pada tanggal 27 Juli 1997 karena Penggugat Rekonvensi rencana akan menjual bidang tanah miliknya kepada suami Tergugat Rekonvensi sesuai posita angka 2 perkara konvensi;-----

3.3. Bahwa, setelah penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli maka pada tahun 1998 sampai dengan tahun 2014 suami Tergugat Rekonvensi bersama Tergugat Rekonvensi langsung menguasai / menggarap dan menyewakan tanah Milik Penggugat Rekonvensi kepada orang lain secara melawan hukum karena harga tanah tersebut belum dibayar lunas;-----

3.4. Bahwa, suami Tergugat Rekonvensi pernah mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi dalam perkara Perdata Nomor: 06/PDT.G/2004/PN.MMR., Perihal : Perbuatan Melawan Hukum;-----

3.5. Bahwa, Perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 24 April 2006, Nomor :16/PDT/2006/PTK. dengan Amar Putusan antara lain:

Dalam Rekonvensi :

“Menyatakan bahwa Tergugat dalam Rekonvensi tidak berhak menguasai tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi sejak tahun 1998 sampai sekarang”;-----

halaman 27 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.6. Bahwa, dalam pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Kupang, Nomor: 16/PDT/2006/PTK. menyatakan bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi menguasai/menggarap tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;-----

3.7. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh suami Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi maka setiap tahunnya Penggugat Rekonvensi menderita kerugian karena tidak dapat menggarap atau menyewakan tanah milik Penggugat Rekonvensi kepada orang lain untuk menggarap;-----

3.8. Bahwa apabila tanah tersebut digarap oleh Penggugat Rekonvensi dengan menanam jagung, kacang ijo, sayur dan jika hasil tanaman tersebut dijual maka dapat menghasilkan uang secara keseluruhan dalam 16 (enam belas) tahun sebesar Rp.208.000.000,- (dua ratus delapan juta rupiah) yang dapat dirinci sebagai berikut :

- Jagung 500 kg/tahun x Rp.3000 x 16 = Rp. 24.000.000.

- Kacang ijo 250 kg/tahun x Rp.6000 x 16 = Rp. 24.000.000;

- Sayur jika dijual Rp.10.000.000/tahun x 16 = Rp.160.000.000.-

T o t a l.....= Rp.208.000.000.-

4. Bahwa, kerugian sebanyak Rp 208.000.000.- tersebut dikompensasikan untuk mengembalikan 2(dua) kali harga cicilan yang telah dibayar suami Tergugat Rekonvensi sebesar 2 x Rp.6.960.000 = Rp.13.920.000 = Rp.194.080.000,- dan sisanya harus diberikan kepada Penggugat Rekonvensi, sehingga perjanjian jual beli dinyatakan berakhir atau tidak pernah ada;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Oleh karena Tergugat Konvensi secara nyata melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang yang telah mempunyai kekuatan hukum mengikat maka Tergugat Rekonvensi harus menanggung semua kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi;-----
6. Bahwa, untuk menjamin seluruh kerugian Penggugat Rekonvensi perlu diletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi tuntutan Penggugat Rekonvensi;-----
7. Bahwa gugatan ini didasarkan pada Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap maka mohon putusan dalam perkara Rekonvensi ini dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi serta perlawanan;-----
8. Bahwa usaha perdamaian di luar persidangan telah tidak berhasil;-----

Akhirnya, berdasarkan segala apa yang telah kami uraikan baik dalam Perkara Konvensi maupun dalam Perkara Rekonvensi di atas, mohon Majelis hakim berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:-----

I. DALAM PERKARA KONVENSI:

A. Dalam Eksepsi:

Menyatakan dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat beralasan, karenanya dapat diterima dan dikabulkan seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara:

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya, setidak-tidaknya menyatalan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

II. DALAM PERKARA REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi seluruhnya;

halaman 29 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum, perbuatan Tergugat yang menguasai/menggarap obyek tanah sengketa sejak tahun 1998 sampai tahun 2014 adalah melawan hukum;
3. Menyatakan hukum, akibat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat rekonsensi, Penggugat rekonsensi menderita kerugian sebesar Rp.208.000.000,-
4. Menghukum Tergugat rekonsensi membayar kerugian yang diderita Penggugat rekonsensi sebesar Rp. 208,000,000.- (dua ratus delapan juta rupiah) yang dapat dirinci sebagai berikut :

| | |
|---|---------------------------|
| - Jagung 500 kg/tahun x Rp.3000 x 16 | = Rp. 24.000.000,- |
| - Kacang ijo 250 kg/tahun x 6000 x 16 | = Rp. 24.000.000,- |
| <u>- Sayur jika dijual Rp.10.000.000/tahun x 16</u> | <u>= Rp.160.000.000,-</u> |
| T o t a l | = Rp.208.000.000,- |
5. Menetapkan bahwa dari kerugian sebesar Rp.208.000.0000 (dua ratus delapan juta rupiah) dikurangi 2xRp.6.960.000=Rp.13.920.000 untuk mengembalikan uang cicilan dari Tergugat rekonsensi;
6. Menghukum Tergugat rekonsensi menerima pengembalian uang cicilan sebesar Rp.13.920.000 dari Penggugat rekonsensi dan membayar kepada Penggugat rekonsensi sisa kerugian sebesar Rp.194.080.000,-
7. Menyatakan,hukum, jual beli batal atau tidak pernah ada, karena Penggugat mengembalikan uang cicilan;
8. Menyatakan hukum, Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Maumere tanggal 16 Januari 2012, Nomor: 15/Pdt.P/2012/PN.MMR. tidak mempunyai kekuatan mengikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat membayar kerugian Penggugat secara tunai sekalipun ada upaya hukum banding, kasasi dan perlawanan dari Tergugat rekonsensi;

10. Meletakkan sita Jaminan terhadap semua harta milik Tergugat untuk memenuhi tuntutan kerugian yang diderita Penggugat rekonsensi;

11. Menghukum Tergugat rekonsensi tunduk dan patuh pada putusan;

12. Menghukum Tergugat rekonsensi membayar seluruh biaya perkara.

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi, Jawaban dan gugatan rekonsensi dari Tergugat, Penggugat konvensi / Tergugat Rekonsensi melalui Kuasanya mengajukan replik secara tertulis dan eksepsi beserta jawaban pada persidangan tanggal 12 Mei 2015 sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan, yang pada pokoknya menolak Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonsensi Tergugat serta tetap pada gugatan semula dan selanjutnya Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonsensi melalui Kuasanya menyampaikan duplik atas jawaban Penggugat Konvensi atas gugatan Rekonsensi secara tertulis pada persidangan tanggal 3 Juni 2015 yang pada pokoknya tetap pada Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonsensi semula;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat membantah gugatan Penggugat sedangkan di lain pihak Penggugat tetap mempertahankan dalil dalil gugatannya maka Penggugat wajib untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, demikian pula Tergugat wajib membuktikan dalil-dalil gugatan

rekonsensinya;-----

halaman 31 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat Konvensi /

Tergugat dalam Rekonvensi telah mengajukan alat bukti berupa surat-surat yaitu:-----

| | |
|-------------------|--|
| PK/TR - 1 | Fotocopy Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997 antara Lemen Bogar (Penjual) dengan Petrus Nolaskus Diaz (Pembeli);----- |
| PK/TR - 2 | Fotocopy Laporan Mutasi Tanah dan/atau bangunan tanggal 11 Juli 1998 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Magepanda;----- ----- |
| PK/TR - 3 | Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 14/Pdt.G/1999/PN.MMR tanggal 29 Januari 2002;----- ----- |
| PK/TR - 4 | Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 06/Pdt.G/2004/PN.MMR tanggal 21 Oktober 2004;----- ----- |
| PK/TR - 5 | Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 16/Pdt/2006/PTK tanggal 24 April 2006;----- ----- |
| PK/TR - 6 | Fotocopy Penetapan Nomor 15/Pdt.P/2011/PN.MMR tanggal 16 Januari 2012 Tentang Penawaran Pembayaran dan Penitipan Sebagai Konsinyasi;----- |
| PK/TR - 7 | Fotocopy Kwitansi Penawaran Pembayaran Uang tanggal 10 Nopember 2011 yang dibayarkan oleh Dorcas Yakob (Penggugat) di Kasir Pengadilan Negeri Maumere; |
| PK/TR - 8 | Fotocopy Kutipan Akta Perkawinan Nomor 59 yang di keluarkan oleh Pegawai Luar Biasa Catatan Sipil Kec. Kupang Selatan, Tentang Perkawinan / Pernikahan antara Petrus Nolascus Diaz dengan Dorcas Jacob;----- |
| PK/TR - 9 | Fotocopy Surat Perkawinan Gereja St. Yoseph Naikoten tanggal 6 Mei 1981 antara Petrus Nolascus Diaz dengan Dorcas Jacob;----- |
| PK/TR - 10 | Fotocopy Surat Keterangan Kematian Petrus N. Diaz Nomor KKU.474.3/70/VI/2015 tanggal 25 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Sekretaris |



