



**PUTUSAN**  
Nomor 527 PK/Pdt/2016

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**JOHANIS FANGGIDAE**, bertempat tinggal di RT 002/RW 007 Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Philipus Fernandez, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Piet A. Tallo, Liliba Nomor 5, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2016;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding;

**L a w a n :**

**I. Drs. JOHANIS FERDINAND ADOE;**

**II. JEFRY LEONARD ADOE;**

**III. MARKUS IMANUEL ADOE**, ketiganya bertempat tinggal di Jalan Prof. Dr. WZ. Johanis, RT 007/RW 003, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2341 K/Pdt/2012, tanggal 27 Maret 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/ Para Terbanding;

Dengan *posita* perkara sebagai berikut:

1. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah membuat akta perjanjian jual beli tanah dan segala sesuatu yang berdiri dan tertanam di atas tanah tersebut, dimana Para Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembeli, adapun tanah yang disepakati untuk dijualbelikan antara Para Penggugat dengan Tergugat, belum diterbitkan sertifikat hak milik. Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 52, tanggal 24 November 2006, yang dibuat di hadapan Notaris Alberth Wilson Riwu Kore, S.H., tanah dimaksud terletak di Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara berbatasan dengan Jalan Maumere;
- Timur berbatasan dengan tanah milik Sukendro;
- Selatan berbatasan dengan tanah milik Sihotan dan;
- Barat berbatasan dengan tanah milik Agus Benu;

2. Bahwa di atas tanah tersebut, terdapat sebuah Bangunan Rumah milik bersama Penggugat dan pemerintah *cq.* Undana Kupang, sebagaimana terlihat dalam Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negara, tanggal 21 September 2002, Nomor 112/PKK/KIMTAR/2002, dalam hal ini perjanjian jual beli tanah tegas dinyatakan dalam akta notaris ini, dan untuk itu harga jual tanah disepakati seharga Rp125.000.000,00 (seratus dua puluh lima juta rupiah) dan pada saat akta perjanjian jual beli tanah dimaksud ditandatangani oleh Tergugat sebagai pembeli telah menyerahkan uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), sisanya sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah), akan dibayar oleh Tergugat sebagai pembeli "paling lambat 7 (tujuh) hari", setelah Para Penggugat sebagai pihak Pertama/penjual, menyelesaikan semua kewajibannya kepada Pemerintah, *cq.* Universitas Nusa Cendana Kupang, dalam hal ini pelunasan akan harga tanah/ persil itu, mempergunakan kwitansi tanda terima tersendiri;
3. Bahwa pada akhir tahun 2007, Para Penggugat telah menyelesaikan kewajiban Para Penggugat dengan Pemerintah *cq.* Universitas Nusa Cendana Kupang, hal ini dapat dibuktikan dengan adanya "Surat Keterangan Pelepasan Hak Tanah Universitas Nusa Cendana Kupang tanggal 7 Januari 2008, Nomor 51/H15/LK/2008, untuk itu maka dengan mengingat ketentuan akta notaris menyangkut perjanjian jual beli tanah antara Para Penggugat sebagai penjual dan Tergugat sebagai pembeli sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Akta Perjanjian Notaris, yakni selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, setelah Para Penggugat/penjual menunaikan kewajiban, maka kepada Tergugat sebagai pembeli telah diberitahukan, namun Tergugat/pembeli tidak pernah menunaikan kewajibannya, yakni tidak melakukan pelunasan harga tanah dimaksud, hingga sekarang, sejak tanggal 7 Januari 2008, jelas Tergugat sebagai pembeli tidak memenuhi kewajibannya, dalam hal melunasi harga

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 527 PK/Pdt/2016

#### 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

tanah dimaksud, hingga gugatan ini didaftarkan, tentunya terbukti bahwa Tergugat sebagai pembeli tidak memenuhi kewajibannya, atau telah ingkar janji (wanprestasi) selama kurang lebih 29 (dua puluh sembilan) bulan, walaupun dirinya diberitahukan untuk melunasi harga tanah pada bulan Januari 2008;

