



**PUTUSAN**  
**Nomor 5/Pdt.G/2018/PN Lbj**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**M. YUSUF AMBUR**, Umur: 50 tahun, agama: Islam, Kewarganegaraan: Indonesia, tempat/tanggal lahir: Mataram/21 November 1967, Jenis Kelamin: laki-laki, Status Perkawinan: sudah kawin, Pendidikan SLTA, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Lingkungan III RT. 11/RW. 05, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Nusa Tenggara Timur, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **M. ALI, S.H.**, dan **MUHAMMAD AHDIAT, S.H.**, keduanya Advokat/Pengacara yang berkantor pada Kantor Advokat/Pengacara M.ALI, S.H., yang beralamat di Kampung Sumbawa, Desa Bontokape, Kecamatan Bolo, Kabupaten Bima – Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 01 Agustus 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa Nomor: 106/SK. PDT/VIII/2017/PN. LBJ, tanggal 09 Agustus 2017, yang selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**melawan :**

**1. HENDRIKUS CHANDRA**, Kewarganegaraan Indonesia, Keturunan Cina, Pekerjaan Wirawasta, bertempat tinggal di RT. 11/RW. 05, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat - Nusa Tenggara Timur, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **EDUARDUS W. GUNUNG, S.H.**, Advokat pada Kantor Advokat EDUARDUS GUNUNG & PARTNERS, yang beralamat di Hotel Bajo Beach, Jl. Soekarno Hatta, Kel. Labuan Bajo, Kec Komodo, Kab. Manggarai Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Maret 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor: 68/SK. PDT/V/2018/PN. LBJ, tanggal 9 Mei 2018, yang kemudian berdasarkan Surat tertanggal 25 Juli 2018, Penerima Kuasa yaitu EDUARDUS W. GUNUNG S.H.,M.H. telah menyatakan pengunduran dirinya sebagai penerima kuasa dari Hendrikus Chandra dan selanjutnya, dalam hal ini Hendrikus Chandra telah memberikan kuasa kepada **GABRIEL KOU, S.H.** dan **YOHANES BAPTISTA KOU, S.H.,M.Hum** kedua sebagai Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Law Office GABRIEL KOU, S.H. & PARTNERS, Cabang Labuan Bajo, yang beralamat di Jl. H. Ishaka, Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. A.05/LO.GKP/Ks/VII/2018 tanggal 25 Juli 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa Nomor: 99/SK. PDT/VII/2018/PN. LBJ, tanggal 26 Juli 2018, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**2. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) / NOTARIS,** LALU MUHAMAD SUPRIANDI, S.H.,M.Kn, berkedudukan di Jln. Firdaus (depan Bandara) Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat - Nusa Tenggara Timur. Yang selanjutnya disebut **TERGUGAT II**;

**3. PT. HANC MUKA BALI INDONESIA,** semula berkedudukan di Batu Bulan Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, yang sekarang sudah tidak diketahui alamatnya, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RUBEN RESI, S.H., EMANUEL NATALIS, S.H., YOHANES STEFANUS LANDO, S.H.,M.H.** dan **SIMON SETO, S.H.**, kesemuanya Advokat dan Konsultan Hukum pada YAYASAN BANTUAN HUKUM PAX ET JUSTITIA yang beralamat di Jl. Nangka, Ende, Flores, NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 001/SK/YBH-PEJ/18 tanggal 1 Agustus 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa Nomor: 107/SK. PDT/VIII/2018/PN. LBJ, tanggal 23 Agustus 2018, yang selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;



**4. PEMERINTAH RI** Cq. Badan Pertanahan Nasional (BPN)  
Propinsi Nusa Tenggara Timur Cq. Badan Pertanahan  
Nasional (BPN) Jln. Frans Nala No. 12 Labuan Bajo,  
Kabupaten Manggarai Barat - Nusa Tenggara Timur, yang  
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dengan seksama berkas perkara yang  
bersangkutan;

Setelah membaca dan memperhatikan materi dari gugatan dan  
jawaban dari para pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan bukti surat-surat dan saksi-saksi yang  
diajukan oleh pihak yang berperkara di persidangan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan  
memperhatikan segala sesuatu yang terungkap di persidangan selama  
pemeriksaan perkara ini berlangsung;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 14  
Pebruari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Labuan Bajo pada tanggal 15 Februari 2018 dalam Register Nomor 5/  
Pdt.G/2018/PN.Lbj, telah mengemukakan dalil - dalil gugatan yang pada  
pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa para Penggugat mempunyai 1 (satu) bidang tanah Pekarangan  
seluas 3.131 M2, yang terletak di Lingkungan III RT. 11 RW. 05 Kelurahan  
Labuan Bajo Kecamatan Komdo Kabupaten Manggarai Barat, dengan bata  
-batas adalah sebagai berikut berikut:

- > Utara : tanahnya Hendrik Chandra dan Jalan Raya ;
- > Timur : Jalan Raya ;
- > Selatan : Gang dan Elias Sereh ;
- > Barat : tanah rumahnya Elias Sereh ;

Selanjutnya disebut sebagai "**Tanah Pekarangan Obyek Sengketa**";

2. Bahwa tanah pekarangan obyek sengketa adalah hak milik Penggugat  
yang berasal dan diperolehnya dari hasil dibelinya dari seorang yang  
bernama ELIAS SEREH pada tahun 2005 dengan harga Rp. 380.000.000,-  
(tiga ratus delapan puluh juta rupiah), yang mana tanah pekarangan obyek  
sengketa tersebut setelah Penggugat membelinya langsung Penggugat  
menguasai dan menempati tanah pekarangan obyek sengketa tersebut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai dengan sekarang ini, sehingga tanah pekarangan obyek sengketa tersebut oleh Penggugat mengajukan permohonan Penerbit Sertifikat Hak Milik No. 1472 tanggal 4 Juli 2006 atas nama Penggugat (MUHAMAD YUSUF AMBUR);

3. Bahwa pada tahun 2012, Tergugat I pernah mendatangi Penggugat, menyatakan keinginannya mau membeli tanah pekarangan obyek sengketa kepada Penggugat, sehingga terhadap keinginan Tergugat I tersebut, terjadilah kesafakatan antara Penggugat dengan Tergugat I selaku Pembeli dengan kesefakatan harga Rp. 1.100.000.000,- (satu Miliar seratus juta rupiah), sehingga Tergugat I menyerahkan uang muka atau uang pengikat sebesar Rp. 95.000.000,- (Sembilan puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat dan disefakati sisa dari harga tanah pekarangan obyek sengketa tersebut akan dibayar lunas oleh Tergugat I kepada Penggugat setelah Tergugat I melakukan pengecekan dan pencocokan data yang ada pada Sertifikat dengan buku tanah yang ada pada Kantor Tergugat IV (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Manggarai Barat, maka Tergugat I akan segera melunasi sisa pembayaran harga tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat dan pada saat itu Penggugat telah menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 1472 tanggal 4 Juli 2006 atas nama Penggugat kepada Tergugat I untuk kebutuhan pengecekan pada Kantor Tergugat IV tersebut;