| | |
|-------------------|--|
| | Lurah Kota Uneng;----- ----- |
| PK/TR – 11 | Fotocopy Catatan bukti pembayaran cicilan harga tanah dari Penggugat kepada Tergugat sejak tanggal 9 Juli 1997 s.d 17 Juni 2000 sebesar Rp. 7,310,000.- ;----- |
| PK/TR – 12 | Fotocopy Nota/Surat dari Yosef Benyamin, S.H. (Anak Tergugat) kepada Petrus N. Diaz untuk meminta uang tambahan panjar harga tanah;----- |
| PK/TR – 13 | Fotocopy Tanda Terima Pembayaran PBB dari wajib pajak Petrus N. Diaz tahun 2000 dan 2001;----- |
| PK/TR – 14 | Fotocopy Tanda Terima Pembayaran PBB dari wajib pajak Petrus N. Diaz tahun 2002 dan 2003;----- |
| PK/TR – 15 | Fotocopy SPPT dan Surat Setoran Pajak Daerah PBB Tahun 2014 atas nama Wajib Pajak Petrus N. Diaz;----- |
| PK/TR – 16 | Fotocopy Surat Permohonan Pencegahan Pengukuran Tanah tanggal 11 Pebruari 2015, Nomor 08/LBH/PM/II/2015 oleh kuasa hukum Dorkas Yakob kepada Kepala Kantor BPN Kab. Sikka;----- |
| PK/TR – 17 | Fotocopy Surat Permohonan Pencegahan Penerbitan Sertifikat a.n Bapak Lemen Bogar tanggal 25 Pebruari 2015 Nomor 17/PMP/LBH/II/2015 oleh Kuasa Hukum Darkos Yakob kepada Kepala Kantor BPN Kab. Sikka;----- |
| PK/TR – 18 | Fotocopy Surat dari Kepala Kantor Wilayah BPN Prov. NTT kepala Kepala Kantor Pertanahan Kab. Sikka Nomor 30/18.53.600/P2SKP/2015 perihal Permohonan Pencegahan Penerbitan Sertifikat a.n Bapak Lemen Bogar;----- |

Menimbang, bahwa alat bukti surat **PK/TR – 1**, **PK/TR – 2** dan **PK/TR – 7** sampai dengan **PK/TR - 18** telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah

halaman 33 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat **PK/TR – 3** sampai dengan **PK/TR – 6** telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan turunannya ternyata telah sesuai dengan turunan aslinya;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat juga mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di bawah janji di persidangan sesuai dengan tatacara agama yang dianutnya dengan urutan pemeriksaan para saksi Penggugat sebagai berikut:-----

SAKSI I. URBANUS ALOYSIUS, Laki-Laki, umur 61 Tahun;-----

⇒ Bahwa saksi mengenal para pihak tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dan saksi menyatakan bersedia memberikan keterangan di bawah janji;-----

⇒ Bahwa saksi akan menerangkan tentang jual beli tanah antara Lemen Bogar dengan Petrus Nolaskus Diaz;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui adanya jual beli tanah tersebut dari Petrus Nolaskus Diaz;-----

⇒ Bahwa pada tahun 1991 atas suruhan dari Petrus Nolaskus Diaz, saksi pernah tinggal dan menggarap obyek tanah sengketa tersebut dengan menanami sayur, jagung, pisang dan mangga;-----

⇒ Bahwa diatas tanah sengketa ada sebuah bangunan rumah milik Petrus Nolaskus Diaz yang dibangun oleh Petrus Nolaskus Diaz kemudian saksi tempati sampai sekarang;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

⇒ Bahwa hasil tanaman diatas tanah sengketa, saksi yang menikmati dan sebagian diberikan kepada Petrus Nolaskus

Diaz;-----

⇒ Bahwa batas-batas tanah yang saksi tempati yaitu;

- Utara berbatasan dengan jalan;
- Selatan berbatasan dengan jalan raya;
- Barat berbatasan dengan Moat Buong;
- Timur berbatasan dengan Kali Mati;

⇒ Bahwa Moat Buong adalah saudara Lemen Bogar (Tergugat);

⇒ Bahwa saat ini saksi tidak lagi tinggal di atas tanah sengketa karena di suruh keluar oleh Benyamin (anak Lemen Bogar/ Tergugat);-----

⇒ Bahwa pada bulan Januari 2015, Benyamin menyuruh saya untuk membongkar rumah diatas tanah sengketa tersebut yang kata mereka sudah menang tetapi saksi tidak mau karena tanah tersebut milik Petrus Nolaskus Diaz;-----

⇒ Bahwa sesuai dengan cerita Petrus Nolaskus Diaz kepada saksi dirumahnya maupun waktu ditanah sengketa bahwa harga jual beli tanah tersebut sebesar Rp. 14,000,000.- (empat belas juta rupiah) yang pembayarannya baru separuh dan setelah dibuatkan sertifikat hak milik baru dibayar lunas;-----

⇒ Bahwa seingat saksi jual beli tanah tersebut sekitar tahun 1991 itu sesuai dengan yang saya dengar dari Lemen Bogar yang katanya menjual tanahnya kepada Petrus Nolaskus Diaz;-----

halaman 35 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme

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 pernah lihat ada kwitansi yang di tandatangani oleh Lemen Bogar dan juga saksi dengar cerita dari isteri Petrus Nolaskus Diaz bahwa Lemen Bogar ada tanda tangan kwitansi;-----

⇒ Bahwa Petrus Nolaskus Diaz sekarang telah meninggal dunia;-----

⇒ Bahwa sekarang yang menempati tanah sengketa adalah anak perempuan dari Lemen Bogar;

SAKSI II. MONIKA HEMU, Perempuan, umur 59 tahun;-----

⇒ Bahwa saksi mengenal para pihak tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dan saksi menyatakan bersedia memberikan keterangan di bawah janji;-----

⇒ Bahwa saksi adalah istri dari saksi Urbanus Aloysius;-----

⇒ Bahwa diatas tanah sengketa ada sebuah bangunan ukuran 7 x 5 M2 milik Petrus Nolaskus Diaz kemudian atas suruhan Petrus Nolaskus Diaz, saksi di suruh menempati yang katanya tanah tersebut sudah dibeli dari Lemen Bogar;-----

⇒ Bahwa selama saksi menempati obyek tanah sengketa, saksi menggarap dengan menanam jagung, sayu dan lain-lain;-----

⇒ Bahwa saksi tinggal dan menggarap tanah sengketa tidak menyewa atau membayar tetapi hasil tanaman berupa jagung dan sayur yang saksi tanami saksi berikan kepada Petrus



Nolaskus

Diaz;-----

⇒ Bahwa saksi menggarap dan tinggal diatas tanah sengketa sekitar 10 tahun dan belum 1 (satu) tahun yang lalu saksi keluar dan tidak tinggal lagi diatas tanah sengketa atas suruhan Benyamin dan Lemen Bogar karena katanya mereka sudah menang;-----

⇒ Bahwa saksi tahu dari Petrus Nolaskus Diaz bahwa tanah sengketa tersebut sudah dibeli oleh Petrus Nolaskus Diaz dengan harga Rp. 14,000,000.- (empat belas juta rupiah) dan waktu itu baru dibayar separuhnya yaitu Rp. 7,000,000.- (tujuh juta rupiah);-----