4. Bahwa karena Tergugat sebagai pembeli tidak melunasi harga tanah, walaupun telah diminta secara berulang kali, maka terakhir pada bulan Februari 2009. tepatnya pada tanggal 21 Februari 2009, Tergugat selaku pembeli membuat pernyataan didalamnya Tergugat berjanji bahwa, dirinya akan membayar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah), lalu sisanya sebesar Rp34.500.000,00 (tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) akan dilunasi paling lambat pada tanggal 5 Mei 2009, jika tidak maka Tergugat membayar akibat keterlambatannya untuk setiap hari sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);
5. Bahwa karena Tergugat sendiri tidak mau memenuhi kewajibannya sesuai akta notaris, maupun surat pernyataannya yang dibuat dengan tulisan tangannya sendiri tertanggal 21 Februari 2009, maka pada tanggal 17 Juli 2009, Para Penggugat melayangkan somasi kepada Tergugat, dan kepada Tergugat diberikan kesempatan agar dalam waktu 7 (tujuh) hari terhitung tanggal 17 Juli 2009, Tergugat segera keluar dari rumah berikut tanah milik Penggugat dan menyerahkan kembali kepada Para Penggugat dalam keadaan aman;
6. Bahwa dengan demikian ternyata Tergugat telah tidak memenuhi kewajiban yaitu tidak melakukan pembayaran harga pembelian kepada Para Penggugat pada saat yang telah ditentukan dan dijanjikan dalam akta jual beli, karenanya Para Penggugat tidak berkewajiban untuk menyerahkan benda yang dijual yaitu tanah seluas kurang lebih 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut dalam hal ini bangunan dan lain-lain, serta Para Penggugat tidak pula berkewajiban untuk melepaskan hak atas tanah tersebut seperti yang ditentukan dalam akta jual beli;
7. Bahwa dalam akta notaris yang ada, tidak ada ketentuan bahwa Tergugat, boleh menempati rumah milik para Penggugat, dan melakukan berbagai kegiatan pembangunan di atas tanah milik para Penggugat; namun kenyataannya Tergugat telah mendiami rumah milik Para Penggugat tanpa sewa, dan tiap kali diminta penyelesaian sesuai akta notaris, dirinya selalu mengatakan tidak memiliki uang. Bahwa dalam Somasi tanggal 17 Juli 2009 Para Penggugat telah meminta pembayaran sewa rumah yang dihuni Tergugat setiap bulan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) sejak dirinya menempati rumah Penggugat yang justru tidak dimuat dalam akta notaris yang ada,

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 527 PK/Pdt/2016

#### 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

berkenaan dengan itu, berarti sejak gugatan ini didaftarkan Tergugat telah menghuni rumah milik Penggugat selama 44 (empat puluh empat bulan) bulan;

8. Bahwa dengan kondisi seperti itu, berarti Tergugat tentunya berkewajiban membayar uang sewa rumah selama 44 (empat puluh empat) bulan, atau  $44 \times \text{Rp}5.000.000,00$  (lima juta rupiah), sehingga yang menjadi beban Tergugat untuk dibayarkan kepada para Penggugat, adalah:

- a. Uang sewa rumah selama 44 bulan  $\times$   
 $\text{Rp}5.000.000,00 =$   $\text{Rp}220.000.000,00$ ;
- b. Uang derda sejak 5 Mei sampai dengan 5 Juni  
2010, yakni  $405 \text{ ha} \times \text{Rp}200.000,00 =$   $\text{Rp} 81.000.000,00$ ;  
Jumlah =  $\text{Rp}301.000.000,00$ ;  
(tiga ratus satu juta rupiah);