4. Bahwa pada tanggal 1 Februari 2018, Penggugat mendatangi Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Manggarai Barat (Tergugat IV), untuk melakukan pengecekan Sertifikat Hak Milik No. 1472 tanggal 4 Juli 2006 atas nama Penggugat (MUHAMAD YUSUF AMBUR), lalu Tergugat IV memberitahukan dan memperlihatkan Sertifikat Hak Milik tersebut, ternyata sudah dibalik nama atau diganti nama menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan oleh PT. HANC MUKA BALI INDONESIA (Tergugat III), sehingga Penggugat pun merasa kaget dan terkejut kalau tanah obyek sengketa tersebut Penggugat tidak pernah menjual kepada Tergugat III, kecuali Penggugat hanya menjual kepada Tergugat I saja, itupun antara Penggugat dengan Tergugat I baru membuat kesefakatan bersama bahwa Tergugat I baru menyerahkan uang muka sebagai pengikat sebesar Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah), dari kesefakatan harga Rp. 1.100.000.000,- (satu miliar seratus juta rupiah) dan ketika kami menanyakan alamat Tergugat III, justru Tergugat IV beralasan bahwa



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dokumen yang berkaitan dengan pergantian nama Sertifikat Hak Milik tersebut telah hilang dan masih dicari;

5. Bahwa pada tahun 2013, Tergugat I pernah mengajak Penggugat untuk mendatangi Kantor Tergugat II di Kelurahan Labuan Bajo Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat, untuk menghadap Tergugat II selaku Notaris PPAT, sehingga Tergugat II menyuruh tanda tangan sebuah surat tanpa dibacakan oleh Tergugat II dan Tergugat I, karena Penggugat buta hukum, Penggugat langsung tanda tangan surat tersebut, apakah surat itu Akta Jual Beli atau Surat lain, Tergugat II dan Tergugat I langsung menyuruh Penggugat untuk melakukan tanda tangan surat tersebut. Sedangkan pada saat Penggugat menandatangani surat tersebut, Tergugat III selaku PT. HANC MUKA BALI INDONESIA, tidak ada pada saat itu di Kantor Tergugat II;

6. Bahwa pada tahun 2013, tiba-tiba Tergugat III (PT. HANC MUKA BALI INDONESIA) secara bersama-sama dengan Tergugat II menerbitkan Akta Jual Beli No. 300/2013 tanggal 06 Desember 2013, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat yang walaupun Penggugat telah menanda tangan akan tetapi Penggugat hanya melakukan Jual Beli tanah obyek sengketa kepada Tergugat I saja berdasarkan Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah Kering tanggal 12 Agustus 2012 dan pada saat Penggugat melakukan Tanda tangan Akta Jual Beli tersebut sama sekali Penggugat tidak pernah melihat Tergugat III, jika Penggugat benar-benar menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat III, lalu berapakah harga tanah obyek sengketa tersebut dibeli oleh Tergugat III kepada Penggugat, dan kepada siapa harga tanah tersebut diserahkan oleh Tergugat III, dan dimana tempat diserahkan harga tanah obyek sengketa, dan siapa yang menerima harga dari tanah obyek sengketa. Karena sampai dengan sekarang ini Penggugat sama sekali tidak pernah menerima uang harga tanah obyek sengketa dari Tergugat III, Sehingga Akta Jual Beli No. 300/2013 tanggal 06 Desember 2013 tersebut dibuat sepihak oleh Tergugat I, II dan III. Maka sudah jelas bahwa Akta Jual Beli tersebut adalah cacat hukum, sehingga sekarang Penggugat langsung mengajukan Gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Labuan Bajo;

7. Bahwa penggugat sampai dengan sekarang ini, tetap menguasai dan menempati tanah pekarangan obyek sengketa, jika Penggugat benar





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat III, kenapa Tergugat III tidak langsung menguasai dan menempati tanah obyek sengketa sejak dibelinya pada tahun 2013, kenyataannya sekarang Penggugat tetap menguasai dan tinggal diatas tanah obyek sengketa bersama istri dan anak-anaknya tanpa ada pihak lain yang melakukan keberatan termasuk Tergugat III tidak ada yang melakukan keberatan dan Penggugat tetap melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan masih terdaftar atas nama Penggugat pada Pajak Bumi dan Bangunan tersebut;

8. Bahwa penerbitan Akta Jual Beli No. 300/2013 tanggal 06 Desember 2013, atas nama Tergugat III (PT. HANC MUKA BALI INDONESIA) selaku Pembeli dan Penggugat selaku penjual terhadap tanah obyek sengketa tersebut adalah tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat pada saat dilakukan tanda tangan oleh Penggugat terhadap Akta Jual Beli tersebut, karena Tergugat III (PT. HANC MUKA BALI INDONESIA) tersebut tidak ada yang menghadap Tergugat II selaku PPAT Notaris, hanya saja pada saat itu Tergugat I saja, yang menyuruh tanda tangan Akta Jual Beli tersebut. Jadi tindakan dan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 300/2013 tanggal 06 Desember 2013 tersebut adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III;

9. Bahwa dengan adanya perbuatan dan/atau tindakan dari Tergugat II, baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dengan Tergugat III, yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 300/2013 tanggal 06 Desember 2013 atas nama Tergugat III (PT. HANC MUKA BALI INDONESIA) adalah tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat oleh karenanya Akta Jual Beli No. 300/2013 tanggal 06 Desember 2013 tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak sah menurut hukum;

10. Bahwa pada tahun 2013, tiba-tiba Tergugat I,II,III mendatangi Kantor Tergugat IV selaku Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Manggarai Barat untuk mengantikan/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1472 tanggal 4 Juli 2006 atas nama Penggugat, menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023 tanggal 10 Desember 2013 atas nama Tergugat III tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik sah terhadap tanah pekarangan obyek sengketa;



11. Bahwa dengan adanya perbuatan Tergugat I yang mengajak untuk datang di Kantor Tergugat II lalu Tergugat II menyuruh Penggugat menanda tangan sebuah Surat dihadapan Tergugat II selaku PPAT Notaris tanpa membacakan terlebih dahulu kepada Penggugat yang buta hukum, lalu oleh Tergugat I, II dan III mendatangi Kantor Tergugat IV untuk menggantikan nama/balik nama Sertifikat Hak Milik No. 1472 tanggal 4 Juli 2006 atas nama Penggugat, menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023 tanggal 10 Desember 2013 atas nama Tergugat III tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III;

12. Bahwa dengan adanya perbuatan dan/atau tindakan dari Tergugat I,II dan Tergugat III, baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Manggarai Barat (Tergugat IV), yang menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023 tanggal 10 Desember 2013 atas nama PT. HANC MUKA BALI INDONESIA (Tergugat III) tanpa meneliti pada saat proses pembuatan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023 tanggal 10 Desember 2013 atas nama PT. HANC MUKA BALI INDONESIA (Tergugat III) tersebut adalah merupakan suatu kelalaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Manggarai Barat (Tergugat IV) dan oleh karenanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023 tanggal 10 Desember 2013 atas nama PT. HANC MUKA BALI INDONESIA (Tergugat III) tersebut haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak sah menurut hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan uraian-uraian tersebut diatas, dan oleh karena jalan damai sudah tidak bisa ditempuh lagi, maka Penggugat mengajukan Gugatan ini, Kepada Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo, dengan permohonan sudilah kiranya memeriksa dan mengadili serta memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum, bahwa 1 (satu) bidang tanah Pekarangan seluas 3.131 M2, yang terletak di Lingkungan III RT. 11 RW. 05 Kelurahan Labuan Bajo Kecamatan Komdo Kabupaten Manggarai Barat, dengan batas-batas adalah sebagai berikut :