SAKSI III. YOSEPH HOLDA TUKAN, Laki-Laki, 51 tahun;-----

⇒ Bahwa saksi mengenal para pihak tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan dan saksi menyatakan bersedia memberikan keterangan di bawah janji;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui adalah masalah jual beli tanah dari ceritera Urbanus Aloysius yang tinggal diatas tanah sengketa dan juga dari Petrus Nolaskus Diaz saat bertemu di lokasi tanah sengketa bahwa tanah tersebut dibeli oleh Petrus Nolaskus Diaz dari Lemen Bogar;-----

⇒ Bahwa saksi tidak tahu persisnya tetapi sebagai Ketua RT di wilayah tersebut saksi tahun Urbanus Aloysius bersama isteri dan anak-anaknya sudah tinggal diatas tanah sengketa tersebut sudah sekitar 7 tahun;-----

⇒ Bahwa batas-batas tanah sengketa yaitu:

- Timur berbatasan dengan kali

halaman 37 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



- Barat berbatasan dengan Buong
- Utara berbatasan dengan Laut
- Selatan berbatasan dengan Jalan Raya

⇒ Bahwa setahu saksi sebelumnya sekitar 1 tahun yang lalu ada masalah pembuatan pagar atas tanah sengketa oleh Lemen Bogar;-----

⇒ Bahwa pada tanggal 14 Pebruari 2015 pernah ada petugas dari Badan Pertanahan Kab. Sikka berseragam dinas sekitar 10 orang dihadiri pula oleh utusan dari Desa Kolisia ibu Emend an atas permintaan keluarga Petrus Nolaskus Diaz yaitu ibu Dorcas (Penggugat) saksi datang ke lokasi melihat pengukuran tanah tersebut tetapi saksi tida sudah selesai dilakukan pengukuran;-----

⇒ Bahwa sewaktu dilakukan pengukuran, Lemen Bogar maupun Urbanus Aloysius dan keluarganya tidak ada, yang ada pada saat itu adalah anaknya Lemen Bogar yang bernama Yoseph Benyamin dan keluarganya bersama petugas dari pertanahan;-----

⇒ Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli tanah sengketa tersebut dan tidak tahu juga harga tanah sengketa yang dibeli Petrus Nolaskus Diaz kepada Lemen Bogar;-----

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi tersebut diatas, Penggugat Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi dan Tergugat Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi melalui kuasa hukumnya masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk mendukung dalil dalil jawabannya, Tergugat

Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi telah pula mengajukan alat bukti surat berupa:-----

| | |
|-----------|--|
| TK/PR – 1 | Fotocopy Surat Nomor 01/LB/III/1999 tanggal 12 Maret 1999 perihal tagihan uang tanah dari Lemen Bogar;----- ----- |
| TK/PR – 2 | Fotocopy Surat Nomor 02/LB/VIII/1999, tanggal 1 Agustus 1999 perihal Tagihan uang tanah dari Lemen Bogar;----- ----- |
| TK/PR – 3 | Fotocopy Surat Nomor 01/LB/IV/2000, tanggal 8 April 2000 perihal Tagihan uang tanah dari Lemen Bogar;----- ----- |
| TK/PR – 4 | Fotocopy Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Hak Atas Tanah Nomor Pem.154/DK/V/2003 tanggal 4 Agustus 2003 dari Kepala Desa Kolisia;----- |
| TK/PR – 5 | Fotocopy Surat Keterangan belum kena pajak dari Kepala Desa Kolisia;----- |
| TK/PR – 6 | Fotocopy Kwitansi biaya pengukuran proses hak letak tanah desa Kolisia tanggal 8 September 2003;----- ----- |
| TK/PR- 7 | Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 06/Pdt.G/2004/PN.MMR tanggal 21 Oktober 2004;----- ----- |
| TK/PR – 8 | Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006;----- ----- |
| TK/PR - 9 | Fotocopy Surat Nomor 01/LB/XII/2008 perihal Pensertifikatan Tanah Milik Lemen Bogar;----- ----- |
| TK/PR -10 | Fotocopy Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka Nomor 570/49/2009 |

halaman 39 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



| | |
|-----------|---|
| | tanggal 19 Januari 2009 perihal mohon penegasan dan penjelasan atas putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 16/PDT/2006/PTK;----- |
| TK/PR- 11 | Fotocopy Surat Ketua Pengadilan Negeri Maumere Nomor W26.06/176/HK.01/III/2009 tanggal 18 Maret 2009 perihal mohon penegasan dan penjelasan atas putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 16/PDT/2006/PTK;----- |
| TK/PR- 12 | Fotocopy Surat Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor W26.U/500/MT.04.10/IV/2009 tanggal 20 April 2009 perihal mohon penegasan dan penjelasan atas Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 16/PDT/2006/PTK;----- |
| TK/PR- 13 | Fotocopy Kwitansi pembayaran ganti rugi pondasi rumah Nomor 1 tanggal 25 Oktober 2014 an. Urbanus;----- |
| TK/PR- 14 | Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor 553 an. Lemen Bogar, tanggal 15 Juli 2015;----- |

Menimbang, bahwa alat bukti surat **TK/PR - 1** sampai dengan **TK/PR - 6** dan **TK/PR - 9** sampai dengan **TK/PR - 14** telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat **TK/PR - 7** dan **TK/PR - 8** telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan turunannya ternyata telah sesuai dengan turunan aslinya;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat-surat, Tergugat Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan tidak di bawah janji di persidangan dengan urutan pemeriksaan para saksi Tergugat sebagai berikut:-----

SAKSI I. Drs. LEO USMAN, Laki-Laki, umur 54 tahun;-----

⇒ Bahwa saksi mengenal Tergugat Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi sebagai bapak kandung saksi sedangkan dengan Penggugat Konvensi, saksi mengenalnya tetapi tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;-----

⇒ Bahwa saksi tidak bersumpah / berjanji;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui adanya sengketa jual beli tanah antara Petrus Nolaskus Diaz dengan Lemen Bogar;-----

⇒ Bahwa batas-batas obyek tanah sengketa adalah:

- Utara berbatasan dengan Laut Flores
- Selatan berbatasan dengan jalan raya
- Timur berbatasan dengan kali mati patisomba
- Barat berbatasan dengan lorong dahulu dengan Moa Muong

⇒ Bahwa luas tanah sengketa sekitar 8,000 M2 yang terletak di Patisomba, desa Kolisia, Kec. Magepanda, Kab. Sikka;-----

⇒ Bahwa setahu saksi jual beli tanah tersebut terjadi sekitar tahun 1997 dengan harga Rp. 14,000,000.- (empat belas juta rupiah) yang dibayar secara angsuran tetapi belum lunas;

⇒ Bahwa yang sudah di bayar oleh Petrus Nolaskus Diaz adalah sekitar Rp. 6,000,000.- (enam juta rupiah) dan sisanya terus kami tagih kepada Petrus Nolaskus Diaz tetapi setiap kali ditagih dari tahun 1997 sampai dengan 2000 selalu dibbilang uang tidak ada;-----

⇒ Bahwa saksi juga pernah menagih beberapa kali secara tertulis sekitar bulan Maret 1999;---

halaman 41 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

⇒ Bahwa sebelum tanah tersebut dijual, orang tua saksi yang menggarap tanah tersebut dengan menanam sayur, labu, ubi, jagung dan pisang;-----

⇒ Bahwa hasil yang kami peroleh dari menggarap tanah tersebut untuk hasil ubi, labu dan jagung sekitar Rp. 150,000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp. 200,000.- (dua ratus ribu rupiah) pertahun sedangkan sayur sekitar Rp. 1,000,000.- (satu juta rupiah) pertahun;-----

⇒ Bahwa sebelumnya yang menempati tanah sengketa adalah Urbanus Aloysius dari tahun 1998 sampai dengan 2015 atas ijin Petrus Nolaskus Diaz;-----

⇒ Bahwa diatas tanah sengketa ada pondasi yang dibangun oleh Urbanus Aloysius tetapi pondasi tersebut sudah di ganti rugi oleh saksi sebesar Rp. 2,600,000.- (dua juta enam ratus ribu rupiah);-----