9. Bahwa untuk menjamin gugatan Para Penggugat dan pelaksanaan putusan dalam sengketa ini, berhubung objek yang diperjualbelikan dikuasai oleh dan dihuni oleh Tergugat atau setidaknya-tidaknya oleh orang-orang yang atas seijin Tergugat disamping itu Tergugat telah pula berusaha untuk memindahkan hak milik atas tanah tersebut kepada pihak lain, tanpa setahu dan persetujuan para Penggugat, maka mohon agar diletakkan sita jaminan terhadap tanah seluas kurang lebih  $1.000 \text{ m}^2$  (seribu meter persegi) dan segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut dalam hal ini bangunan yang diperjanjikan dalam akta jual beli Nomor 52 tanggal 24 November 2006;

10. Bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat didasarkan pada bukti otentik, maka mohon agar putusan dalam perkara ini dapat segera dijalankan walaupun ada perlawanan, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kupang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat telah ingkar janji/wanprestasi;
3. Membatalkan, setidaknya-tidaknya menyatakan batal Akta Jual Beli dan Perjanjian Nomor 52 tanggal 24 November 2006;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Para Penggugat uang penggantian kerugian sebanyak tersebut di atas, yaitu sebesar  $\text{Rp}301.000.000,00$  (tiga ratus satu juta rupiah);
5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk menyerahkan kepada Para Penggugat penguasaan terhadap tanah tersebut beserta segala bangunan yang berdiri dan dibangun di atas tanah dalam keadaan aman;

Halaman 4 dari 14 hal. Put. Nomor 527 PK/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Memerintahkan kepada orang-orang yang bertempat tinggal di dalam rumah, dan atau orang-orang yang menguasai segala bangunan yang berdiri dan dibangun di atas tanah tersebut yang atas ijin Tergugat telah menempati dan menguasainya, untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Para Penggugat bila perlu dengan bantuan aparat keamanan;
7. Menyatakan sita jaminan adalah sah dan berharga;
8. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat segera dijalankan walaupun ada perlawanan, banding ataupun kasasi;
9. Menghukum Tergugat untuk menanggung semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

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

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 91/Pdt.G/2010/PN Kpg, tanggal 16 Maret 2011 adalah sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
- Menyatakan bahwa jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 52, tanggal 24 November 2006, dinyatakan batal;
- Memerintahkan kepada Tergugat, untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Para Penggugat, tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dalam keadaan aman dan bila perlu dengan aparat keamanan;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya gugatan ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp588.000,00 (lima ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 114/PDT/2011/PT K, tanggal 24 Maret 2012 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan dari Tergugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 91/Pdt.G./2010/PN Kpg, tanggal 16 Maret 2011 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2341/K/Pdt/2012, tanggal 27 Maret 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 527 PK/Pdt/2016





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sebagai berikut:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: Johanis Fanggal, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2341 K/Pdt/2012, tanggal 27 Maret 2014, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding pada tanggal 13 November 2015, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 April 2016, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 10 Mei 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 91/Pdt.G/2010/PN Kpg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tersebut pada tanggal 10 Mei 2016 itu juga;

Menimbang, bahwa memori peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat pada tanggal 16 Mei 2016;

Menimbang, bahwa kemudian Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 30 Mei 2016;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi;

1. Bahwa adanya kabur (*obscuur libel*) dalam gugatan wanprestasi Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III PK. dimana dalam *posita* gugatan poin 4 Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III PK. menguraikan "tepat pada tanggal 21 Februari 2009 Tergugat selaku pembeli membuat pernyataan didalamnya Tergugat berjanji bahwa dirinya akan membayar Rp7.500.000,00