- > Utara : tanahnya Hendrik Chandra dan Jalan Raya ;
- > Timur : Jalan Raya ;
- > Selatan : Gang dan Elias Sereh ;
- > Barat : tanah rumahnya Elias Sereh ;

Selanjutnya disebut sebagai **"Tanah Pekarangan Obyek Sengketa"** ;

Bahwa tanah Pekarangan obyek sengketa tersebut adalah sah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1472 tanggal 4 Juli 2006;

3. Menyatakan hukum, bahwa Penggugat adalah yang berhak atas tanah obyek sengketa;

4. Menyatakan hukum, bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat I yang mengajak Penggugat untuk datang menghadap Tergugat II selaku Notaris PPAT Labuan Bajo, lalu Tergugat II menyuruh tanda tangan sebuah surat yang pada saat itu tidak dijelaskan dan tidak dibacakan oleh Tergugat II karena Penggugat buta hukum langsung melakukan tanda tangan yang berkaitan dengan tanah pekarangan obyek sengketa adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II ;

5. Menyatakan hukum, bahwa perbuatan atau tindakan Tergugat II dan Tergugat III yang telah menerbitkan Akta Jual Beli No. 300/2013 tanggal 06 Desember 2013 atas nama Tergugat III (PT.HANC MUKA BALI INDONESIA) selaku Pembeli dan Penggugat selaku Penjual terhadap tanah obyek sengketa adalah tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan III;

6. Menyatakan hukum, bahwa Akta Jual Beli No. 300/2013 tanggal 06 Desember 2013 atas nama Tergugat III PT.HANC MUKA BALI INDONESIA) selaku Pembeli dan Penggugat selaku Penjual dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Menyatakan hukum, bahwa tindakan dan perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV yang telah menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023, tanggal 23 Desember 2013 atas nama PT. HANC MUKA BALI INDONESIA (Tergugat III) terhadap tanah obyek sengketa tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat adalah merupakan perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dan IV;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan hukum, bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023, tanggal 23 Desember 20013 atas nama PT. HANC MUKA BALI INDONESIA (Tergugat III) dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

9. Menghukum, para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebagai akibat adanya perkara Perdata ini. Dan/Atau mohon putusan lain yang adil menurut hukum dan kebenaran;

Dan/Atau memberikan putusan lain yang adil menurut hukum dan kebenaran;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat III telah datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut di muka, sedangkan terhadap Tergugat II dan Tergugat IV tidak pernah datang menghadap di persidangan dan tidak pula menyuruh menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk datang ke persidangan, padahal kepadanya telah dilakukan pemanggilan yang sah dan patut berdasarkan Relas Panggilan Sidang tanggal 20 Februari 2018, 16 Maret 2018 dan 27 April 2018, sehingga pemeriksaan dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat II dan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa di persidangan Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara melalui proses mediasi sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 dengan menunjuk saudara Widana Anggara Putra, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Labuan Bajo sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Penunjukan Mediator Nomor 5/Pdt.G/2018/PN.Lbj tanggal 24 Mei 2018 dan Penetapan Penunjukan Mediator Nomor 5/Pdt.G/2018/PN.Lbj tanggal 23 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tanggal 6 Juni 2018 dan tanggal 30 Agustus 2018 telah ternyata jika upaya perdamaian tersebut belum berhasil dan dinyatakan gagal oleh Mediator Hakim sehingga Mediator Hakim mengembalikan penanganan perkara ini kepada Hakim Pemeriksa Perkara untuk dilanjutkan pemeriksaannya di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawabannya tertanggal 20 September 2018 yaitu sebagai berikut:



I. DALAM KONPENSI

A. DALAM EKSEPSI

1. **Eksepsi Gugatan Kurang Pihak** (*Exeptio Plurium Littis Consortium*).

a. Bahwa Subyek hukum Tergugat gugatan Para Penggugat dalam perkara ini kurang Pihak, sebab dengan merujuk pada ketentuan pasal 2 ayat (1) Perjanjian Jual Beli Tanah Kering ic. tanah Pekarangan obyek Sengketa dalam perkara a quo antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 12 Agustus 2012) sebagaimana yang diuraikan dalam poin 3, 4, 5 dan 6 posita gugatan Penggugat dalam perkara ini, maka sesuai ketentuan hukum acara perdata dan Yuriprudensi tetap Mahkamah Agung RI. Saudara **JHON ANGUS LAWSON SOULSBY** yang pada saat Perjanjian dibuat menurut Pihak Pertama ic. Pernggugat sertipikat dimaksud (sertipikat tanah Pekarangan Obyek Sengketa SHM No. 1472 tanggal 4 Juli 2006 atas nama Penggugat (MUHAMAD YUSUF AMBUR) berada dalam penguasaan sdr. JHON ANGUS LAWSON SOULSBY. harus ditarik sebagai Pihak Tergugat atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini; Bahwa dengan tidak ditariknya sdr. JHON ANGUS LAWSON SOULSBY sebagai Pihak dalam perkara ini, maka subyek hukum Tergugat gugatan Penggugat tidak sempurna (*pluriun Littis consortium*), konsekwensi yuridisnya sesuai ketentuan hukum Acara Perdata, Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

b. Bahwa terkait Para Pihak atau subyek gugatan M.Yahya Harahap didalam bukunya Hukum Acara Perdata halaman 112 berpendapat, "sebagai bentuk **error in persona** yang lain disebut **Plurium litis consortium**. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap karena masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat, karena itu gugatan mengandung **error in personan** dalam bentuk **plurium litis consortium**, dalam arti gugatan yang diajukan kurang Pihak". Lebih lanjut pada halaman 113 M.Yahya Harahap berpendapat : "Kekeliruan Pihak mengakibatkan gugatan cacat error in persona (kekeliruan mengenai orang). Cacat yang ditimbulkan kekeliruan itu, berbentuk



diskualifikasi (salah orang yang bertindak sebagai Penggugat). Dapat juga berbentuk salah Pihak yang ditarik sebagai Tergugat (gemis aanhoedarmigheid) atau mungkin juga beberbentuk plurium litis consortium (kurang pihak dalam gugatan). Bentuk kekeliruan apapun yang terkandung dalam gugatan, sama-sama mempunyai akibat hukum: gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, akibatnya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard).

