



PUTUSAN

Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Poso yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

MAHMUD POMALINGO, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jl. Pulau Sabang Kel. Kayamanya, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: MOH. T AUFIK. D. UMAR, S.H., Advokat pada MTDU Law Office, beralamat di Jln. Pulau Sabang No.152B Kelurahan Kayamanya, Kecamatan Poso Kota, Kabupaten Poso Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Januari 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Poso pada tanggal 26 Maret 2024, Nomor 135/PAN.PN/W21-U2/HK2.4/III/2024/PN Pso, sebagai Penggugat;

I a w a n :

Hj. ASNA BEDDU, S.Pd., Kewarganegaraan Indonesia, Alamat Jl. Pulau Sumatra, Kelurahan Gebangrejo, Kecamatan Poso Kota (Penginapan AZZAHRA), Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil, Agama Islam, dalam hal ini awalnya memberikan kuasa kepada: FATIMAH AZZAHRA ZULKIFLI, tempat tanggal lahir Poso, 29 Juli 1998, Alamat Kelurahan Gebangrejo Timur RT 011/RW 004 Kabupaten Poso, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Poso Kelas IB, Nomor: 202/PAN.PN/W21/U2/HK2.4/V/2024/PN Pso, tanggal 20 Mei 2024, kemudian memberikan kuasa kepada: ABDUL MANAN ABAS, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Pulau Irian Jaya Komp. Kantor Pembantu Gubernur, Poso Sulawesi Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Agustus 2024, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Poso pada tanggal 22 Agustus 2024, Nomor 354/PAN.PN/W21-U2/HK2.4/VIII/2024/PN Pso, selanjutnya ABDUL MANAN ABAS, S.H., mengundurkan diri dan tidak lagi menjadi Kuasa berdasarkan surat tanggal 23 Desember 2024 Perihal:

Halaman 1 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso



Penyampaian Tidak Lagi Sebagai Kuasa Hukum, sebagai
Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 5 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Poso pada tanggal 1 April 2024 dengan Nomor Register 38/Pdt.G/2024/PN Pso, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 23 November 2012 telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang dikukuhkan dalam Akte Notaris YOHANE S YABES TJIAMAN, S.H., M.Kn., Nomor:546/AJB/PK/XI/2012;
2. Bahwa obyek dari jual beli tersebut adalah sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat (Hi. MAHMUD POMALINGO) dengan Nomor :1358 Tahun 1997;
Yang Letaknya sebagai berikut:
 - Sebelah Utara Berbatasan dengan jalan Pulau Sumatera;
 - Sebelah Timur Berbatasan dengan Kintal Bioskop Beringin;
 - Sebelah Selatan Berbatasan dengan Kintal Miskun;
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Kintal Edi Sunusi; Dealer YAMAHA;
3. Bahwa Tergugat sepakat membayar sejumlah Rp.2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
4. Bahwa setelah Perjanjian Jual Beli di tanda tangani Tergugat baru membayar Rp.1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Jumlah Total yang tertera dalam akte perjanjian sebesar Rp.2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa Tergugat sampai saat ini belum membayar sisa pembayaran tanah dan bangunan sebagai mana yang tertera dalam akta jual beli nomor Nomor:546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012, sejumlah Rp.1.500.000.000 (satu miliar lima ratus ribu rupiah);
6. Bahwa Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp.1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah) akibat Tergugat tidak membayar lunas atas tanah dan bangunan yang telah di buat akta jual belinya pada tanggal 23 November 2012 dengan Nomor:546/AJB/PK/XI/2012;
Bahwa sampai saat ini Tergugat tidak berniat baik melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah), maka Penggugat mengajukan gugatan ini di Pengadilan Negeri Kelas IB Poso;

Halaman 2 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian diatas Penggugat bermohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Poso atau Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, memberikan putusan sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Tindakan Wanprestasi dan wajib membayar Rp.1.500.000.000 (satu miliar lima ratus juta rupiah);
3. Meletakkan Sita Jaminan atas Obyek Perjanjian Jual Beli Nomor:546/AJB/PK/XI/2012 Tanggal 23 November 2012; Sertifikat Tanah dengan Nomor :1358 Tahun 1997;

Yang Letaknya sebagai berikut:

- Sebelah Utara Berbatasan dengan jalan Pulau Sumatera;
 - Sebelah Timur Berbatasan dengan Kintal Bioskop Beringin;
 - Sebelah Selatan Berbatasan dengan Kintal Miskun;
 - Sebelah Barat Berbatasan dengan Kintal Edi Sunusi; Dealer YAMAHA;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam gugatan ini;

SUBSIDER:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);
Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan,

Penggugat dan Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Andi Marwan, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Poso sebagai Hakim Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 3 Juni 2024, bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka untuk selanjutnya persidangan dilaksanakan secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Mengandung Unsur Vexatious Proceeding / Vexatious Litigation

- 1) Bahwa didalam surat gugatan penggugat menyatakan Akta Jual Beli No. 546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012 yang dibuat Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn.; Bahwa dengan PENGAKUAN terhadap akte sebagaimana tersebut diatas serta Penggugat membubuhkan tanda tangan didalam Akta Jual

Halaman 3 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli No. 546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012, maka Penggugat sebenarnya telah mengetahui bahwa berapa nilai yang disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat. --- **SERTA** Penggugat juga mengetahui bahwa telah ada PENGAKUAN BAHWA PENGGUGAT TELAH MENERIMA PEMBAYARAN ATAS KESEPAKATAN HARGA TERSEBUT;