⇒ Bahwa proses sertifikat tersebut sudah sejak tahun 2003 atas permohonan Lemen Bogar karena sampai dengan tahun 2000, Petrus Nolaskus Diaz tidak bayar harga tanah tersebut dengan alasan mau bayar kalau tanah tersebut sudah di buat sertifikatnya. Kemudian pada tahun 2004 Petrus Nolaskus Diaz menggugat Lemen Bogar ke Pengadilan Negeri Maumere sehingga proses sertifikat tersebut di tangguhkan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

⇒ Bahwa setelah putusan Pengadilan Tinggi Kupang turun, Penggugat mau membayar sisa harga jual beli tanah tersebut tetapi kami tidak mau menerima lagi;-----

⇒ Bahwa obyek tanah yang sekarang ini menjadi tanah sengketa dahulunya pernah digugat oleh Abel Moa Nurak Bogar dengan posisi tergugat yaitu Mikael Laba, Lemen Bogar, Petrus Nolaskus Diaz, dkk tetapi saksi lupa nomor perkaranya;-----

SAKSI II. FALENTINUS TINUS, Laki-Laki, umur 47 tahun;-----

⇒ Bahwa saksi mengenal Tergugat Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi sebagai bapak kandung saksi sedangkan dengan Penggugat Konvensi, saksi mengenalnya tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;-----

⇒ Bahwa saksi mengenal Tergugat Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi sebagai bapak kandung saksi sedangkan dengan Penggugat Konvensi, saksi mengenalnya tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan;-----

⇒ Bahwa saksi tidak bersumpah / berjanji;-----

⇒ Bahwa saksi mengetahui adanya sengketa jual beli tanah antara Petrus Nolaskus Diaz dengan Lemen Bogar;-----

⇒ Bahwa batas-batas obyek tanah sengketa adalah:

- Utara berbatasan dengan Laut Flores

halaman 43 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



- Selatan berbatasan dengan jalan raya
- Timur berbatasan dengan kali mati patisomba
- Barat berbatasan dengan lorong dahulu dengan Moa Muong

⇒ Bahwa luas tanah sengketa sekitar 8,000 M2 yang terletak di Patisomba, desa Kolisia, Kec.

Magepanda,

Kab.

Sikka;-----

⇒ Bahwa setahu saksi jual beli tanah tersebut terjadi sekitar tahun 1997 dengan harga Rp. 14,000,000.- (empat belas juta rupiah) yang dibayar secara angsuran tetapi belum lunas;

⇒ Bahwa yang sudah di bayar oleh Petrus Nolaskus Diaz adalah sekitar Rp. 6,000,000.- (enam juta rupiah) dan sisanya terus kami tagih kepada Petrus Nolaskus Diaz tetapi setiap kali ditagih dari tahun 1997 sampai dengan 2000 selalu dibilang uang tidak ada;-----

⇒ Bahwa saksi juga pernah menagih beberapa kali secara tertulis sekitar bulan Maret 1999;---

⇒ Bahwa sebelum tanah tersebut dijual, orang tua saksi yang menggarap tanah tersebut dengan menanam sayur, labu, ubi, jagung dan pisang;-----

⇒ Bahwa hasil yang kami peroleh dari menggarap tanah tersebut untuk hasil ubi, labu dan jagung sekitar Rp. 150,000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) sampai dengan Rp. 200,000.- (dua ratus ribu rupiah) pertahun sedangkan sayur sekitar Rp. 1,000,000.- (satu juta rupiah) pertahun;-----

--



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

⇒ Bahwa sebelumnya yang menempati tanah sengketa adalah Urbanus Aloysius dari tahun 1998 sampai dengan 2015 atas ijin Petrus Nolaskus Diaz;-----

⇒ Bahwa diatas tanah sengketa ada pondasi yang dibangun oleh Urbanus Aloysius tetapi pondasi tersebut sudah di ganti rugi oleh saksi sebesar Rp. 2,600,000.- (dua juta enam ratus ribu rupiah);-----

⇒ Bahwa proses sertifikat tersebut sudah sejak tahun 2003 atas permohonan Lemen Bogar karena sampai dengan tahun 2000, Petrus Nolaskus Diaz tidak bayar harga tanah tersebut dengan alasan mau bayar kalau tanah tersebut sudah di buat sertifikatnya. Kemudian pada tahun 2004 Petrus Nolaskus Diaz menggugat Lemen Bogar ke Pengadilan Negeri Maumere sehingga proses sertifikat tersebut di tangguhkan;-----

⇒ Bahwa setelah putusan Pengadilan Tinggi Kupang turun, Penggugat mau membayar sisa harga jual beli tanah tersebut tetapi kami tidak mau menerima lagi;-----

⇒ Bahwa obyek tanah yang sekarang ini menjadi tanah sengketa dahulunya pernah digugat oleh Abel Moa Nurak Bogar dengan posisi tergugat yaitu Mikael Laba, Lemen Bogar, Petrus Nolaskus Diaz, dkk tetapi saksi lupa nomor perkaranya;-----

Menimbang, bahwa terhadap keterangan para saksi tersebut diatas, Penggugat Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi dan Tergugat Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi melalui kuasa hukumnya masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;-----

halaman 45 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya baik pihak Penggugat Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi maupun Tergugat Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi tidak mengajukan bukti apapun lagi sehingga pembuktian dinyatakan selesai:-----

Menimbang, bahwa untuk membuat terang dan jelas obyek tanah sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap Obyek Tanah Sengketa pada hari **Jumat** tanggal **11 September 2015** dengan dihadiri oleh para pihak dan Kuasa Hukumnya masing-masing:-----

Menimbang, bahwa setelah dilakukan pemeriksaan setempat baik pihak Penggugat maupun Tergugat beserta Kuasa Hukumnya telah disepakati bahwa luas, batas-batas serta letak objek tanah sengketa adalah yang saat ini dilakukan pemeriksaan setempat yang berlokasi di desa Kolisia, kec. Magepanda, kab. Sikka, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara : berbatasan dengan Pantai Laut Flores;
- Selatan : berbatasan dengan Jalan Maumere - Magepanda;
- Timur : berbatasan dengan Kali / batas kelurahan wuring dan desa kolisia;
- Barat : berbatasan dengan Lorong / Buong;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan kesimpulan pada hari Rabu tanggal 23 September 2015, sedangkan Tergugat Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi melalui kuasa hukumnya telah mengajukan kesimpulan pada hari Rabu tanggal 16 September 2015, yang selengkapannya terlampir dalam berkas perkara:-----

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak dalam perkara ini melalui kuasa hukumnya masing-masing di persidangan menyatakan sudah tidak mengajukan alat bukti lain lagi dan pada akhirnya mohon putusan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk meringkas uraian pertimbangan putusan, maka segala sesuatu yang belum termuat dan terurai lengkap di dalam putusan ini akan menunjuk pada berita acara pemeriksaan perkara ini dan selanjutnya menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;---

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONVENSİ:

DALAM EKSEPSİ:

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan dari Penggugat, Tergugat telah mengajukan eksepsi;-----

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat telah menyampaikan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

1. Perkara Ne bis in idem;-----
2. Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium), dengan alasan Kantor Badan Pertanahan dan Tata Ruang Kab. Sikka tidak diikut sertakan;-----
3. Gugatan Berlebihan (Overlapping);-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat telah membantahnya dengan mengajukan replik yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:-----

- Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 dalam diktumnya bersifat Deklaratif Contentiosa dan tidak mempunyai kekuatan eksekutorial. Disamping itu subyek hukumnya juga berbeda yaitu dahulu Penggugatnya adalah Petrus Nolaskus Diaz, sedangkan sekarang penggugatnya adalah Dorcas Yakob, dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat Ne bis in idem adalah tidak

halaman 47 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



beralasan;-----

- Bahwa Penggugat tidak ada perselisihan hukum dengan Kantor Pertanahan dan Tata Ruang Kab. Sikka dan Penggugatlah yang bewenang menentukan siapa-siapa yang akan di gugatnya, dengan demikian eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak adalah tidak

beralasan;-----

- Bahwa gugatan Penggugat tidak bersifat Overlapping karena tidak ada penerbitan sertifikat ganda atas tanah obyek sengketa;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi / tangkisan Tergugat serta tanggapan Penggugat atas eksepsi dimaksud, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dalil ke 1 (satu), Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:-----