Bahwa Doktrin hukum M.Yahya Harahap, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul **Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan**, Jakarta : Sinar Grafika, 2008, halaman 439 menyatakan: Exceptio plurium litis consortium, alasan pengajuan eksepsi ini, yaitu apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Atau orang yang bertindak sebagai Penggugat tidak lengkap. Masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Penggugat atau Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh. Sebagai contoh, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 621 K/Sip/1975. Ternyata sebagian objek harta perkara, tidak dikuasai Tergugat, tetapi telah menjadi hak pihak ketiga. Dengan demikian, oleh karena Pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium.

## **2. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscuurlibel).**

- Bahwa dalil gugatan Penggugat dalam perkara ini tidak jelas (obscuurlibel) karena isinya tidak jelas atau gelap ( *onduidelijke*) dan formulasi gugatan sangat kabur, susunannya tidak runut atau sistematis, tidak terarah dan tidak konsisten. Hal ini sangat berdasar dan beralasan karena dalam perihal Gugatan aquo adalah **Gugatan Hak Milik**, namun apakah terkait hak milik berdasarkan penjanjian jual-beli (Vide: Pasal 1243 KUH Perdata) antara **Tergugat I** dengan **Penggugat** sebagaimana didalilkan dalam point 3 (tiga), point 4 (empat) dan point 6 (enam) posita Gugatannya atau terkait Perbuatan Melawan Hukum (PMH) (Vide: Pasal 1365 KUH Perdata) yang seolah-olah dilakukan oleh **Tergugat I** bersama Para Tergugat lainnya sebagaimana disebutkan dalam dalil-dalil lainnya dalam posita Gugatan gugatan Penggugat; demikian juga dengan



SHM No. 1472 tanggal 4 Juli 2006 atas nama Penggugat (MUHAMAD YUSUF AMBUR) yang pada saat dibuatnya Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah Kering Ic. Tanah Pekarangan Obyek Sengketa dalam perkara a quo pada tanggal 12 Agustus 2012 antara Penggugat sebagai Pihak Pertama dengan Tergugat I sebagai Pihak Kedua, yang saat itu SHM No. 1472 tanggal 4 Juli 2006 masih dalam penguasaan sdr. JHON ANGUS LAWSON SOULSBY (pasal 2 poin 1 Perjanjian tanggal 12 Agustus 2012), Penggugat tidak menguraikan kapan Sertipikat tersebut dikembalikan atau diterima oleh Penggugat dari sdr. JHON ANGUS LAWSON SOULSBY dan kapan sertipikat tersebut diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I, terhadap fakta hukum tersebut tidak dijelaskan secara terang dan jelas dalam gugatan Penggugat dalam perkara a quo. dengan demikian secara hukum gugatan Penggugat dapat diklarifisir sebagai suatu gugatan yang kabur (obscurilabel), konsekwensi juridisnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima/No.

- Bahwa berdasarkan dalil point 3 (tiga) posita Gugatannya telah diakui adanya jual-beli tanah Pekarangan objek sengketa antara **Tergugat I** dengan **Penggugat** berdasarkan Surat Perjanjian Jual-Beli Sebidang Tanah Kering tertanggal 12 Agustus 2012, dan dikuatkan pada point 4 (empat) dan point 6 (enam) posita Gugatannya yang mengakui bahwa **Penggugat** hanya menjual tanahnya kepada **Tergugat I** saja, namun dalam petitum Gugatannya tidak jelas apakah dianggap batal atau dinyatakan SAH terhadap perjanjian jual-beli tersebut dan justru **Tergugat I** selaku Pembeli yang beritikad baik dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga kedudukan hukum **Tergugat I** menjadi tidak jelas alias kabur, sedangkan pada poin 3 (tiga), 4 (empat) dan 6 (enam) posita gugatan secara jelas dan terang benderang Penggugat mengakui bahwa tanah Pekarangan Obyek sengketa sekarang masih dikuasai oleh Penggugat;

### **3. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KWALITAS MENGAJUKAN GUGATAN A QUO INI.**

- Bahwa selain terungkap fakta adanya pengakuan telah terjadinya jual-beli antara **Tergugat I** dengan **Penggugat** sebagaimana tersebut diatas, diketahui pula pada point 5 (lima) posita



Gugatannya **Penggugat** juga mengakui telah melakukan perbuatan hukum tandatangan Akta Jual-Beli di hadapan **Tergugat II** untuk dijual belikan objek sengketa a quo kepada **Tergugat III** yang notabene dilakukan setelah adanya Surat Perjanjian Jual-Beli Sebidang Tanah Kering tertanggal 12 Agustus 2012 dan dilakukan secara melawan hukum dan dilakukan secara diam-diam tanpa sepengetahuan **Tergugat I** selaku Pembeli yang SAH, sehingga jelas dalam hal ini kedudukan hukum **Penggugat** sudah tidak lagi memiliki kualitas hukum untuk mengajukan Gugatan a quo ini, karena bukan lagi sebagai pemilik objek tanah sengketa a quo.

**4. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (*Error In Persona*).**

- Bahwa sangat mengada-ada dan salah alamat **Penggugat** dalam Gugatannya menjadikan **Tergugat I** sebagai pihak dalam perkara a quo, karena berdasarkan fakta hukum dan Pengakuan Penggugat sendiri pada point 3 (tiga), point 4 (empat) dan point 6 (enam) posita Gugatannya secara tegas dan jelas menyebutkan **Penggugat** hanya melakukan jual-beli tanah objek sengketa kepada **Tergugat I**, walaupun diketahui proses pembayaran belum sepenuhnya terlaksana karena **Penggugat** hingga saat ini belum juga menyerahkan Surat-Surat Asli tanah objek sengketa a quo kepada **Tergugat I**, sebagaimana yang disyaratkan pada Pasal 2 (dua) Surat Perjanjian Jual Beli Sebidang Tanah Kering tertanggal 12 Agustus 2012;
- Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual-Beli (tanggal 12 Agustus 2012) tersebut yang secara hukum telah diakui kebenarannya **Penggugat** dalam posita Gugatannya, dan terbukti **Penggugat** telah mengalihkan secara melawan hukum kepada pihak lain, maka seharusnya Tergugat I yang mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi terhadap Penggugat dan Tergugat lainnya, tetapi kalau Penggugat mempunyai beritikad dan konsisten dengan pengakuan serta kejujuran sebagaimana yang telah diuraikan pada poin 3, 4, 5 dan Posita gugatan Penggugat dalam perkara a quo bahwa tanah pekarangan obyek sengketa adalah milik Tergugat I berdasarkan Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Agustus 2012, maka secara hukum Gugatan diajukan kepada pihak lain tersebut dan bukan ditujukan kepada





**Tergugat I** karena **Tergugat I** adalah sebagai Pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi secara hukum, namun dengan ditariknya Tergugat I sebagai Pihak dalam Perkara ini, maka sesuai ketentuan hukum acara Perdata Gugatan Penggugat salah alamat (*Error In Persona*).

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang diuraikan diatas, maka Tergugat mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvanklijke verklaard/No), karena selain alasan tersebut diatas, juga gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan pasal 8 Rv yang mensyaratkan, "pokok-pokok gugatan harus disertai dengan kesimpulan yang jelas dan tertentu demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*)".