Sehingga adalah sebuah ITIKAD BURUK PENGGUGAT SETELAH 11 TAHUN SEJAK TERJADINYA JUAL BELI DAN PENANDATANAGANAN AKTA JUAL BELI NOMOR 546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012. --- UANG PEMBAYARAN JUAL BELI JUGA SUDAH DITERIMA 11 TAHUN LALU. --- LALU TIBA-TIBA DI TAHUN 2024, PENGGUGAT MENYATAKAN BAHWA MASIH ADA SISA YANG BELUM DIBAYARKAN OLEH TERGUGAT;

ITU PUN DENGAN NILAI UANG YANG BERBEDA-BEDA. DI TAHUN 2021 PENGGUGAT MENYEBUT NILAI/JUMLAH YANG BERBEDA DENGAN YANG DISEBUTKAN DI TAHUN 2024 INI. --- SEBAGAIMANA TERSEBUT JJEJELAS DIBAWAH INI;

2) Bahwa pada tahun 2021, Penggugat TELAH MENGAJUKAN GUGATAN di Pengadilan Negeri Poso, terdaftar sebagai Perkara Perdata Nomor 147/Pdt.G/2021/PN. Pso.;

3) Bahwa dalam Perkara Perdata Nomor 147/Pdt.G/2021/PN. Pso tersebut Penggugat mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya:

✓ Gugatan diajukan oleh Penggugat yang sama yakni Mahmud Pomalingo serta yang digugat adalah sama : Hj.Asna Beddu.,S.Pd.;

✓ Mengenai sebidang tanah dan bangunan Penginapan Beringin yang terletak di Jln Pulau Sumatera kelurahan Gebangrejo Kecamatan Poso Kota Kabupaten Poso sulawesi tengah dengan dasar **sertifikat hak milik Nomoe: 1358** ;

✓ Peristiwa hukum di Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn pada tahun 2012.

4) Bahwa data dalam Surat Gugatan Penggugat dalam Perkara Perdata Nomor 147/Pdt.G/2021/PN. Pso tersebut diatas, adalah sama dengan perkara yang saat ini diajukan oleh Penggugat yang sama yakni Mahmud Pomalingo dalam Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2024/PN.Pso, berkaitan dengan **sertifikat hak milik Nomoe: 1358** serta di **Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn pada tahun 2012** .;

5) Bahwa pada Perkara Perdata Nomor 147/Pdt.G/2021/PN. Pso, diajukan oleh Penggugat yang sama yakni Mahmud Pomalingo, menyebutkan bahwa peristiwa jual beli yang terjadi di Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn

Halaman 4 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso

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

- pada tahun 2012 dilakukan dengan Penggugat disodori kertas kosong untuk ditanda tangan;
- 6) Bahwa akan tetapi tiba-tiba di tahun 2024, berdasarkan gugatan Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2024/PN.Pso, peristiwa hukum di Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn pada tahun 2012 yang oleh Penggugat didalilkan sebagai sebab Penggugat kehilangan tanah dan bangunannya karena Penggugat disodori kertas kosong untuk ditanda tangan; --- Akan tetapi kemudian peristiwa tahun 2012 di Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn, DIBENARKAN oleh Penggugat bahkan dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan di Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2024/PN.Pso tersebut;
- 7) Bahwa pada Perkara Perdata Nomor 147/Pdt.G/2021/PN. Pso, yang diajukan oleh Penggugat yang sama yakni Mahmud Pomalingo menyebutkan tentang uang sebagai berikut:
- ✓ Total uang yang diterima oleh Penggugat sebesar Rp.1.100.200.000 (satu miliar seratus juta dua ratus ribu rupiah) dari total Rp.3.000.000.000 (tiga miliar rupiah);
 - ✓ Sejak tahun 2012 tergugat [Hj.Asna Beddu.,S.Pd] telah menguasai tanah dan bangunan A Quo milik penggugat yang terklek di jln pulau sumatera kelurahan gabangrejo kec poso kota kab poso sulawesi tengah dan tidak pernah menyelesaikan sisa pembayaran atas tanah dan bangunan a quo yaitu sebesar Rp.1.899.800.000 (satu miliar delapan ratus sembilan puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah).
- 8) Bahwa akan tetapi di Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2024/PN.Pso tersebut, Penggugat : Mahmud Pomalingo menyebutkan tentang uang sebagai berikut:
- ✓ Setelah Perjanjian Jual Beli di Tanda Tangan Tergugat baru Membayar Rp.1.250.000.000 (satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) dari Jumlah Total yang tertera dalam akte perjanjian sebesar Rp.2.750.000.000 (dua miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
 - ✓ Tergugat sampai saat ini belum membayar sisa pembayaran tanah dan bangunan sebagai mana yang tertera dalam akta jual beli nomor Nomor:546/AJB/PK/XI/2012 Tanggal 23 November 2012, Sejumlah Rp.1.500.000.000 (satu miliar lima ratus ribu rupiah).
- 9) Bahwa berdasarkan data perbandingan yang terdapat pada gugatan Penggugat : Mahmud Pomalingo pada Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2024/PN.Pso dengan gugatan Penggugat : Mahmud Pomalingo pada Perkara Perdata Nomor 147/Pdt.G/2021/PN. Pso, terdapat PERBEDAAN YANG SANGAT SIGNIFIKAN;