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 527 PK/Pdt/2016

#### 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

(tujuh juta lima ratus ribu rupiah) lalu sisanya sebesar Rp34.500.000,00 (tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) akan dilunasi paling lambat pada tanggal 5 Mei 2009" bahwa terhadap dalil-dalil dari Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III PK. pada *posita* poin 3 sangatlah kabur (*obscur libel*) dan adanya kontradiksi dengan uraian *posita* poin 3 yang dapat dikutip kembali "namun Tergugat/pembeli tidak pernah menunaikan kewajibannya yakni tidak melakukan pelunasan harga tanah dimaksud hingga sekarang sejak tanggal 7 Januari 2008 jelas Tergugat sebagai pembeli tidak memenuhi kewajibannya dalam hal melunasi harga dimaksud hingga gugatan ini didaftarkan". Bahwa pada *posita* poin 3 Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III telah menyatakan Tergugat/Pemohon tidak pernah melunasi sisa harga pembeli tanah senilai Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) yang dibeli dari Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III akan tetapi sangat membingungkan apabila kita melihat dan membaca kembali uraian *posita* gugatan poin 4 yang menyatakan Tergugat/Pemohon telah membuat surat pernyataan yang pada intinya akan membayar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) dan sisanya Rp34.500.000,00 (tiga puluh empat juta lima ratus ribu rupiah) dimana jika ditotal  $Rp7.500.000,00 + Rp34.500.000,00 = Rp42.000.000,00$  (empat puluh dua juta rupiah);

Bahwa terhadap hal-hal yang telah diuraikan diatas jika kita berpikir secara logika hukum, maka Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III seharusnya tidak mau menerima surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat/Pemohon pada tanggal 21 Februari 2009 seperti yang telah diuraikan diatas karena sisa pembayaran pembelian tanah adalah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) sesuai Akta Notaris Nomor 52 dan bukan Rp42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah) sesuai surat pernyataan tanggal 21 Februari 2009. Bahwa apabila Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III mau menerima surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat/Pemohon pada tanggal 21 Februari 2009, maka hal itu sangat kontradiksi dengan *posita* poin 3 yang menyatakan Tergugat/Pemohon tidak pernah membayar uang sisa pembelian tanah senilai Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);

Bahwa yang menjadi pertanyaan dalam perkara ini adalah mengapa Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III mau menerima surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat/Pemohon pada tanggal 21 Februari 2009 yang hanya mau membayar Rp42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah) padahal yang seharusnya dibayar oleh Tergugat/Pemohon adalah Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) sesuai Akta Notaris Nomor 52 pasal 3 (*posita* poin 3) ...?

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 527 PK/Pdt/2016

#### 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)



dan yang menjadi pertanyaan berikut adalah apakah selama ini Tergugat/Pemohon sudah melaksanakan pembayaran sisa harga pembelian tanah tersebut...?;

Bahwa terhadap uraian *posita* poin 3 dan poin 4 yang sudah terlihat dengan jelas saling bertentangan atau adanya kontradiksi, maka sudah tepat apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara Peninjauan Kembali (PK) Menyatakan Gugatan Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III Tidak Dapat Diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Bahwa adanya kekeliruan dari Majelis Hakim/Judex Facti Pengadilan Negeri Kupang dan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang dalam menerapkan hukum acara perdata yang berlaku dalam memeriksa dan mengadili perkara ini; Bahwa kekeliruan menerapkan hukum acara perdata yang dimaksudkan adalah tidak melaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli antara Tergugat/Pemohon dengan Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III, karena salah satu Petitum/ Tuntutan Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III adalah meminta kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat/Pemohon dan juga orang-orang yang ada diatas tanah tersebut untuk segera keluar. Dan pada faktanya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang melalui Putusan Nomor 91/Pdt.G/2010/PN Kpg. telah mengabulkan Petitum tersebut yang dalam Amar putusan terdapat pada poin 4 dan dalam Amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa tingkat banding juga ikut menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang tanpa secara teliti memeriksa dan mencermati materi perkara tersebut untuk dapat memerintahkan kepada Pengadilan Negeri Kupang untuk melaksanakan Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli antara Tergugat/Pemohon dengan Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III. Bahwa yang akan menjadi masalah adalah ketika Amar putusan tersebut akan dilaksanakan, karena diatas tanah seluas 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) tersebut ada 3 orang yang menempati yaitu:

- Tuan Pdt. Thomas W. Atteta yang bertindak untuk dan atas nama Gereja Utusan Pantekosta Di Indonesia cabang kupang yang luas tanah ditempati 185 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh lima meter persegi);
- Nur Oktavia, ST. yang menempati tanah seluas 240 m<sup>2</sup> (dua ratus empat meter persegi). Bukti surat T-22 dan T-23;
- Dan tanah yang ditempati oleh Tergugat/Pemohon seluas 595 m<sup>2</sup> (lima ratus sembilan puluh lima meter persegi) sesuai dengan sertifikat hak milik





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHM) Nomor 327 Surat Ukur tanggal 27-07-2010 Nomor 08/  
Nefonaek/2010. Bukti surat T-24;

Bahwa pada faktanya ada kekurangan pihak dalam gugatan Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III, maka sudah tepat apabila Yang Mulia Majelis Hakim Menyatakan Gugatan Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III Tidak Dapat Diterima;

3. Bahwa yang menjadi dasar hukum Nur Oktavia, ST. menempati tanah seluas 240 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh meter persegi) dan Tuan Pdt. Thomas W. Atteta yang bertindak untuk dan atas nama Gereja Utusan Pantekosta Di Indonesia cabang kupang dapat menempati tanah seluas 185m<sup>2</sup> sebagai berikut:

Bahwa pada tanggal 24 November 2006 Pemohon/Tergugat dengan Penggugat I/Termohon I telah datang menghadap di kantor Notaris Albert Wilson Riwukore, S.H. di Kupang dalam pengurusan Kuasa Untuk Menjual Tanah (tanah yang menjadi objek jual beli antara Pemohon dengan Para Termohon I, II dan III) Akta Nomor 54 Tanggal 24 November 2006 (bukti surat T-21) Bahwa berdasarkan Akta Nomor 54 Tanggal 24 November 2006 tersebut, maka Pemohon/Tergugat telah menjual sebagian tanah seluas 185 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh lima meter persegi) dari total luas keseluruhan tanah 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi) kepada Tuan Pdt. Thomas W. Atteta yang bertindak untuk dan atas nama Gereja Utusan Pantekosta Di Indonesia cabang kupang pada tanggal 2 Februari 2007 dan Nur Oktavia, ST., seluas 240 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh meter pesegi);

4. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III telah mendalilkan bahwa setelah Tergugat/Pemohon membeli tanah (objek sengketa) yang di dalamnya terdapat 1 unit rumah dan Tergugat/Pemohon tidak pernah membayar sewa rumah milik Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III (*posita* gugatan poin 7), maka terhadap hal itu ditanggapi oleh Tergugat/Pemohon dalam memori peninjauan kembali (PK) sebagai berikut:

Bahwa terhadap dalil Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III tersebut tidaklah benar sesuai faktanya, bahwa sesuai faktanya Tergugat/Pemohon sudah menempati rumah tersebut sebelum adanya transaksi/perjanjian jual jual beli tanah antara Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III dengan Tergugat/Pemohon dan akan hal itu sudah dijelaskan oleh Tergugat/ Pemohon melalui jawaban perkara dan alat bukti surat kwitansi sewa rumah T-I dan T-II;

Bahwa terhadap penjelasan Tergugat/Pemohon tersebut juga bersesuaian dengan alat bukti surat P-10 dari Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III yang membuat perincian panjar-panjar yang telah diterima dari Johanis

Halaman 9 dari 14 hal. Put. Nomor 527 PK/Pdt/2016

#### 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

Fanggidae (Pemohon/Tergugat), yang dibuat oleh Yohanis Adoe/Penggugat I tanggal 26 Oktober 2010;