#### A. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa terhadap semua dalil yang telah diuraikan oleh Tergugat I pada bagian eksepsi, mohon dianggap dan / atau diperlakukan sebagai bagian dari dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil pada bagian pokok perkara ini.

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas semua dalil-dalil Penggugat dalam perkara a quo, khususnya yang bertentangan dengan hukum serta fakta-fakta, kecuali terhadap hal-hal yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I.
2. Bahwa tidak benar dan **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil point 3 (tiga) Posita gugatan Penggugat dalam perkara ini, yang mendalilkan telah terjadi serah terima Sertifikat Hak Milik No.1472 atas nama Muhamad Yusuf Ambur kepada **Tergugat I** pada tahun 2012, sebab yang benar sesuai fakta dan keadaan sebenarnya yang terjadi pada waktu itu Tergugat I tidak pernah menerima sertipikat Hak Milik No. 1472 tersebut dari Penggugat, karena waktu itu sertipikat tersebut masih berada dalam penguasaan sdr. Jhon Agus Lawson Soulsby sebagai jaminan utang oleh Penggugat, dan Penggugat sendirilah yang mendatangi dan memohon-mohon kepada **Tergugat I** untuk membeli tanahnya karena telah terlilit hutang dari sdr. Jhon Agus Lawson Soulsby yang memegang jaminan Sertifikat Hak Milik No.1472, sebagaimana telah disebutkan pada Pasal 2 ayat (1) Surat Perjanjian



Jual-Beli Sebidang Tanah Kering tertanggal 12 Agustus 2012 yang secara jelas dan sama-sama diketahui keberadaan Sertipikat Hak Milik No.1472 ada dalam penguasaan **sdr. Jhon Agus Lawson Soulsby**. Terhadap semua fakta-fakta hukum tersebut Tergugat I akan buktikan pada fase pembuktian pemeriksaan perkara perdata ini.;

4. Bahwa benar adanya antara **Tergugat I** dengan **Penggugat** memiliki objek tanah yang saling berdampingan (berbatasan) dan secara fisik merupakan satu hamparan sebagaimana batas tanah sebelah utara yang disebutkan pada point 1 posita Gugatannya, sehingga ketika **Penggugat** menawarkan objek tanahnya kepada **Tergugat I**, kemudian **Tergugat I** menyatakan berminat dan sepakat untuk melakukan pembelian dengan harga Rp.1.100.000.000,-(satu milyar seratus juta rupiah), walaupun secara bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No.1472 masih dalam penguasaan **sdr. Jhon Agus Lawson Soulsby** sebagai jaminan hutangnya, namun oleh karena saling percaya dan **Tergugat I** mengetahui betul objek tanahnya, maka **Tergugat I** bersedia melakukan pembelian dengan kesepakatan untuk memberikan pembayaran awal sebesar Rp.95.000.000,-(sembilan puluh lima juta rupiah) dan akan dilanjutkan pelunasan setelah Bukti Hak Sertifikat tersebut diserahkan kepada **Tergugat I**, sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 (satu) dan Pasal 2 (dua) Surat Perjanjian Jual-Beli Sebidang Tanah Kering tertanggal 12 Agustus 2012;

5. Bahwa sangat mengada-ada dan tidak berdasar hukum sama sekali **Penggugat** yang menyebutkan terhadap Sertifikat Hak Milik No.1472 telah diserahkan-terimakan kepada **Tergugat I** untuk dilakukan pengecekan di kantor **Tergugat IV** karena faktanya terhadap fisik berupa Sertifikat Hak Milik No.1472 sepengetahuan **Tergugat I** masih dalam penguasaan **sdr. Jhon Agus Lawson Soulsby** sebagai jaminan hutangnya yang belum lunas, sehingga bagaimana mungkin dan kapan Sertifikat tersebut diserahkan kepada **Tergugat I**, dan walaupun telah diserahkan-terimakan maka secara otomatis sebagaimana Pasal 2 Surat Perjanjian Jual-Beli Sebidang Tanah Kering tertanggal 12 Agustus 2012 **Tergugat I** juga akan melunasinya, namun hal tersebut tidaklah pernah terjadi dan sebaliknya justru secara melawan hukum dan secara diam-diam **Penggugat** menjual tanahnya tersebut kepada pihak lain dalam hal ini **Tergugat III**, tanpa sepengetahuan **Tergugat I**;



6. Bahwa dengan berjalannya waktu hingga melewati batas waktu 1 (satu) bulan yang ditentukan sebagaimana disebutkan Pasal 2 Surat Perjanjian Jual-Beli Sebidang Tanah Kering tertanggal 12 Agustus 2012, **Tergugat I** beberapa kesempatan telah menanyakan secara baik-baik mengenai keberadaan dari bukti hak Sertifikat tersebut apakah telah diambil atau dibebaskan dari jaminan hutang dan sekaligus mengingatkan kepada **Penggugat** agar segera menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.1472 oleh karena **Tergugat I** telah siap untuk melakukan pengecekan pada kantor **Tergugat IV** dan dilanjutkan pada proses pelunasan, walaupun di beberapa waktu berjalan **Penggugat telah meminta dan menerima uang sejumlah Rp. ± 47.000.000.- dari Tergugat I** sebagai cicilan pembayaran tanahnya oleh **Tergugat I**, sehingga sangat mengada-ada dan tidak benar sama sekali dalil-dalil pada point 3 (tiga), point 4 (empat) dan point 5 (lima) posita Gugatannya, untuk itu **Tergugat I** akan buktikan pada fase pembuktian dalam pemeriksaan Perkara ini.
7. Bahwa **Tergugat I** meolak dengan tegas dalil poin 5 Posita gugatan **Penggugat** karena tidak benar, rekayasa dan sangat kontradiktif dalil-dalil **Penggugat** antara posita gugatan pada point 4 (empat) dengan point 5 (lima) dimana dalam pengakuannya pada point 5 (lima) jelas menyebutkan **TELAH MELAKUKAN TANDA TANGAN** diatas kertas dihadapan **Tergugat II** dan seolah-olah disuruh oleh **Tergugat I**, padahal faktanya **Penggugat** sendiri secara melawan hukum telah mengalihkan haknya kepada **Tergugat III** tanpa sepengetahuan **Tergugat I**, karena secara logika hukum apabila benar proses tanda tangan dihadapan **Tergugat II** disuruh atau dipaksa oleh **Tergugat I**, maka **Akta Jual-Beli** tersebut adalah antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** sendiri bukan dialihkan kepada **Tergugat III**, sehingga merupakan kebohongan belaka seolah-olah merasa kaget adanya peralihan hak tersebut sebagaimana disebutkan pada point 4 (empat) posita Gugatannya, **Tergugat I** berpendapat dalil **Penggugat** tersebut hanyalah untuk mengkaburkan, mengingkari dan menghindari tuntutan dari **Tergugat I** atas tanah Pekarangan Obyek sengketa milik **Tergugat I** berdasarkan alas hak yang sah secara hukum yaitu Perjanjian Jual Beli Sebidang tanah Pekarangan antara **Penggugat** dengan **Tergugat I** pada tanggal 12 Agustus 2012.
8. Bahwa dengan telah diakui adanya tanda tangan di hadapan **Tergugat II** dan bukan merupakan kewajiban dari **Tergugat I** untuk