Menimbang bahwa berdasarkan kaidah yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 102K/ Sip/ 1972 yang berbunyi: “apabila dalam perkara baru ternyata para pihak berbeda dengan dengan pihak pihak dalam perkara yang sudah diputus lebih dulu, maka tidak ada ne bis en idem” sehingga berdasarkan kaidah tersebut dalam hal ini dalil ke satu eksepsi patut untuk ditolak;-----

Menimbang, bahwa mengenai dalil ke 2 (dua) eksepsi, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan yang dianut asas hukum perdata yang mengatakan bahwa Penggugat berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya dan sejalan dengan kaidah hukum yang termuat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI melalui putusan No.305 K/ Sip/ 1971 tanggal 16 Juni 1976 serta dengan memandang bahwa yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah gugatan wanprestasi yang menurut Penggugat dilakukan oleh Tergugat maka menurut Majelis eksepsi ke 2 (dua) adalah tidak tepat dan tidak beralasan sehingga haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa mengenai dalil ke 3 (tiga) eksepsi, Majelis mempertimbangkannya sebagai berikut;-----

Menimbang, bahwa istilah *Overlapping* biasanya di gunakan untuk menunjukkan adanya sertifikat ganda. Sertifikat Ganda adalah sertifikat-sertifikat yang menguraikan satu bidang tanah yang sama. Jadi dengan demikian satu bidang tanah diuraikan dengan 2 (dua) sertifikat atau lebih yang berlainan datanya. Hal semacam ini disebut pula Sertifikat Tumpang Tindih (*overlapping*), baik tumpang tindih seluruh bidang maupun tumpang tindih sebagian dari tanah tersebut. Namun ada pula yang menyebutkan istilah *overlapping* sebagai putusan yang tumpang tindih / saling bertentangan karena telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap sebelumnya. Terhadap eksepsi Tergugat yang demikian, Majelis Hakim berpendapat hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang justru harus dibuktikan dalam pemeriksaan pokok perkara a quo maka eksepsi nomor 3 (tiga) adalah tidak tepat dan tidak beralasan sehingga haruslah ditolak;-----

Menimbang, bahwa tujuan dari eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;-----

Menimbang, bahwa menurut doktrin/ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan antara eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara / formil) dan eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil). Dengan demikian yang termasuk

halaman 49 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



eksepsi prosesuil adalah eksepsi mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil diluar kompetensi atau kewenangan mengadili;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat merupakan eksepsi diluar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili, maka berdasarkan pada pasal 162 R.Bg penyelesaian eksepsi diluar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat telah dinyatakan ditolak maka pemeriksaan perkara ini harus diteruskan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini diteruskan maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pokok perkara;-----

II. DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas;-----

Menimbang, bahwa dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut: -----

1. Bahwa Penggugat adalah istri dari almarhum PETRUS NOLASKUS DIAZ yang semasa hidupnya, PETRUS NOLASKUS DIAZ membuat Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997 dengan pihak Tergugat (LEMEN BOGAR) dengan harga tanah yang disepakati adalah Rp. 14.000.000,- (empat belas juta rupiah) dan sebagai tanda jadi / ikatan PETRUS NOLASKUS DIAZ telah memberikan uang kepada Tergugat sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);-----
2. Bahwa total uang yang telah dibayarkan PETRUS NOLASKUS DIAZ (Pembeli) kepada Tergugat sejak tanggal 22 Juli 1997 sampai dengan tanggal 17 Juni 2000 adalah sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp. 7.310.000,- (tujuh juta tiga ratus sepuluh ribu rupiah), sehingga tunggakan uang sisa harga tanah yang harus dibayar PETRUS NOLASKUS DIAZ (Pembeli) kepada Tergugat adalah sebesar Rp.6.690.000,- (enam juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah);-----

3. Bahwa Tergugat baru bersedia melepaskan hak atas tanahnya tersebut sepenuhnya kepada PETRUS NOLASKUS DIAZ (Pembeli) apabila harga tanah tersebut telah dibayar lunas;
4. Bahwa pada tanggal 13 September 2003, Tergugat secara diam-diam mengajukan penerbitan sertifikat ke BPN tanpa sepengetahuan PETRUS NOLASKUS DIAZ (pembeli) agar dapat diterbitkan sertifikat atas nama Tergugat;-----
5. Bahwa atas sikap Tergugat tersebut, kemudian pada tanggal 20 Pebruari 2004 PETRUS NOLASKUS DIAZ mengajukan surat gugatan ke Pengadilan Negeri Maumere dibawah register Nomor: 06/PDT.G/2004/PN.MMR dan terhadap Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere tersebut, PETRUS NOLASKUS DIAZ mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Kupang dengan nomor perkara: 16/PDT/2006/PTK sepanjang mengenai tambahan biaya pelunasan harga tanah sebesar Rp. 20.690.000,- (dua puluh juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah);-----
6. Bahwa setelah putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor: 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 tersebut turun, PETRUS NOLASKUS DIAZ tidak mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung RI namun Penggugat / DORCAS YAKOB justru mengajukan permohonan konsinyasi ke Pengadilan Negeri Maumere dan atas permohonan Penggugat/ DORCAS YAKOB tersebut, pada tanggal 16 Januari 2012 Hakim Pengadilan Negeri Maumere menjatuhkan Penetapan yang pada pokoknya menyatakan sah penawaran pembayaran dan penitipan sebagai konsinyasi uang sisa pembayaran harga jual beli tanah sebesar Rp. 6.690.000,- (enam juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah);-----

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui kuasanya mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

halaman 51 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Maumere tanggal 21 Oktober 2004, dalam Perkara Perdata Nomor: 06/Pdt.G/2004/ PN.MMR yang mengabulkan sebagian tuntutan Penggugat untuk membayar sisa harga tanah dan memerintakan Tergugat untuk menerima pembayaran sisa harga tanah sejumlah Rp. 20,690,000.- (dua puluh juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah), telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang dalam putusannya tanggal 24 April 2006, Nomor: 16/Pdt/2006/PTK;-----
2. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang atas perkara antara PETRUS NOLASKUS DIAZ dengan LEMEN BOGAR bersifat deklaratoir, yaitu hanya menyatakan sah SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH tanggal 27 Juli 1997 dan tidak ada satu pun amar yang menghukum/memerintahkan Penggugat untuk membayar kepada Tergugat sisa harga jual beli tanah tersebut;-----
3. Bahwa upaya Penggugat mengajukan Permohonan Pembayaran dan Penitipan Uang sisa jual beli tanah, tanggal 07 November 2011, terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere Nomor: 15/Pdt.P/2011/PN.MMR., tidak sesuai dengan amar putusan Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 24 April 2006, Nomor: 16/Pdt/2006/PTK, dengan demikian Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Maumere tanggal 16 Januari 2012, Nomor: 15/Pdt.P/2011/PN.MMR. telah menyimpang dari amar putusan Pengadilan Tinggi Kupang sehingga tidak memiliki daya hukum mengikat;-----
4. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri Maumere dalam suratnya nomor: W26.U6/ 176/HK.01/III/2009, tanggal 18 Maret 2009 ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang, Perihal : Mohon Penegasan dan Penjelasan atas Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 16/PDT/2006/PTK. terkait adanya surat permohonan dari Kepala



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka tertanggal 19 Januari 2009, Nomor : 570/49/2009, telah dijawab oleh Ketua Pengadilan Tinggi Kupang melalui surat tertanggal 20 April 2009, Nomor: W26.U/600/HT.04. 10/IV/ 2009, pada butir 2 (dua) menegaskan: *Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 16/Pdt/2006/PTK. tidak perlu dijelaskan dan dapat dilihat pada pertimbangan hukum dari putusan tersebut;*-----

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil pokok gugatan Penggugat dan dalil-dalil pokok jawaban Tergugat, maka didapat hal-hal yang tidak disangkal dan diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak, sehingga merupakan dalil yang tidak perlu dibuktikan lagi, yaitu:-----

⇒ Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 tersebut, PETRUS NOLASKUS DIAZ / suami Penggugat tidak mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung RI, sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Kupang tersebut dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);-----

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok perkara perdata ini adalah sengketa jual beli sebidang tanah antara PETRUS NOLASKUS D IAZ / Suami Penggugat dengan LEMEN BOGAR / Tergugat;-----

Menimbang, bahwa dari uraian permasalahan tersebut diatas, maka yang masih menjadi persoalan adalah;-----

- 1. Apakah perbuatan Tergugat / LEMEN BOGAR yang tidak bersedia menerima uang sisa jual beli tanah sebesar Rp. 6,690,000.- (enam juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) dari Penggugat / DORCAS YAKOB merupakan perbuatan Wanprestasi terhadap surat Perjanjian Jual beli Tanah tanggal 17 Juli 1997?**

halaman 53 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Apakah dengan adanya Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Maumere Nomor 15/Pdt.P/2011/PN.MMR tanggal 16 Januari 2012 tentang Pembayaran dan Penitipan sebagai konsinyasi membuat sisa uang harga jual beli tanah antara PETRUS NOLASKUS DIAZ dengan LEMEN BOGAR menjadi lunas?