Halaman 5 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso



- 10) Bahwa sehingga nampak jelas terdapat itikad buruk Penggugat, yang dapat dikualifikasi sebagai gugatan **Vexatious Litigation**; karena tidak berdasar hukum;
- 11) Bahwa gugatan Penggugat mengandung unsur Vexatious Proceeding / Vexatious Litigation karena :
- Gugatan a quo dibuat tanpa dasar hukum, mengada-ada dan mengaburkan fakta yang sesungguhnya;
 - Gugatan a quo dibuat oleh Penggugat dengan tujuan semata-mata untuk mengganggu Tergugat;
 - Gugatan a quo ditujukan semata-mata untuk mendapatkan keuntungan financial semata tanpa adanya pelaksanaan kewajiban prestasi/hasil kerja yang menjadi dasar bagi Penggugat untuk menuntut haknya;
- 12) Bahwa berdasarkan hal tersebut maka beralasan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;
- 2. Gugatan Penggugat Adalah Kabur, Tidak Jelas (Obscuur Libel)**
- 1) Bahwa sebagaimana tersebut pada eksepsi Tergugat pada angka 1 [satu] diatas, maka terdapat PERBEDAAN YANG SANGAT SIGNIFIKAN di dalam gugatan Penggugat : Mahmud Pomalingo pada Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2024/PN.Pso dengan gugatan Penggugat : Mahmud Pomalingo pada Perkara Perdata Nomor 147/Pdt.G/2021/PN. Pso.;
- 2) Bahwa pada hal ke-dua gugatan tersebut dilakukan oleh Penggugat yang sama yakni : Mahmud Pomalingo.;
- 3) Bahwa pada gugatan Penggugat : Mahmud Pomalingo pada Perkara Perdata Nomor 147/Pdt.G/2021/PN. Pso, menyebutkan nilai jual beli adalah Rp.3.000.000.000 (tiga milliar rupiah); --- Sedangkan dalam gugatan Penggugat : Mahmud Pomalingo pada Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2024/PN.Pso menyebutkan nilai jual beli adalah Rp.2.750.000.000 (dua milliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah); Pada gugatan Penggugat : Mahmud Pomalingo pada Perkara Perdata Nomor 147/Pdt.G/2021/PN. Pso, menyebutkan uang yang baru diterima Penggugat dari Tergugat adalah Rp.1.100.200.000 (satu milliar seratus juta dua ratus ribu rupiah); --- Sedangkan dalam gugatan Penggugat : Mahmud Pomalingo pada Perkara Perdata Nomor 38/Pdt.G/2024/PN.Pso menyebutkan yang sudah terima adalah Rp.1.250.000.000 (satu milliar dua ratus lima puluh juta rupiah);
- 4) Bahwa perbedaan signifikan terhadap dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam dua perkara yang diajukannya, tidak hanya menunjukan itikad buruk sebagaimana tersebut diatas, juga menunjukan ketidak jelasan gugatan Penggugat akan dasar hukum pengajuannya;

Halaman 6 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso



5) Bahwa berdasarkan hal tersebut maka gugatan **Penggugat Adalah Kabur, Tidak Jelas (Obscuur Libel);**

3. Gugatan Penggugat Plurium Litis Consortium.

- 1) Bahwa bangunan dan tanah ber-Sertifikat Hak Milik No 1358 atas nama Tergugat saat ini sedang dijadikan JAMINAN DI BANK RAKYAT INDONESIA CABANG POSO;
- 2) Bahwa sedangkan Penggugat didalam gugatannya meminta sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah dan sertifikat a quo;
- 3) Bahwa sehingga adalah gugatan Penggugat Plurium Litis Consortium apabila Bank BRI tidak ditempatkan sebagai pihak dalam berperkara;

4. Gugatan Penggugat Lagi-Lagi Mengandung Plurium Litis Consortium.

- 1) Bahwa didalam surat gugatan penggugat menyatakan Akta Jual Beli No. 546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012 yang dibuat Penggugat dengan Tergugat dihadapan Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn.;
- 2) Bahwa memperhatikan dan berpatokan pada UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan UU No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 65 yang menyebutkan bahwa:

Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.;

- 3) Bahwa karena baik dalam posita gugatan Penggugat maupun senyatanya ada akta jual beli yang dibuat oleh Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn, maka menjadi cacat formal yang tidak dapat ditambal tanpa ditemplatkannya Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn sebagai pihak berperkara;
- 4) Bahwa tidak disertakannya Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn dalam gugatan Penggugat, maka menyebabkan gugatan Penggugat terkualifikasi sebagai gugatan yang Plurium Litis Consortium;

5. Gugatan Penggugat Daluarsa Untuk Diajukan.

- 1) Bahwa peristiwa hukum yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah peristiwa yang terjadi pada tahun 2012;
- 2) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012 yang dibuat Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn yang berisi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No. 546/AJB/PK/XI/2012 a quo yakni tanah ber-Sertifikat Hak Milik No 1358 beserta segala sesuatu yang berada diatas tanah a quo;
- 3) Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Jual Beli No. 546/AJB/PK/XI/2012, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Poso telah melakukan balik

Halaman 7 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama atas kepemilikan tanah ber-Sertifikat Hak Milik No 1358 dari atas nama Penggugat : Mahmud Pomalingo menjadi yang berhak atas nama Hj. Asna Beddu, SPd, SH pada tahun 2013;

- 4) Bahwa dengan dasar pada Putusan Mahkamah Agung No. 2318 K/Pdt/2009 yang abstark hukumnya bahwa pembeli dianggap beritikad baik ketika membeli obyek sengketa (yang telah bersertifikat) di hadapan PPAT. --- Maka secara hukum Tergugat adalah **PEMBELI BERITIKAD BAIK**;
- 5) Bahwa olehnya dengan berdasar pada **Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997** menyatakan, **dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut**;
- 6) Bahwa karena peristiwa hukum jual beli serta penerbitan sertifikat balik nama terjadi tahun 2013 sebagaimana tersebut diatas, **maka sudah kurang lebih 10 [sepuluh] tahun waktu penguasaan dan pemilikan Tergugat berdasarkan itikad baik sampai dengan diajukannya gugatan Penggugat**;
- 7) Bahwa oleh karenanya maka gugatan Penggugat daluarsa untuk diajukan berdasarkan ketentuan **Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997**;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah Tergugat uraikan pada eksepsi di atas, merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
3. Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat secara keseluruhan adalah tidak benar dan Tergugat menolak secara tegas;
Bahwa yang benar dan sesuai fakta adalah sebagai berikut:
 - 1) Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012 yang dibuat Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn yang membuktikan bahwa Penggugat dengan Tergugat telah melakukan jual beli;
Bahwa sehingga tanah ber-Sertifikat Hak Milik No 1358 beserta segala sesuatu yang berada diatas tanah a quo telah sah menjadi milik Tergugat;