membacakan surat yang telah ditandatangani tersebut, karena faktanya **Tergugat I** bukanlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apalagi pada saat itu Tergugat I tidak ada dan tidak mengetahui pula ada transaksi tersebut, hal tersebut merupakan tipu muslihat **Penggugat** sendiri yang mengakui dirinya BUTA HUKUM, tapi bukan berarti tidak paham adanya jual-beli atau nilai uang yang ditransaksikan, karena jelas sebelum terjadi tanda tangan secara melawan hukum di hadapan **Tergugat II**, **Penggugat** telah sadar dan mengakui kebenaran menandatangani jual-beli yang SAH dengan **Tergugat I**, sehingga terhadap dalil-dalil pada point 5 (lima), serta pada point 6 (enam) dan point 8 (delapan) yang menyebutkan seolah-olah mengkaburkan adanya transaksi kepada pihak lain adalah merupakan kebohongan dari **Penggugat**, sehingga terhadap dalil-dalil tersebut sepatutnya ditolak dan dikesampingkan demi hukum;

9. Bahwa benar adanya terhadap objek tanah sengketa a quo masih terdapat rumah tempat tinggal milik **Penggugat**, dan **Tergugat I** tidak mempermasalahkannya karena sepengetahuan **Tergugat I** proses pembayaran jual-beli antara dirinya belum diselesaikan pelunasannya, namun ketika **Tergugat I** dengan secara tiba-tiba mendapatkan Surat Gugatan tertanggal 15 Februari 2018 dimana sebagai pihak utama yang digugat dan diketahui terdapat pihak-pihak lain dalam hal ini ternyata telah terdapat transaksi dengan pihak lain yakni **Tergugat III**, maka jelas **Penggugat** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan mengingkari kesepakatan awal antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Surat Perjanjian Jual-Beli Sebidang Tanah Kering tertanggal 12 Agustus 2012;

10. Bahwa **Tergugat I** pada prinsipnya sangat setuju terhadap dalil-dalil **Penggugat** yang menyatakan akan membatalkan adanya jual-beli kepada **Tergugat III**, sebagaimana disebutkan pada point 9 (sembilan) posita Gugatannya yang secara tegas memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar membatalkan Akta Jual-Beli No.300/2013 tanggal 06 Desember 2013, dan dikembalikan kepada **Tergugat I** selaku Pembeli yang SAH dan beritikad baik dan secara fakta-fakta diakui kebenarannya secara hukum oleh **Penggugat** dalam gugatan a quo ini;

11. Bahwa **Tergugat I** dengan tegas menolak dalil-dalil **Penggugat** pada point 10 (sepuluh), point 11 (sebelas) dan point 12 (dua belas) posita Gugatannya yang menuduh adanya perbuatan atau tindakan menyuruh untuk menandatangani Akta Jual-Beli tersebut, karena



**Tergugat I** menyatakan dengan tegas tidak mengetahui sama sekali adanya peralihan hak tersebut apalagi adanya transaksi jual-beli kepada pihak lain terhadap objek tanah sengketa a quo, dan berdasarkan Surat Perjanjian Jual-Beli Sebidang Tanah Kering tertanggal 12 Agustus 2012 terhadap objek tanah sengketa a quo adalah menjadi hak **Tergugat I** selaku Pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh hukum, sehingga terhadap dalil-dalil **Penggugat** yang penuh dengan kebohongan dan bertentangan dengan fakta dan keadaan yang sebenarnya telah terjadi serta tidak berdasar hukum tersebut demi hukum dan keadilan dalil-dalil **Penggugat** tersebut patut ditolak dan dikesampingkan;

## **II. DALAM REKONPENSI.**

Bahwa dalam Gugatan Rekonsensi ini **Tergugat I** **Konsensi** dalam kedudukannya sekarang sebagai **Penggugat Rekonsensi** akan mengajukan Gugatan Balasan (**Gugatan Rekonsensi**) terhadap **Penggugat Konsensi** dalam kedudukan sekarang sebagai **Tergugat Rekonsensi**, **Tergugat II Konsensi** menjadi Turut **Tergugat I Rekonsensi**, **Tergugat III Konsensi** menjadi Turut **Tergugat II Rekonsensi**, dan **Tergugat IV Konsensi** menjadi Turut **Tergugat III Rekonsensi**, dengan dasar dan alasan-alasan hukum sebagai berikut :

1. Bahwa dalam Rekonsensi ini **Penggugat Rekonsensi** mohon agar hal-hal yang telah disampaikan dalam dalil-dalil Jawaban pada Eksepsi dan Pokok Perkara dalam Konsensi diatas, dianggap telah diuraikan kembali dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan dalil-dalil dalam Rekonsensi ini;
2. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian Jual-Beli Sebidang Tanah Kering pada tanggal 12 Agustus 2012 diketahui telah terjadi kesepakatan jual-beli tanah antara **Tergugat Rekonsensi** selaku Penjual dengan **Pengugat Rekonsensi** selaku Pembeli yang terletak di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Propinsi Nusa Tenggara Timur seluas 3.131 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh satu meter persegi) Sertifikat Hak Milik Nomor 1472 atas nama Muhamad Yusuf Ambur (**Tergugat Rekonsensi**);
3. Bahwa **Pengugat Rekonsensi** selaku Pembeli bersepakat untuk melakukan pembelian objek tanah sengketa a quo tersebut diatas karena **Tergugat Rekonsensi** selaku Penjual awalnya menawarkan dan memohon-mohon agar tanahnya tersebut dibeli oleh **Pengugat**





**Rekonpensi** guna membayar hutang dan untuk mengambil jaminan hutang berupa Sertifikat Hak Milik No. 1472 miliknya yang berada dalam penguasaan **sdr. Jhon Agus Lawson Soulsby**, sebagaimana disebutkan pada Pasal 2 ayat 1 Surat Perjanjian Jual-Beli Sebidang Tanah Kering tertanggal 12 Agustus 2012;

4. Bahwa **Penggugat Rekonpensi** menyatakan berminat, hingga melakukan pembelian tanah milik **Tergugat Rekonpensi** dikarenakan secara fisik objek tanah sengketa a quo berbatasan langsung dan merupakan satu hamparan dengan tanah milik **Penggugat Rekonpensi**; adapun batas-batas tanah yang diperjual-belikan ic. tanah Pekarangan obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Hendrikus Chandra/**Penggugat Rekonpensi** dan Jalan Raya
- Sebelah Timur : Jalan Raya
- Sebelah Selatan : Jalan dan Tanah milik Elias Sereh
- Sebelah Barat : Tanah Milik Elias Sereh

5. Bahwa berdasarkan Pasal 1 huruf (b) Perjanjian Jual-Beli tersebut diketahui harga jual-beli yang disepakati oleh **Penggugat Rekonpensi** dengan **Tergugat Rekonpensi** adalah sebesar Rp. 1.100.000.000 (Satu milyar saratus juta rupiah), dimana terhadap nilai jual-beli tersebut disepakati dilakukan pembayaran dalam dua tahap yakni :