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat menyangkal dalil-dalil Penggugat, karenanya menjadi kewajiban hukum bagi Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya, sebaliknya pihak Tergugat dapat mengajukan bukti balik untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat dipersidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti PK/TR - 1 sampai dengan PK/TR - 18 dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi URBANUS ALOYSIUS, Saksi MONIKA HEMU dan Saksi YOSEPH HOLDA TUKAN yang telah memberikan keterangannya di bawah janji ;-----

Menimbang, bahwa bukti surat PK/TR - 1, PK/TR - 2 dan PK/TR - 7 sampai dengan PK/TR - 18 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata telah sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat PK/TR - 3 sampai dengan PK/TR - 6 telah pula diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan turunannya ternyata telah sesuai dengan turunan aslinya maka seluruh fotocopy bukti surat Penggugat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya, Tergugat dipersidangan mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti TK/PR - 1 sampai dengan TK/PR - 14 dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Saksi Drs. LEO USMAN dan Saksi FALENTINUS TINUS, yang telah memberikan keterangannya tidak dibawah janji;-----

Menimbang, bahwa alat bukti surat TK/PR - 1 sampai dengan TK/PR - 6 dan TK/PR - 9 sampai dengan TK/PR - 14 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan aslinya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata telah sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat TK/PR – 7 dan TK/PR – 8 telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan dengan turunannya ternyata telah sesuai dengan turunan aslinya, maka seluruh fotocopy bukti surat Tergugat tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat;-

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi Drs. LEO USMAN dan Saksi FALENTINUS TINUS di dalam memberikan keterangan tidak dibawah sumpah/janji, Majelis Hakim berpedoman pada pasal 1910 KUHPer bahwa anggota keluarga sedarah dan semenda salah satu pihak dalam garis lurus, dianggap tidak cakap untuk menjadi saksi. Maka oleh karena Saksi Drs. LEO USMAN dan Saksi FALENTINUS TINUS adalah anak kandung Tergugat LEMEN BOGAR dalam garis lurus, maka Majelis Hakim berkesimpulan keterangannya tidak dapat di dengar sebagai saksi dan harus dikesampingkan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan para saksi yang dihadirkan oleh Penggugat sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim akan menghubungkan dengan petitum-petitum yang dimohonkan oleh Penggugat dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bertitik tolak dari hal yang diterangkan dalam bukti surat PK/TR – 4 berupa Putusan Pengadilan Negeri Maumere Nomor 06/PDT.G/2004/PN MMR tanggal 21 Oktober 2004, bukti surat PK/TR – 5 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 dan bukti surat PK/TR – 6 berupa Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Maumere Nomor 15/Pdt.P/2011/PN.MMR tanggal 16 Januari 2012, Majelis Hakim yang mengadili perkara ini mempertimbangkannya sebagai berikut:-----

1. Bahwa suami Penggugat yaitu PETRUS NOLASKUZ DIAZ pada tanggal 20 Pebruari 2004, mengajukan gugatan kepada Tergugat LEMEN BOGAR di Pengadilan Negeri Maumere dibawah register perkara perdata nomor 06/Pdt.G/2004/PN.MMR dan atas

halaman 55 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



petitum gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere telah menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi: Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, Menyatakan Perjanjian Jual Beli tertanggal 27 Juli 1997 yang diikuti dengan mutasi atas tanah terperkara adalah sah menurut hukum, Menetapkan bahwa Penggugat berkewajiban untuk membayar sisa harga tanah yang Majelis tetapkan sebesar Rp. 20,690,000.- (dua puluh juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) secara terinci dan seketika dan Memerintahkan Tergugat untuk menerima pembayaran sisa harga tanah sebesar Rp. 20,690,000.- (dua puluh juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah);-----

2. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Maumere tersebut, suami Penggugat yaitu PETRUS NOLASKUS DIAZ mengajukan permohonan banding ke Pengadilan Tinggi Kupang di bawah register perkara perdata nomor 16/PDT/2006/PTK dan atas permohonan banding tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang telah mengadili sendiri pokok perkara dalam konvensi dan rekonvensi serta menjatuhkan Putusan pada tanggal 24 April 2006 yang amarnya berbunyi: Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, Menyatakan Sah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997 dan Menyatakan bahwa Tergugat dalam Rekonvensi tidak berhak menguasai tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang;-----
3. Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 tersebut, suami Penggugat yaitu PETRUS NOLASKUS DIAZ tidak mengajukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung RI dengan demikian Putusan Pengadilan Tinggi Kupang tersebut dinyatakan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);-----



4. Bahwa Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat, amar Putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 yang telah mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian yang berbunyi: Menyatakan Sah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997 adalah putusan yang bersifat *declaratoir* yang berarti putusan tersebut semata-mata menegaskan suatu keadaan hukum atau hubungan hukum tertentu yang telah ada;-----
5. Bahwa di dalam isi pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006, tidak ada perintah menghukum Penggugat / PETRUS NOLASKUS DIAZ untuk membayar sisa uang harga tanah kepada Tergugat / LEMEN BOGAR ataupun sebaliknya tidak ada perintah menghukum Tergugat / LEMEN BOGAR untuk menerima sisa uang jual beli harga tanah dari Penggugat / PETRUS NOLASKUS DIAZ, sebagaimana pengertian sifat putusan *condemnatoir* yang berarti putusan yang menghukum salah satu pihak untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, yang salah satu ciri pokoknya adalah digunakannya kata: menghukum, memerintahkan atau membebankan dan hanya putusan *condemnatoir* yang dapat di eksekusi, sedangkan putusan *declaratoir* dan *konstitutif* tidak perlu atau tidak dapat di eksekusi;-----
6. Bahwa dari uraian pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan dengan adanya bukti surat PK/TR – 5 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 yang merupakan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) **maka** beralasan bagi Tergugat (LEMEN BOGAR) untuk tidak menerima uang sisa jual beli tanah sebesar Rp. 6,690,000.- (enam juta enam ratus sembilan puluh ribu rupiah) dari Penggugat / DORCAS YAKOB;-----

halaman 57 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Majelis Hakim berpendapat, perbuatan Penggugat / DORCAS YAKOB yang mengajukan Permohonan Penawaran Pembayaran dan Penitipan Uang Sisa Jual Beli Tanah (Konsinyasi) ke Pengadilan Negeri Maumere dan diajukan sebagai bukti surat PK/TR – 6 berupa Penetapan Konsiyasi dari Hakim Pengadilan Negeri Maumere nomor 15/PDT.P/2011/PN.MMR tanggal 16 Januari 2012 adalah tidak beralasan sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bukti surat PK/TR – 6 tersebut tidak perlu di pertimbangkan lebih lanjut dan patut untuk dikesampingkan;-----
8. Bahwa oleh karena bukti surat PK/TR – 5 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 adalah putusan Badan Peradilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), maka selaras dengan kaidah hukum yang termuat di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1793 K/ Pdt/ 1993 tanggal 16 September 1998, isi putusan yang termuat dalam bukti surat PK/TR - 5 dapat menjadi bukti untuk dipertimbangkan dalam kepentingan perkara ini;-----
9. Bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat dalam konvensi pada nomor 3 (tiga) yang memohon agar Surat Perjanjian Jual beli Tanah tanggal 27 Juli 1997 dinyatakan sah, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat yang demikian, telah di pertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang mengadili perkara nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap dan menjatuhkan putusan yang berbunyi : *Menyatakan sah Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997*. Dengan demikian Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagaimana petitum nomor 3 (tiga), sehingga beralasan bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan petitum gugatan Penggugat pada butir 3 (tiga);-----