Halaman 8 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso

Disclaimer

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



- 2) Bahwa berdasarkan berdasarkan Akta Jual Beli No. 546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012 yang dibuat Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn, maka **TELAH TERJADI PEMBAYARAN ATAS OBYEK JUAL BELI DARI TERGUGAT KEPADA PENGGUGAT;**
Dan berdasarkan ketentuan dalam Akta Jual Beli No. 546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012 yang dibuat Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn maka **PENGUGAT TELAH MENERIMA SEPENUHNYA UANG PEMBAYARAN ATAS OBYEK JUAL BELI DARI TERGUGAT. --- DAN AKTA JUAL BELI A QUO MENJADI TANDA BUKTI PENERIMAAN YANG SAH BAHWA PENGUGAT TELAH MENERIMA UANG PEMBAYARAN A QUO;**
Dan sebagaimana dalil dalam gugatan Penggugat pada posita angka 1 [satu], maka Penggugat MEMBUAT PENGAKUAN: pada tanggal 23 November 2012 telah terjadi kesepakatan jual beli sebidang tanah dan bangunan yang dikukuhkan dalam Akte Notaris YOHANES YABES TJAMAN., S.H., M.Kn, Nomor : 546/AJB/PK/XI/2012;
Maka dengan bersandar pada ketentuan **Pasal 1857 KUHPdt**, jika akta dibawah tangan tanda tangannya diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, maka akta tersebut dapat merupakan alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya;
- 3) Bahwa berdasarkan hal tersebut maka jual beli yang dilakukan oleh Tergugat telah memenuhi **asas terang, tunai dan bersamaan;**
- 4) Bahwa terhadap jual beli yang telah dilakukan oleh Tergugat, dihadapan Notaris Yohanes Yabes, SH, MKn maka secara hukum baik terhadap akta dan jual belinya serta kedudukan Tergugat sebagai pembeli dilindungi secara hukum, yang dapat diketengahkan sebagai berikut:
- Bahwa berdasar pada **Putusan MARI nomor 937 K/Sip/1970 Tanggal 22 Maret 1972** maka suatu akte perjanjian jual beli yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akte tanah menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1961 dianggap sebagai bukti yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna;
 - Bahwa berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung No. 2318 K/Pdt/2009** yang abstark hukumnya bahwa pembeli dianggap beritikad baik ketika membeli obyek sengketa (yang telah bersertifikat) di hadapan PPAT. --- Maka Tergugat adalah **PEMBELI BERITIKAD BAIK;**



- Bahwa berdasarkan **Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, karena Tergugat sebagai pembeli beritikad baik maka perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad;**
- 4. Bahwa berdasarkan uraian keseluruhan tersebut diatas, maka TIDAK ADA PERBUATAN WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT, KARENA UANG TELAH DISERAHKAN OLEH TERGUGAT KEPADA TERGUGAT. --- Dan sebagai ALAT BUKTI YANG DIAKUI OLEH PENGGUGAT, maka dengan MUTATIS MUTANDIS MAKA PENGGUGAT TELAH PULA MENGAKUI MENERIMA PEMBAYARAN JUAL BELI SEBAGAIMANA TERSEBUT DALAM AKTE NOTARIS YOHANES YABES TJAMAN., S.H., M.KN, NOMOR : 546/AJB/PK/XI/2012 YANG DIAKUI OLEH PENGGUGAT TERSEBUT;
- 5. Bahwa Penggugat dalam gugatan meminta sita jaminan (conservatoir beslag) adalah TIDAK BERDASAR DAN HARUS DITOLAK dengan dasar:
Penggugat sama sekali tidak dapat membuktikan adanya dugaan yang beralasan untuk mengajukan permohonan sita jaminan tersebut. --- Sita jaminan sebagaimana yang dipersyaratkan selain adanya dugaan yang beralasan tersebut, sita jaminan hanya dapat dilakukan apabila memenuhi kriteria yang telah diatur dalam Surat Edaran MARI ("SEMA") No. 05 tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 perihal sita jaminan yang berbunyi :

"Agar para Hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan sekali-kali jangan mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R/261 R.Bg);" Sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon;" Lampiran SEMA No. 05 tahun 1975 "10.Pemeriksaan pendahuluan (conservatori beslag) menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran, bahwa barang-barang milik tergugat akan dihamburkan."

Bahwa harta yang dimohonkan sita oleh Penggugat sebagaimana tersebut gugatan sedang berada dalam jaminan kepada pihak ketiga in casu Bank BRI Cabang Poso, sehingga keberadaannya berada dalam penguasaan pihak ketiga. --- Sehingga tidak memungkinkan untuk diletakkan sita jaminan.