- Pembayaran Tahap Pertama adalah sebesar Rp. 95.000.000 (Sembilan puluh lima juta rupiah) yang telah dilakukan pada saat penandatanganan Perjanjian Jual Beli tersebut dan telah disaksikan oleh Djudin Aliman dan Ichdairys Rihi;
- Pembayaran Tahap Kedua adalah sebesar Rp. 1.005.000.000 (Satu milyar lima juta rupiah) yang di akan bayarkan oleh **Penggugat Rekonpensi** kepada **Tergugat Rekonpensi** pada saat setelah dilakukannya pengecekan dan pencocokan data pada Sertipikat Hak Milik No.1472 dengan data tanah pada Kantor **Turut Tergugat III Rekonpensi**, dan dinyatakan Sertipikat tersebut tidak bermasalah;

6. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2012 **Penggugat Rekonpensi** telah melakukan pembayaran tahap pertama kepada **Tergugat Rekonpensi**, sebagaimana telah diakui kebenarannya pada point 3 (tiga) dan point 4 (empat) posita Gugatan dalam Konpensi, namun ketentuan Pasal 2 ayat (3) Surat Perjanjian Jual-Beli tersebut, **Tergugat**



**Rekonpensi** tidak pernah menyerahkan Bukti Hak Asli berupa Sertikat Hak Milik Nomor 1472 tersebut kepada **Penggugat Rekonpensi**;

7. Bahwa **Penggugat Rekonpensi** telah berupaya dan berusaha menghubungi **Tergugat Rekonpensi** untuk segera menyerahkan Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Milik No. 1427 tanggal 4 Juli 2006 atas nama Tergugat Rekonpensi MUHAMAD YUSUF AMBUR tersebut untuk dilakukan pelunasan atas jual-beli tanahnya, namun **Tergugat Rekonpensi** selalu beralasan bahwa SHM No. 1427 tanggal 4 Juli 2006 tersebut belum bisa diambil karena masih berada pada **sdr. Jhon Agus Lawson Soulsby** sebagai jaminan utang pinjaman uang oleh **Tergugat Rekonpensi** kepada **sdr. Jhon Agus Lawson Soulsby** dan Tergugat Rekonpensi sudah berusaha mengambil sertipikat tersebut tetapi **sdr. Jhon Agus Lawson Soulsby** susah ditemui dan selalu berada diluar kota, hal tersebut selalu menjadi alasan bagi **Tergugat Rekonpensi** setiap kali **Penggugat Rekonpensi** menanyakan tentang Sertipikat tanah tersebut pada saat **Tergugat Rekonpensi** datang menemui Penggugat Rekonpensi untuk minta uang ciclan pembayaran tanah tersebut kepada Penggugat Rekonpensi.

8. Bahwa dengan berjalannya waktu yang sudah terlalu lama tanpa ada kejelasan dari **Tergugat Rekonpensi**, mengenai kapan akan diserahkannya Sertifikat tersebut, akhirnya **Penggugat Rekonpensi** menghubungi kembali **Tergugat Rekonpensi** dan telah menyampaikan akan segera membereskan jual-beli terhadap objek tanah tersebut dan mengingatkan kepada **Tergugat Rekonpensi** untuk segera menyerahkan Sertifikat dimaksud, namun ternyata pada bulan Februari 2018 **Penggugat Rekonpensi** mendapatkan Surat Gugatan dari Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang pada pokoknya menyebutkan **Tergugat Rekonpensi** telah mengalihkan hak tanah tersebut secara melawan hukum kepada pihak **Turut Tergugat II Rekonpensi** dihadapan **Turut Tergugat I Rekonpensi**, bahkan telah dibalik nama menjadi milik **Turut Tergugat II Rekonpensi** pada kantor **Turut Tergugat I Rekonpensi**;

9. Bahwa sangat beralasan hukum **Tergugat Rekonpensi** tidak dapat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No.1472 tersebut karena ternyata telah dialihkan haknya secara melawan hukum kepada pihak lain, dan bahkan **Tergugat Rekonpensi** telah secara nyata mengingkari adanya Perjanjian Jual-Beli yang SAH pada tanggal 12 Agustus 2012 tersebut



dengan menempatkan **Penggugat Rekonsensi** sebagai pihak dalam perkara konpensi tersebut diatas, walaupun sebagaimana berdasarkan pengakuan **Tergugat Rekonsensi** pada point 3 (tiga), point 4 (empat) dan point 6 (enam) secara tegas membenarkan adanya Jual-Beli antara **Penggugat Rekonsensi** dengan **Tergugat Rekonsensi** (vide : Pasal 1925 KUHPerdata jo. 174 HIR);

**10.** Bahwa dengan diketahuinya fakta hukum **Tergugat Rekonsensi** telah mengalihkan kepemilikan hak atas tanah obyek sengketa kepada **Turut Tergugat II Rekonsensi** berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 300/2013 yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat I Rekonsensi** pada tanggal 6 Desember 2013 secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan dan seizin **Penggugat Rekonsensi** adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (Vide : Pasal 1365 KUHPerdata), padahal sebagaimana ketentuan Pasal 2 ayat (5) dan ayat (6) Surat Perjanjian Jual-Beli Tanah telah jelas menyebutkan harus mendapatkan persetujuan secara tertulis dari **Penggugat Rekonsensi** selaku Pembeli, dan Pembeli yang beritikad baik wajib untuk dilindungi oleh hukum dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

**11.** Bahwa sangat beralasan hukum **Penggugat Rekonsensi** adalah selaku Pembeli beritikad baik dan SAH secara hukum atas jual-beli tanah objek sengketa a quo pada tanggal 12 Agustus 2012, sedangkan pengalihan hak oleh **Tergugat Rekonsensi** kepada **Turut Tergugat II Rekonsensi** pada tanggal 6 Desember 2013 yang dilakukan secara melawan hukum, dan untuk itu terhadap Akta Jual Beli Nomor: 300/2013 yang dibuat dihadapan **Turut Tergugat I Rekonsensi** adalah Cacat Hukum, dan tidak berkekuatan hukum yang mengikat, sehingga terhadap Sertifikat Hak Guna Bangunan No.00023 tanggal 10 Desember 2013 atas nama **Turut Tergugat II Rekonsensi** yang dibuat dan diterbitkan oleh **Turut Tergugat I Rekonsensi** adalah batal Demi Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

**12.** Bahwa sangat beralasan menurut hukum **Penggugat Rekonsensi** adalah sebagai pihak yang sangat dirugikan oleh tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat Rekonsensi** dengan mengalihkan objek tanah sengketa a quo kepada **Turut Tergugat II Rekonsensi**, sehingga **Penggugat Rekonsensi** tidak dapat menggunakan objek tanah sengketa a quo yang dibelinya, dan tidak dapat menegaskan bukti hak kepemilikan untuk balik nama



sertipakat Hak Milik No :1472 tanggal 4 Juli 2006 atas nama MUHAMAD YUSUF AMBUR/ Tergugat Rekonpensi menjadi atas nama **Penggugat Rekonpensi**. Hal tersebut disebabkan oleh karena hak kepemilikan tanah tersebut telah dialihkan secara sepihak dan melawan hukum oleh **Tergugat Rekonpensi** kepada **Turut Tergugat II Rekonpensi**, tanpa sepengetahuan **Penggugat Rekonpensi**. Oleh karena itu, berdasarkan Perjanjian Jual-Beli Tanah Kering tertanggal tanggal 12 Agustus 2012 yang jelas-jelas diakui adanya hubungan hukum jual beli tanah tersebut antara **Tergugat Rekonpensi** dengan **Penggugat Rekonpensi**, maka secara hukum **Penggugat Rekonpensi** sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas Objek Sengketa dan berhak membayar sisa Pembayaran Perjanjian Jual Beli Tanah Kering tanggal 12 Agustus 2012; sebagaimana Pasal 1 huruf (b) Perjanjian Jual-Beli tersebut.