10. Bahwa bukti surat PK/TR – 5 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 dalam perkara konvensi yang amarnya berbunyi: Menyatakan Sah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997 dan dalam perkara rekonsensi Menyatakan Bahwa Tergugat dalam Rekonsensi / PETRUS NOLASKUS DIAZ tidak berhak menguasai tanah milik Penggugat dalam Rekonsensi / LEMEN BOGAR sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang **maka** berdasarkan asas RES JUDICATA JUS FACIT INTER PARTES, Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonsensi / LEMEN BOGAR telah memperoleh hak sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa a quo:-----

11. Bahwa di dalam isi pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006, halaman 5, alinea 2 berbunyi: *Bahwa yang terjadi di antara kedua belah pihak, dalam kategori hukum adat baru perjanjian akan jual beli yang belum menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah, sehingga berdasarkan pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berkesimpulan bahwa oleh karena obyek tanah sengketa belum beralih dari penjual / LEMEN BOGAR kepada pembeli / PETRUS NOLASKUS DIAZ maka Tergugat / LEMEN BOGAR masih sebagai pemilik yang sah atas obyek tanah sengketa sesuai bukti surat PK/TR – 5 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 sehingga Tergugat Konvensi / LEMEN BOGAR berhak untuk menjual atau mengalihkan kepemilikan tanah sengketa kepada pihak lain termasuk dalam hal ini memproses pendaftaran tanah sengketa tersebut ke Badan Pertanahan Kabupaten Sikka agar diterbitkan sertifikat atas nama Tergugat*

halaman 59 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi / LEMEN BOGAR dan perbuatan Tergugat Konvensi / LEMEN BOGAR yang demikian bukan merupakan suatu perbuatan melawan hukum;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat dalam Konvensi / Penggugat dalam Rekonvensi / LEMEN BOGAR adalah pemilik yang sah atas obyek tanah sengketa sesuai bukti surat PK/TR – 5 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap, maka mengenai petitum pokok gugatan Penggugat pada butir 4 (empat) sampai dengan butir 9 (sembilan) tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan lebih lanjut dan beralasan untuk di tolak, sehingga yang dapat dikabulkan hanya petitum gugatan pada butir 3 (tiga) yaitu Menyatakan Sah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997, sedangkan petitum selebihnya harus di tolak;-----

Menimbang, bahwa dengan ditolaknyanya petitum pokok gugatan Penggugat sebagaimana pertimbangan tersebut diatas **maka** alat bukti lainnya berupa bukti surat dan keterangan para saksi yang dihadirkan oleh Penggugat / DORCAS YAKOB yang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, menurut hemat Majelis Hakim tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut sehingga beralasan untuk dikesampingkan;-----

Menimbang, bahwa menjadi catatan kecil dari Majelis Hakim terhadap perkara ini, bahwa sesungguhnya terhadap obyek sengketa dalam perkara a quo telah jelas secara hukum menjadi milik dari Tergugat Konvensi / LEMEN BOGAR namun Penggugat dalam Konvensi menuntut lagi tanah sengketa dengan menggunakan berbagai celah hukum untuk mengajukan gugatan atas tanah sengketa baik dalam hal asumsi yang dibuat-buat maupun mengganti subyek perkara untuk menghindari *ne bis en idem*. Perbuatan Penggugat yang demikian sesungguhnya merupakan perbuatan yang mencemari dunia peradilan dan berpotensi besar menciptakan kesesatan hukum ;----

DALAM REKONVENSI



DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan dari Penggugat dalam Rekonvensi, Tergugat dalam Rekonvensi telah mengajukan eksepsi;-----

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat dalam Rekonvensi telah menyampaikan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:-----

1. Gugatan Penggugat Rekonvensi Ne bis in idem;-----
2. Gugatan Rekonvensi Prematur;-----
3. Gugatan Rekonvensi tidak berdasarkan hukum;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dalam Rekonvensi sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa tujuan dari eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;-----

Menimbang, bahwa menurut doktrin/ilmu hukum acara perdata, eksepsi dapat dibedakan antara eksepsi prosesuil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum acara / formil) dan eksepsi materiil (eksepsi yang didasarkan atas ketentuan hukum materiil). Dengan demikian yang termasuk eksepsi prosesuil adalah eksepsi mengenai kompetensi maupun eksepsi prosesuil diluar kompetensi atau kewenangan mengadili;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi secara komprehensif, ternyata eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dalam Rekonvensi tersebut diluar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili, maka berdasarkan pada pasal 162 R.Bg penyelesaian eksepsi diluar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar

halaman 61 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;-----

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat dalam Rekonvensi selebihnya dan seterusnya, menurut hemat Majelis Hakim perdebatan tersebut telah mencakup materi pokok perkara, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 159 R.Bg Jo. Pasal 162 R.Bg Jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1340/K/Sip/1971 tertanggal 13 September 1972, oleh karenanya terhadap Eksepsi Tergugat dalam Rekonvensi tersebut dinyatakan sangat tidak beralasan untuk dipertimbangkan, sehingga Eksepsi Tergugat dalam Rekonvensi haruslah dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dalam Rekonvensi telah dinyatakan ditolak maka pemeriksaan perkara ini harus diteruskan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pemeriksaan perkara ini diteruskan maka Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan pokok perkara;-----

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Rekonvensi adalah telah jelas sebagaimana diuraikan di atas ;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatan Rekonvensi, Penggugat dalam Rekonvensi pada pokoknya telah mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang menguasai atau menggarap obyek tanah sengketa sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2014, menyebabkan Penggugat dalam Rekonvensi / LEMEN BOGAR menderita kerugian materiil sebesar Rp. 208,000,000.- (dua ratus delapan juta rupiah) karena tidak dapat menggarap atau menyewakan tanah milik Penggugat dalam Rekonvensi kepada orang lain untuk digarap;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah dikemukakan Penggugat Rekonvensi sebagaimana tersebut di atas, maka dalil pokok yang harus dibuktikan oleh Penggugat Rekonvensi adalah;-----

- ⇒ **Apakah benar akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi / DORCAS YAKOB yang menguasai obyek tanah sengketa milik Penggugat dalam Rekonvensi sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2014 menyebabkan Penggugat dalam Rekonvensi / LEMEN BOGAR menderita kerugian materiil sebesar Rp. 208,000,000.- (dua ratus delapan juta rupiah)?**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi sebagaimana yang telah diuraikan tersebut diatas, Majelis Hakim akan menghubungkan dengan petitum-petitum yang dimohonkan oleh Penggugat dalam Rekonvensi dengan pertimbangan hukum _____ sebagai berikut:-----

1. Bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati isi uraian pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 halaman 7 (tujuh), alinea 1 (satu) yang telah berkekuatan hukum tetap, yang juga diajukan sebagai bukti surat oleh Penggugat dalam Rekonvensi yaitu bukti surat TK/PR – 8 yang berbunyi: *”bahwa hak milik atas tanah yang menjadi obyek dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997 masih berada di tangan Penggugat dalam Rekonvensi dan belum beralih ke tangan Tergugat dalam Rekonvensi, sehingga perjanjian jual beli tersebut tidak dapat dijadikan alas hak untuk*
halaman 63 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



penguasaan tanah tersebut oleh Tergugat dalam Rekonvensi dan oleh karenanya penguasaan / penggarapan tanah tersebut oleh Tergugat dalam Rekonvensi adalah tidak sah dan bersifat melawan hukum”;-----
-

2. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 halaman 7 (tujuh), alinea 1 (satu) yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan Penggugat dalam Rekonvensi pada butir 2 (dua) yaitu menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang menguasai atau menggarap obyek tanah sengketa sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2014 adalah melawan hukum, beralasan untuk dikabulkan, sehingga Tergugat dalam Rekonvensi di hukum pula untuk tunduk dan patuh pada putusan ini sebagaimana petitum gugatan Penggugat dalam Rekonvensi pada butir 11 (sebelas);-----

3. Bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat dalam Rekonvensi pada butir 3, 4, 5, 6 dan 9 yang berupa tuntutan ganti kerugian sebesar Rp. 208,000,000.- (dua ratus delapan juta rupiah) karena Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat menggarap obyek tanah sengketa tersebut sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2014, sekalipun Penggugat



dalam Rekonvensi berhak untuk memperoleh ganti rugi atas dasar penguasaan / penggarapan tanah tersebut oleh Tergugat dalam Rekonvensi secara melawan hukum, seperti telah dipertimbangkan di atas;-----

4. Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 864 K/Sip/1973 tertanggal 13 Mei 1975, dalam kaidah hukumnya menyatakan: *mengenai tuntutan ganti rugi sebesar Rp.200,000.- (dua ratus ribu rupiah) karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalam bentuk apa sebenarnya kerugian yang dimaksudkan, tuntutan tersebut harus*

ditolak;-----

5. Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati sepanjang proses persidangan perkara a quo, ternyata Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat membuktikan dan tidak dapat merinci secara materiil, nyata dan eksplisit berapa besarnya nilai kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang menguasai tanah sengketa, sehingga dengan demikian memiliki koherensi dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 864 K/Sip/1973 tertanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan terhadap tuntutan tersebut haruslah
- ditolak;-----*

halaman 65 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



6. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka tuntutan Penggugat dalam Rekonvensi menyangkut petitum butir 3, 4, 5, 6 dan 9 yang berupa tuntutan ganti kerugian sebesar Rp. 208,000,000.- (dua ratus delapan juta rupiah) tersebut harus dinyatakan ditolak;-----

7. Bahwa dengan adanya Putusan Pengadilan Tinggi Kupang nomor 16/PDT/2006/PTK tanggal 24 April 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap yang amarnya berbunyi: dalam perkara konvensi telah Menyatakan Sah Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 27 Juli 1997, maka terhadap petitum gugatan Penggugat dalam Rekonvensi pada butir 7 (tujuh) yang menuntut supaya jual beli tanah batal atau tidak pernah ada karena Penggugat mengembalikan uang cicilan adalah tidak beralasan sehingga patut untuk ditolak;-----

8. Bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat dalam Rekonvensi pada butir 8, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Maumere nomor 15/PDT.P/2011/PN.MMR tanggal 16 Januari 2012 yang juga diajukan sebagai bukti surat oleh Penggugat dalam Konvensi yaitu PK/TR – 6 telah dikesampingkan dan tidak dipertimbangkan sebagai bukti surat sebagaimana pertimbangan tersebut diatas dalam perkara gugatan konvensi,



sehingga petitum gugatan Penggugat dalam Rekonvensi pada butir 8 (delapan) adalah tidak beralasan sehingga dinyatakan ditolak;-----

9. Bahwa mengenai petitum gugatan Penggugat dalam Rekonvensi pada butir 10 (sepuluh), Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap Tuntutan Penggugat dalam Rekonvensi untuk diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap semua harta milik Tergugat dalam Rekonvensi, menurut hemat Majelis Hakim permohonan penetapan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) belum memiliki urgensi dalam pelaksanaannya dan sampai dengan perkara ini diputuskan Majelis Hakim juga belum pernah meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap perkara a quo, dikarenakan tidak adanya permohonan tertulis secara eksplisit dari Penggugat dalam Rekonvensi, sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka tuntutan Penggugat dalam Rekonvensi menyangkut butir 10 (sepuluh) tersebut harus dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa atas dasar seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang menguasai atau menggarap obyek tanah sengketa sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2014 adalah perbuatan melawan hukum, sehingga petitum gugatan Penggugat dalam Rekonvensi pada butir 2 (dua) dan butir 11 (sebelas) beralasan untuk dikabulkan dan menolak petitum gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;-----

halaman 67 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpedoman pada pasal 5 ayat (1) Undang-Undang nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan *Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat*, Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 03 Tahun 1974 tertanggal 23 Nopember 1974, bahwasanya Mahkamah Agung Republik Indonesia mewajibkan Pengadilan untuk memberikan alasan yang cukup (*motiveringplicht*) atau pertimbangan-pertimbangan yang cukup dalam setiap putusan, maka Majelis Hakim dengan menggunakan kewenangan yang ada padanya yang diberikan oleh undang-undang, tidak saja semata-mata memberikan pertimbangan yang hanya ditekankan pada aspek *Legal Justice* saja, tetapi lebih luas dari pada itu, Majelis Hakim juga wajib hukumnya untuk mempertimbangkan aspek *Social Justice* dan *Moral Justice*, yakni sejauh mana rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang bagi masyarakat luas, demi kepentingan masyarakat umum;-----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Penggugat dalam Konvensi dinyatakan ditolak, dalam hal mana Penggugat dalam Konvensi / Tergugat Rekonvensi berada sebagai pihak yang kalah, maka berpedoman pada pasal 192 R.Bg, sehingga sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga saat ini ditaksir sejumlah Rp. 1,611,000.- (satu juta enam ratus sebelas ribu rupiah);-----

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan *Rechtsreglement Buitengewesten* (R.Bg) Jo. *Reglement of de Rechtsvordering* (Rv), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Burgelijk Wetboek), Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor: 49 Tahun 2009, dan Peraturan Perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;-----

M E N G A D I L I:

DALAM KONVENSİ:

DALAM EKSEPSİ:

⇒ Menolak eksepsi
Tergugat;-----

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----
2. Menyatakan sah SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH tanggal 27 Juli 1997;-----
3. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;-----

DALAM REKONVENSİ:

DALAM EKSEPSİ:

⇒ Menolak eksepsi dari Tergugat dalam Rekonvensi;-----

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian;-----

halaman 69 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat dalam Rekonvensi yang menguasai atau menggarap obyek tanah sengketa sejak tahun 1998 sampai dengan tahun 2014

adalah Perbuatan Melawan

Hukum;-----

3. Menghukum Tergugat dalam Rekonvensi untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;-----

4. Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonvensi untuk selain dan selebihnya;-----

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya Rp. 1,611,000.- (satu juta enam ratus sebelas ribu rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere, pada hari Rabu tanggal 23 September 2015 oleh kami: SUPARDI, S.H.,M.H. selaku Hakim Ketua Majelis, I NYOMAN DIPA RUDIANA,S.E.,S.H.,M.H. dan I MADE WIGUNA,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut telah diucapkan pada hari Rabu tanggal 30 September 2015 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota yang sama dan dibantu oleh JULIUS BOLLA,S.H. Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Maumere dan dihadiri pula oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

T.T.D.

I NYOMAN DIPA RUDIANA, S.E.,S.H.,M.H.

HAKIM KETUA,

T.T.D.

SUPARDI, S.H.,M.H.



T.T.D.

I MADE WIGUNA, S.H.,M.H.

PANITERA PENGGANTI

T.T.D.

JULIUS BOLLA, S.H.

Perincian biaya :

| | | |
|-------------------------------|-------|---|
| 1. Biaya Pendaftaran | : Rp. | 30,000.- |
| 2. Biaya Pemberkasan / ATK | : Rp | 50,000.- |
| 3. Biaya Panggilan | : Rp | 520,000.- |
| 4. Biaya Pemeriksaan Setempat | : Rp. | 1,000,000.- |
| 5. Biaya Meterai | : Rp | 6,000.- |
| 6. Biaya Redaksi | : Rp | <u>5,000.-</u> + |
| Jumlah | : Rp | 1,611,000.- (satu juta enam ratus sebelas ribu rupiah); |

UNTUK TURUNAN RESMI

PANITERA PENGADILAN NEGERI MAUMERE,

JULIUS BOLLA, SH.

NIP.19630608198603005

halaman 71 dari 71 halaman Putusan No. 12/Pdt.G/2015/PN.Mme