Bahwa terhadap fakta hukum yang demikian tidaklah dicermati dan dimasukkan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim (*Judex Facti*) Pengadilan Negeri Kupang dan Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa materi perkara untuk dapat memberikan putusan yang memberikan rasa keadilan bagi Tergugat/Pemohon sebagai masyarakat kecil. Bahwa seharusnya dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim/*Judex Facti* menyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima, karena dalil Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III yang menyatakan tidak pernah menerima pembayaran sewa rumah dari Tergugat/Pemohon sudah dibantah sendiri oleh Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III melalui alat bukti surat P-10 dan diperkuat dengan alat bukti surat T-I dan T-II dari Tergugat/Pemohon;

Dalam Pokok Perkara:

1. Bahwa apa yang disampaikan oleh Tergugat/Pemohon dalam Eksepsi juga dipergunakan dalam pokok perkara;
2. Bahwa dalam *posita* gugatan Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III telah mendalilkan berulang kali bahwa Tergugat/Pemohon tidak pernah melunasi pembayaran sisa harga pembelian sebidang tanah senilai Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) sesuai Akta Notaris Nomor 52, bahwa terhadap uraian Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III tersebut perlu ditegaskan oleh Tergugat/Pemohon sebagai berikut:

Bahwa terhadap hal itu sudah dijelaskan/dibantah oleh Tergugat/Pemohon dalam persidangan baik dalam jawaban perkara maupun alat bukti surat berupa kwitansi pembayaran sisa harga pembelian sebidang tanah di Kelurahan Nefonaek Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang dan yang mana uang tersebut telah diterima oleh Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III (alat bukti surat T-6, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11);

Bahwa terhadap jawaban perkara dan alat bukti surat T-6, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11 yang telah dimasukan oleh Tergugat/Pemohon dalam persidangan juga bersesuaian atau adanya benang merah dengan alat bukti surat P-10 tentang perincian panjar-panjar yang telah diterima dari Yohanis Fanggidae (Tergugat/Pemohon), dibuat oleh Yohanis Adoe (Penggugat I) tanggal 26 Oktober 2010 dan alat bukti surat tersebut telah dimasukkan oleh Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III dalam persidangan. Bahwa terhadap alat bukti surat kwitansi pembayaran pembelian sebidang tanah di Kelurahan Nefonaek Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang yang dimasukkan oleh

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 527 PK/Pdt/2016

#### 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)



Tergugat/Pemohon dalam persidangan yang saling bersesuaian dengan alat bukti surat P-10 dari Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III, maka seharusnya dalam pertimbangan hukum dan dalam amar putusan Majelis Hakim/*Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang dan Pengadilan Tinggi Kupang menyatakan Gugatan Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III Ditolak seluruhnya dengan pertimbangan hukum Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III telah melakukan serangkaian tipu muslihat melalui gugatannya;

3. Bahwa dalam putusan Nomor 91/Pdt.G/2010/PN Kpg, dalam pertimbangan hukumnya halaman 19 dan 20 Majelis Hakim/*Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang telah memberikan pertimbangan hukum yang kontradiksi dengan alat bukti P-10 yang telah dimasukkan oleh Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III dalam hal sebagai berikut:

Bahwa pada tahapan acara persidangan pembuktian alat bukti surat dimana Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III telah memasukkan alat bukti surat perincian panjar-panjar yang telah diterima dari Johanis Fanggal (Tergugat/Pemohon), dibuat oleh Yohanis Adoe tanggal 26 Oktober 2010. Bahwa terhadap alat bukti surat P-10 tersebut dapat diartikan sebagai alat bukti pengakuan dari Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III yang mengakui telah menerima sejumlah uang sisa pembayaran harga tanah dari Tergugat/Pemohon;