Halaman 10 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sehingga berdasarkan hal-hal tersebut maka tidak beralasan dan secara hukum harus ditolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat;

6. Bahwa selebihnya terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat, tidak ditanggapi secara komprehensif, dan terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat maka Tergugat menolak dengan tegas;

Berdasarkan uraian-uraian di atas, Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo berkenan mengakhiri sengketa ini dengan memberikan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat tersebut secara keseluruhan;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

A t a u

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat telah mengajukan Duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK: 7209051207380002, tanggal 9 Juni 2021 atas nama MAHMUD POMALINGO, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Akta Jual Beli No.546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 1358/Desa Gebangrejo atas nam Mahmud Pomalingo, luas 1.794 m², atas nama Mahmud Pomalingo, diberi tanda bukti P-3;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti tersebut tidak diperlihatkan aslinya, dan semuanya telah diberi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi YUSUF LUNGKUTOY, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
 - Bahwa saksi mengerti dihadapkan dalam persidangan ini, karena ada masalah antara Penggugat dan Tergugat tentang pembayaran tanah, yaitu Tergugat yang membayar pada Penggugat tentang pembayaran Penginapan Beringin namun sekarang telah berganti nama menjadi

Halaman 11 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso

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)



- Penginapan Azzahra yang terletak di Jl. P. Sumatera Kel. Gebangrejo Kec. Poso Kota;
- Bahwa saksi mengetahui luasnya kurang lebih setengah Hektar (500 M2), dengan batas-batasnya:
 - Sebelah Utara dengan Jl. P. Sumatera;
 - Sebelah Timur dengan Jalur Dua;
 - Sebelah Barat dengan Dealer Yamaha;
 - Sebelah Selatan dengan Jalan P. Buru / Tanah Miskun;
 - Bahwa harga dari obyek sengketa tersebut, dulu saat jual beli harganya 3 Milyar Rupiah, dan sudah dilakukan pembayaran, namun belum lunas;
 - Bahwa tanah obyek saat ini dikuasai oleh Tergugat;
 - Bahwa Penggugat sudah tidak berada di lokasi sengketa;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah proses jual beli dilakukan dihadapan Notaris atau tidak;
 - Bahwa tanah obyek sengketa telah bersertifikat atas nama Penggugat;
 - Bahwa di dalam obyek sengketa ada bangunan dan dahulu namanya Penginapan Beringin sekarang bernama Penginapan Azzahra;
 - Bahwa saksi tidak mengenal saudara MISKUN;
 - Bahwa Penggugat memperoleh obyek sengketa dari Kepala Desa saat itu, dan saksi mengetahui hal tersebut karena saksi tinggal didekat obyek sengketa sejak tahun 1982 sampai dengan tahun 1993;
 - Bahwa Tergugat yang minta untuk membeli tanah dan bangunan tersebut dengan harga 3 Milyar Rupiah;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah pembayarannya sudah lunas, hanya saja saksi dengar ada tawar menawar dan Penggugat pasang harga Rp.3.000.000.000,- (3 Milyar Rupiah) dan masih kurang Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa cara Tergugat membayar harga obyek sengketa tersebut secara cicil yaitu 3 kali bayar;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris;
 - Bahwa Penggugat, Tergugat, Ibu Rugaiyah Yusuf dan saksi tidak pernah ke Notaris YOHANIS YABES, S.H., M.Kn.;
 - Bahwa saksi mengetahui harga obyek sengketa senilai Rp.3.000.000.000,- (3 Milyar Rupiah), karena Penggugat yang bilang sendiri;
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa pembayaran obyek sengketa belum lunas, Penggugat yang cerita pada saksi, dimana awalnya Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah) namun Tergugat minta tawar menjadi Rp.2.750.000.000,- (dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) namun Penggugat tidak pernah sepakati harga tersebut, dan yang saksi dengar Penggugat bilang sebenarnya Rp.3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui bahwa Tergugat membayar secara cicil, dari cerita Penggugat sendiri;
 - Bahwa Penggugat pernah cerita tentang jual beli di Notaris;
 - Bahwa saksi tidak mengetahui pastinya berapa jumlah yang belum dibayar oleh Tergugat;
2. Saksi FEBRIANY LAHAY, tanpa disumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa saksi mengetahui dihadapkan dipersidangan ini, sehubungan adanya masalah jual beli penginapan antara Penggugat dan Tergugat;
 - Bahwa saksi mengetahui masalah jual beli tersebut dari ibu saksi dan dari kakek (Penggugat);
 - Bahwa setahu saksi jual beli tersebut terjadi tahun 2012, di Penginapan Beringin;
 - Bahwa Penjual adalah Penggugat dan pembeli adalah Tergugat, harga awalnya Rp.3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah) kemudian ada peembicaraan lain menjadi Rp.2.750.000.000,- (Dua Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
 - Bahwa proses pembayarannya dicicil, pembayaran Pertama Rp.1.000.000.000,- (1 Milyar Rupiah) dan yang kedua kali Rp.200.000,- (Dua Ratus Ribu Rupiah);
 - Bahwa saksi tidak mengetahui berapa luasnya, dan setahu saksi obyek sengketa terletak di Jalan P. Sumatera, yang batas-batasnya:
 - Sebelah Kiri dengan gudang/dealer;
 - Depan dengan Losmen Alugoro;
 - Sebelah Kanan dengan Kios;
 - Belakang dengan rumah;
 - Bahwa jual beli dilakukan dibawah tangan, dan obyek sengketa saat ini dikuasai oleh Tergugat;
 - Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat, karena Tergugat belum melunasi pembayaran obyek sengketa kepada Penggugat;
 - Bahwa yang telah dibayar Rp.1.000.200.000,- (Satu Milyar Dua Ratus Ribu Rupiah) dan sisanya Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);
 - Bahwa pada saat pembayaran tidak ada kwitansi;
 - Bahwa obyek sengketa ada sertifikat, dan sertifikat tersebut saat ini di pegang oleh Tergugat dan dijaminkan di Bank;
 - Bahwa sertifikat tersebut awalnya atas nama Penggugat namun sudah balik nama menjadi nama Tergugat;
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menawarkan obyek sengketa untuk di jual;
 - Bahwa ada pertemuan jual beli dibawah tangan di Bank BRI dimana Penggugat disuruh buka rekening cair Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) atas perintah Tergugat;