Bahwa terhadap alat bukti surat P-10 tersebut dapat digambarkan adanya saling bertolak belakang atau kontradiksi dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim/*Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang halaman 19 dan 20 putusan Nomor 91/Pdt.G/2010/PN Kpg, yang dapat dikutip kembali sebagai berikut "menimbang, bahwa dengan ditolaknya alat bukti surat Tergugat lainnya dan memperhatikan kualifikasi alat bukti T-1, T-2, T-3, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11 kesemuanya berupa kwitansi yang tergolong sebagai akta dibawah tangan dimana menurut ketentuan dalam hukum pembuktian, tidak mempunyai kekuatan pembuktian mengikat kecuali diakui kebenarannya dan dengan dibantahkannya maka kekuatan pembuktian harus didukung dengan alat bukti lainnya dan Tergugat harus membuktikan akan kebenaran atas alat-alat bukti (*vide* putusan mahkamah agung RI. Nomor 2660 K/Pdt/1987 tanggal 27 Februari 1989)";

Bahwa terhadap pertimbangan hukum halaman 19 dan 29 tersebut jelaslah sangat bertentangan dengan alat bukti surat P-10 dari Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III, karena Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III sudah mengakui adanya penerimaan uang sisa pembayaran tanah yang diterima dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat/Pemohon, maka sangatlah tidak tepat apabila dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim/*Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang melalui putusan Nomor 19/Pdt.G/2010/PN Kpg. menyatakan alat bukti surat T-1, T-2, T-3, T-7, T-8, T-9, T-10 dan T-11 tergolong sebagai akta dibawah tangan dimana menurut ketentuan dalam hukum pembuktian, tidak mempunyai kekuatan pembuktian mengikat. Bahwa terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim/*Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang yang saling bertentangan/kontradiksi dengan alat bukti surat P-10 dari Para Penggugat/Para Termohon I, II dan III, maka sudah tepat apabila Yang Mulia Majelis Hakim Mahkamah Agung RI. Membatalkan Putusan Nomor 91/Pdt.G./2010/PN Kpg. *juncto* Putusan Nomor 114/PDT/2011/PTK. *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI. Nomor 2341 K/Pdt/2012;

4. Bahwa terhadap hal yang kontradiksi yang telah disampaikan oleh Tergugat/Pemohon pada poin 3 diatas, juga masih terlihat dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim/*Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang halaman 21 yang dapat dikutip kembali sebagai berikut: "telah mendukung pembuktian Para Penggugat dan mempertegas adanya fakta hukum bahwa Tergugat tidak pernah melaksanakan prestasi selain pembayaran uang muka sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat";

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama Memori Peninjauan Kembali tanggal 9 Mei 2016 dan Kontra Memori Peninjauan Kembali tanggal 23 Mei 2016, dihubungkan dengan pertimbangan dan putusan *Judex Juris* maupun *Judex Facti*, tidak ditemukan kekhilafan Hakim dan/atau suatu kekeliruan yang nyata dalam putusan *a quo*, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat sebagai Penjual dengan Tergugat sebagai Pembeli, yang tidak dibayar lunas oleh Tergugat atau telah ingkar janji (wanprestasi) selama berbulan-bulan, sampai 29 (dua puluh sembilan) hari lamanya, walaupun kepada Tergugat telah diberitahukan untuk membayar lunas harga tanah tersebut pada Bulan Januari 2008;

Bahwa oleh Penggugat telah berkali-kali ditegur dan diberitahukan kepada Tergugat untuk melunasi sisa pembayaran jual beli tanah tersebut tetapi oleh Tergugat tetap tidak dibayar lunas, sehingga Tergugat telah wanprestasi sehingga cukup alasan untuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut;

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 527 PK/Pdt/2016

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali JOHANIS FANGGIDAE tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak dan Pemohon Peninjauan Kembali ada dipihak yang kalah, maka Pemohon Peninjauan Kembali harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **JOHANIS FANGGIDAE** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 11 November 2016 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 527 PK/Pdt/2016

### 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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Febry Widjanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK ...	<u>Rp2.489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung Republik Indonesia  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr.PRIM HARYADI, S.H.,M.H.  
NIP.1963 0325 1988 03 1001

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)