Halaman 13 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso

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 ada awal pembicaraan jual beli saksi hadir, dan pada saat pertemuan di Bank saksi tidak hadir;
- Bahwa saksi mengetahui keterangan yang saksi sampaikan ini dari keterangan/cerita yang disampaikan oleh Penggugat (Kakek);
- Bahwa Kakek (Penggugat) dan Nenek pernah ke Kantor Notaris dan dikasih kertas kosong untuk ditanda tangan, dan saksi mengetahui hal tersebut dari ceritanya kakek (Penggugat) dan nenek;
- Bahwa saksi tidak ikut ke Kantor Notaris saat itu, saksi mengetahui semuanya dari cerita kakek dan nenek;
- Bahwa saksi tidak melihat langsung penyerahan uang hanya dengar cerita dari Penggugat;
- Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat, yaitu Tergugat dulunya adalah anak mantu Penggugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kertas kosong yang ditanda tangani di Kantor Notaris;
- Bahwa saksi pernah melihat Akta Notaris yang di tanda tangani oleh Penggugat dan Ibu Rugaiyah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui nilai obyek sengketa, namun Tergugat memberikan catatan bahwa ada pengambilan uang dari anak-anak Penggugat;

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

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk NIK: 7202014305660001, tanggal 19 Desember 2023 atas nama ASNA B. WADJU, S.H., diberi tanda bukti T-1;
2. Foto copy Surat Keterangan NO. SURAT B.1719/KC-XII/ADK/07/2024, tanggal 19 Juli 2024 yang dikeluarkan oleh Pimpinan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Poso atas nama Asna B. Wadju, S.H., diberi tanda bukti T-2;
3. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 1358/Desa Gebangrejo atas nama Mahmud Pomalingo, luas 1.794 m², atas nama Mahmud Pomalingo, diberi tanda bukti T-3;
4. Foto copy Akta Jual Beli No.546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012, diberi tanda bukti T-4;
5. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Poso, Nomor 147/Pdt.G/2021/PN Pso, tanggal 6 April 2022, diberi tanda bukti T-5;

Menimbang, bahwa foto copy surat bukti T-1, bukti T-3, bukti T-4 dan bukti T-5 tersebut setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai, sedangkan bukti T-2 merupakan surat asli, dan semuanya telah diberi meterai secukupnya sehingga dapat diterima sebagai bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas kesempatan yang diberikan oleh Majelis Hakim, Tergugat menyatakan tidak akan mengajukan saksi-saksi;

Halaman 14 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada persidangan tanggal 19 Desember 2024;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Mengandung Unsur Vexatious Proceeding / Vexatious Litigation;
2. Gugatan Penggugat Adalah Kabur, Tidak Jelas (Obscur Libel);
3. Gugatan Penggugat Plurium Litis Consortium;
4. Gugatan Penggugat Lagi-Lagi Mengandung Plurium Litis Consortium;
5. Gugatan Penggugat Daluarsa Untuk Diajukan;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini;

Ad. 1. Tentang eksepsi Gugatan Penggugat Mengandung Unsur Vexatious Proceeding / Vexatious Litigation;

Menimbang, bahwa Vexatious Proceeding / Vexatious Litigation pada pada prinsipnya adalah *"merupakan upaya hukum yang diajukan oleh Pihak Penggugat tanpa dasar hukum dan fakta hukum yang jelas, dan hal tersebut diajukan dengan tujuan untuk mengganggu lawan/Tergugat"*. Dalam prosedurnya, jika seseorang menjadi Tergugat dalam suatu perkara, maka ia harus datang ke pengadilan untuk mengikuti persidangan, menyampaikan jawaban terhadap gugatan dan kegiatan lainnya untuk membela dirinya;

Menimbang, bahwa dalam praktek terdapat beberapa macam motifasi seseorang mengajukan gugatan ke pengadilan. Ada yang memang ingin menegakkan atau mempertahankan haknya yang dirugikan oleh orang lain, ada yang memang ingin meminta ganti rugi akibat dari perbuatan yang dilakukan oleh orang lain, tetapi ada juga yang hanya sekedar *"merepotkan/mengganggu"* pihak Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa pokoknya setiap orang termasuk Penggugat mempunyai hak untuk mengajukan gugatan/tuntutan kepada siapa saja yang dipandang merugikan kepentingannya atau melanggar hak-haknya, selain itu eksepsi tersebut bukan menyangkut mengenai kompetensi/ kewenangan mengadili, baik absolut atau relatif, tetapi sudah menyangkut materi/substansi pokok

Halaman 15 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso

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)



perkara, dan untuk menentukan apakah gugatan Penggugat tersebut mengandung Vexatious Proceeding / Vexatious Litigation atau tidak, harus dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya di muka persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat angka 1 tersebut cukup beralasan untuk dinyatakan ditolak;

Ad. 2. Gugatan Penggugat Adalah Kabur, Tidak Jelas (Obscuur Libel);

Menimbang, bahwa alasan Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas karena terdapat perbedaan yang sangat signifikan pada gugatan Penggugat sebelumnya dengan gugatan dalam perkara aquo khususnya terhadap perbedaan nilai jual beli terhadap obyek sengketa;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 2 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa pokoknya setiap orang termasuk Penggugat berhak untuk menentukan berapa jumlah kerugian yang dideritanya, dan hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya di muka persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat angka 2 tersebut cukup beralasan untuk dinyatakan ditolak;

Ad. 3. Gugatan Penggugat Plurium Litis Consortium;

Menimbang, bahwa alasan Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat Plurium Litis Consortium, karena tidak ditempatkannya Pihak Bank BRI sebagai pihak dalam perkara aquo, sedangkan Penggugat mengajukan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan dalam Sertipikat Hak Milik No.1358 atas nama Tergugat yang dijadikan jaminan pinjaman di Bank BRI Cabang Poso;

Ad. 4. Gugatan Penggugat lagi-lagi mengandung Plurium Litis Consortium;

Menimbang, bahwa alasan Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat Plurium Litis Consortium, karena tidak ditempatkannya pihak Notaris Yohanes Yabes, S.H., M.Kn. sebagai pihak dalam perkara aquo karena permasalahan dalam perkara a quo adalah bersumber pada akta jual beli No. 546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012 yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat dihadapan Notaris Yohanes Yabes, S.H., M.Kn.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 3 dan angka 4 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan perlu tidaknya pihak Bank BRI Cabang Poso dan pihak Notaris Yohanes Yabes, S.H., M.Kn., ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo baru diketahui setelah pokok perkara diperiksa, dan bagaimana relevansinya dalam perkara a quo, hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya di muka persidangan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat angka 3 dan angka 4 tersebut cukup beralasan untuk dinyatakan ditolak;

Ad. 5. Gugatan Penggugat Daluarsa Untuk Diajukan;

Menimbang, bahwa alasan Tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat daluarsa untuk diajukan, karena peristiwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat terjadi pada tanggal 23 November 2012, kemudian Penggugat melakukan balik nama tanah obyek sengketa dari atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat dan setelah 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat tidak diajukan keberatan secara tertulis dan tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, maka gugatan Penggugat daluarsa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya di muka persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 5 tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan perlu tidaknya pihak Bank BRI Cabang Poso dan pihak Notaris Yohanes Yabes, S.H., M.Kn., ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo baru diketahui setelah pokok perkara diperiksa, dan bagaimana relevansinya dalam perkara a quo, hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya di muka persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat tersebut cukup beralasan untuk dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya maka pemeriksaan pokok perkara harus dilanjutkan;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal oleh Tergugat, maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi jual beli terhadap tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1358/Gebangrejo atas nama Mahmud Pomalingo (Penggugat), dengan batas-batas:
 - Sebelah Utara : dengan Jalan Pulau Sumatra;
 - Sebelah Timur : dengan Kintal Bioskop Beringin;
 - Sebelah Selatan : dengan Kintal Miskun;
 - Sebelah Barat : dengan Kintal Edi Sanusi;
2. Bahwa harga tanah dan bangunan yang merupakan obyek Jual Beli adalah Rp2.750.000.000,00 (Dua milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 17 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat baru membayar Rp1.250.000.000,00 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sampai saat ini Tergugat belum membayar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya menyatakan bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012, maka telah terjadi pembayaran atas obyek jual beli dari Tergugat kepada Penggugat. Penggugat telah menerima sepenuhnya uang pembayaran atas obyek jual beli dari Tergugat. Dan Akta Jual Beli a quo menjadi tanda bukti penerimaan yang sah bahwa Penggugat telah menerima uang pembayaran a quo;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama surat gugatan Penggugat, Jawaban Tergugat, Replik Penggugat dan Duplik Tergugat, maka yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut: *"Apakah terhadap jual beli tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo tersebut telah dilakukan pelunasan pembayaran oleh Tergugat ?"*;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 R.Bg, Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebelum membuktikan apakah terhadap terhadap jual beli tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo sudah dilakukan pembayaran oleh Tergugat, terlebih dahulu Majelis Hakim akan menilai Akta Jual Beli No.546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012, (bukti P-2 / bukti T-4) yang sama-sama dijadikan dasar oleh para pihak, untuk selanjutnya akan dipertimbangkan apakah sudah dilakukan pembayaran atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa atau belum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mencermati dengan seksama bukti P-2 yang berupa foto copy Akta Jual Beli No.546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012 diajukan oleh Penggugat dengan bukti T-4 yang berupa foto copy Akta Jual Beli No.546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012 yang diajukan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap foto copy Akta Jual Beli No.546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012 yang diajukan oleh Penggugat (bukti P-2) dan foto copy Akta Jual Beli No.546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012 yang diajukan oleh Tergugat (bukti T-4) ternyata kedua bukti tersebut keduanya berupa foto copy yang tidak diperlihatkan aslinya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah dibandingkan ternyata di dalam bukti P-2 pada halaman 2 ternyata terdapat nama-nama yang di atasnya belum terdapat tanda tangan yaitu: H. Mahmud Pomalingo, Hj. Asna Beddu, S.Pd., Yuriike Wenas, Alfrina Tatto dan Yohanis Yabes Tjiaman, S.H., M.Kn., sedangkan di dalam bukti T-4 pada halaman 2 ternyata berupa halaman yang masih kosong;

Menimbang, bahwa setelah dibandingkan ternyata di dalam bukti P-2 pada halaman 3 ternyata luas tanah dalam Sertipikat Hak Milik No.1358/Gebangrejo adalah 1.794 m² (seribu tujuh ratus Sembilan puluh empat meter persegi), sedangkan di dalam bukti T-4 pada halaman 3 ternyata luas tanah dalam Sertipikat Hak Milik No.1358/Gebangrejo semula adalah 1.794 m² (seribu tujuh ratus sembilan puluh empat meter persegi) dan di catatan pinggir terdapat tulisan coretan tersebut disahkan sehingga luasnya menjadi 1.638 m² (seribu enam ratus tiga puluh delapan meter persegi);

Menimbang, bahwa setelah diperbandingkan ternyata di dalam bukti P-2 pada halaman 4 ternyata di pinggir sebelah kiri kosong, sedangkan di dalam bukti T-4 pada halaman 4 ternyata di pinggir sebelah kiri terdapat satu paraf;

Menimbang, bahwa setelah diperbandingkan ternyata di dalam bukti P-2 pada halaman 6 ternyata di pinggir sebelah kiri kosong, sedangkan di dalam bukti T-4 pada halaman 6 ternyata di pinggir sebelah kiri terdapat tulisan coretan tersebut disahkan dan satu paraf;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama bukti pokok permasalahan dalam perkara a quo bersumber pada adanya Akta Jual Beli No.546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012, dan ternyata baik bukti P-2 yang diajukan oleh Penggugat maupun bukti T-4 yang diajukan oleh Tergugat tersebut semuanya berupa foto copy yang tidak diperlihatkan aslinya, di mana setelah diperbandingkan ternyata terdapat beberapa perbedaan sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan bahwa di dalam Akta Jual Beli No.546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012 (bukti P-2 / bukti T-4) ternyata terdapat perbedaan luas tanah yang diperjual belikan dimana menurut Penggugat (bukti P-2) luasnya 1.794 m² (seribu tujuh ratus Sembilan puluh empat meter persegi) sedangkan menurut Tergugat (bukti T-4) luasnya 1.638 m² (seribu enam ratus tiga puluh delapan meter persegi);

Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam Akta Jual Beli No.546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012 maka berdasarkan fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat menjadi tidak jelas / kabur / obscur libel;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat baru membayar Rp1.250.000.000,00 (satu milyar

Halaman 19 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso

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 teruat 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

dua ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sampai saat ini Tergugat belum membayar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya menyatakan bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No.546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012, maka telah terjadi pembayaran atas obyek jual beli dari Tergugat kepada Penggugat. Penggugat telah menerima sepenuhnya uang pembayaran atas obyek jual beli dari Tergugat. Dan Akta Jual Beli a quo menjadi tanda bukti penerimaan yang sah bahwa Penggugat telah menerima uang pembayaran a quo;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi YUSUF LUNGKUTOY yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, akan tetapi pengetahuannya diperoleh dari mendengar dari orang lain yaitu Penggugat (*testimonium de auditu*) yang pada prinsipnya *testimonium de auditu* tidak dapat diterima sebagai alat bukti, sedangkan terhadap keterangan saksi FEBRIANY LAHAY yang telah memberikan keterangan tanpa disumpah, maka keterangan saksi yang tidak disumpah bukan merupakan alat bukti dan hanya boleh digunakan sebagai tambahan alat bukti sah;

Menimbang, bahwa untuk memperjelas mengenai kebenaran luas tanah yang menjadi obyek Jual Beli, apakah seluas 1.794 m² (seribu tujuh ratus Sembilan puluh empat meter persegi) ataukah seluas 1.638 m² (seribu enam ratus tiga puluh delapan meter persegi), dan apakah telah terjadi pembayaran atas obyek jual beli atau belum, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk menarik Notaris Yohanis Yabes Tjiaman, S.H., M.Kn. sebagai pihak dalam perkara a quo, mengingat yang bersangkutan adalah pihak yang membuat Akta Jual Beli No.546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012, disamping itu perlu ditariknya Notaris tersebut diperlukan untuk mengetahui apakah dalam Akta Jual Beli tersebut harga tanah dan bangunan obyek sengketa baru dibayar sebagian oleh Tergugat atau sudah dibayar lunas oleh Tergugat, mengingat berdasarkan bukti yang diajukan baik oleh Panggugat maupun Tergugat tidak terdapat bukti surat baik berupa kuitansi/pembayaran, demikian juga tidak terdapat saksi yang mengetahui pada saat pembayaran dilakukan;

Menimbang, bahwa selain karena terjadi perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam Akta Jual Beli No.546/AJB/PK/XI/2012 tanggal 23 November 2012 dan ketidakjelasan mengenai pembayaran atas harta tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli, maka Majelis Hakim menilai bahwa perlu untuk menarik Notaris Yohanis Yabes Tjiaman, S.H., M.Kn. sebagai pihak dalam perkara a quo;

Halaman 20 dari 22, Putusan Nomor 38/Pdt.G/2024/PN Pso

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat menjadi kurang pihak karena tidak menarik Notaris Yohanis Yabes Tjiaman, S.H., M.Kn. sebagai pihak dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena karena terjadi perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli, terdapat ketidakjelasan mengenai pembayaran atas harta tanah dan bangunan yang menjadi obyek jual beli, maka gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan tidak sempurna, disamping itu terdapat pihak yang seharusnya ditarik dalam perkara a quo yaitu Notaris Yohanis Yabes Tjiaman, S.H., M.Kn., maka berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat cukup beralasan untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka kepada Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Reglemen Hakim Acara untuk daerah luar Jawa dan Madura (RBg) S. 1927-227 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk biaya perkara sejumlah Rp185.000,00 (Seratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Poso pada hari Senin, tanggal 6 Januari 2025, oleh kami Mochamad Arif Satiyo Widodo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Bakhruddin Tomajahu, S.H., M.H., dan Andi Marwan, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 9 Januari 2025 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri oleh Tirza Grace Yuliani Pau, S.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Poso pada hari itu juga;



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Bakhruddin Tomajahu, S.H., M.H.

Mochamad Arif Satiyo Widodo, S.H., M.H.

Andi Marwan, S.H.

Panitera Pengganti,

Tirza Grace Yuliani Pau, S.H.

Rincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Redaksi	: Rp. 10.000,00
3. Meterai	: Rp. 10.000,00
4. ATK	: Rp. 80.000,00
5. Panggilan Sidang	: Rp. 35.000,00
6. Pemeriksaan Setempat (PS)	: Rp. -
7. Sita Jaminan	: Rp. -
8. PNBP	: Rp. 20.000,00
9. Lain-lain	: Rp. - +

Jumlah : Rp. 185.000,00

(Enam ratus delapan puluh lima ribu rupiah);