13. Bahwa selain kerugian yang nyata yang dilakukan oleh **Tergugat Rekonpensi** sebagaimana disebutkan diatas, yang sangat merugikan bagi kepentingan hukum **Penggugat Rekonpensi** yakni tidak dapat menggunakan atau memanfaatkan tanah objek sengketa a quo yang seharusnya menjadi haknya, sehingga karenanya cukup beralasan hukum bagi **Penggugat Rekonpensi** untuk menuntut kerugian baik materiil maupun Immateriil melalui gugatan rekonpensi dalam perkara a quo ini, dan oleh karenanya **Penggugat Rekonpensi** selaku Pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi oleh hukum, berhak untuk menuntut ganti rugi kepada **Tergugat Rekonpensi** dan **Turut Tergugat II Rekonpensi**, serta **Para Turut Tergugat Rekonpensi** yang mengakibatkan Penggugat Rekonpensi mengalami kerugian Moril dan Materil.

14. Bahwa kerugian Materil dan moril yang diderita oleh Penggugat Rekonpensi akibat perbuatan / tindakan Tergugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Rekonpensi II serta Para Turut Tergugat Rekonpensi yang lain tersebut di atas pada saat ini diperkirakan telah mencapai sebesar Rp.11.200.000.000 (sebelas milyar dua ratus juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

a. KERUGIAN MATERIL.

- Bahwa dengan Penggugat Rekonpensi tidak dapat memanfaatkan dan menikmati obyek sengketa, karena obyek sengketa telah dialihkan secara melawan hukum dan bukti hak



tidak segera diserahkan, dan secara fisik masih dikuasai oleh **Tergugat Rekonpensi** yang apabila disewakan, dimanfaatkan atas obyek sengketa dari tahun 2012 hingga tahun 2018 ini akan menghasilkan tidak kurang dari Rp.700.000.000,-(tujuh ratus juta rupiah);

➤Bahwa **Penggugat Rekonpensi** dalam perkara a quo ini juga telah mengeluarkan biaya-biaya yang tidak sedikit dalam proses persidangan ini, karena timbulnya sengketa a quo adalah bukan atas kemauan **Penggugat Rekonpensi** melainkan karena adanya Gugatan pada perkara Konpensi yang diajukan oleh **Tergugat I Rekonpensi**, sehingga bila ditaksir sebesar Rp.500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);

b. KERUGIAN IMMATERIIL.

➤Bahwa akibat tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonpensi, maka Penggugat Rekonpensi yang sudah berusia lanjut mengalami stres berat dan sedang sakit yang memerlukan biaya-biaya yang tidak sedikit, sementara Penggugat Rekonpensi tidak bisa memanfaatkan obyek sengketa, dan sangatlah wajar dan beralasan menurut hukum Penggugat Rekonpensi menuntut ganti rugi immateriil yang apabila dinilai dengan uang sebesar Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah);

➤Sehingga apabila dijumlahkan kerugian materiil sebesar Rp.1.200.000.000,-(satu milyar dua ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp.10.000.000.000 (sepuluh milyar rupiah), sehingga jumlah kerugian keseluruhan menjadi sebesar Rp.11.200.000.000 (sebelas milyar dua ratus juta rupiah);

Bahwa secara hukum Penggugat Rekonpensi cukup beralasan dan layak menuntut kepada Tergugat Rekonpensi dan Turut Tergugat II Rekonpensi serta Para Turut Tergugat Rekonpensi yang lain untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp.11.200.000.000 (sebelas milyar dua ratus juta rupiah), kepada Para Penggugat Rekonpensi yang harus dibayar seketika dan sekali gus pada saat putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap.

14. Bahwa **Penggugat Rekonpensi** merasa khawatir **Tergugat Rekonpensi** dan **Turut Tergugat II Rekonpensi**, serta **Para Turut Tergugat Rekonpensi** yang lain akan mengalihkan/menjual objek sengketa kepada pihak lain, dan agar gugatan tidak ilussoir, maka untuk





menjamin pemenuhan tuntutan **Penggugat Rekonpensi** dengan ini **Penggugat Rekonpensi** memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir beslag*) atas objek sengketa yang dikuasai oleh **Tergugat Rekonpensi** tersebut, berupa tanah yang terletak di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Propinsi Nusa Tenggara Timur seluas 3.131 m<sup>2</sup> (tiga ribu seratus tiga puluh satu meter persegi) dengan bukti kepemilikan hak berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1472 atas nama Muhamad Yusuf Ambur (**Tergugat Rekonpensi**);

15. Bahwa **Penggugat Rekonpensi** mempunyai sangkaan yang beralasan kepada **Tergugat Rekonpensi** dan **Turut Tergugat II Rekonpensi**, serta **Para Turut Tergugat Rekonpensi** akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini dan karenanya mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum **Tergugat Rekonpensi** dan **Turut Tergugat Rekonpensi II** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah) untuk setiap harinya kepada **Penggugat Rekonpensi**;

16. Bahwa oleh karena gugatan rekonpensi yang diajukan oleh **Penggugat Rekonpensi** berdasarkan bukti-bukti otentik dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum, maka putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum yang telah diuraikan sebagaimana tersebut diatas, **Penggugat Rekonpensi** mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## I. PRIMAIR.

### A. DALAM KONPENSI.

#### 1. DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi **Tergugat I** untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan **Penggugat Konpensi** tidak dapat diterima;



- Menghukum **Penggugat Kompensi** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**2. DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima;
- Menghukum **Penggugat Kompensi** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**B. DALAM REKONPENSI.**

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Rekonpensi **Penggugat Rekonpensi** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan **Penggugat Rekonpensi** adalah Pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan **Tergugat Rekonpensi dan Para Turut Tergugat Rekonpensi, (Turut Tergugat I Rekonpensi, Turut Tergugat II Rekonpensi dan Turut Tergugat III)** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Hukum Surat Perjanjian Jual-Beli Tanah obyek sengketa antara Penggugat Rekonpensi dengan Tergugat Rekonpensi tanggal 12 Agustus 2012 adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan secara hukum **Penggugat Rekonpensi** adalah sebagai satu-satunya pihak yang berhak atas Objek Sengketa Aquo dan berhak membayar sisa Pembayaran Perjanjian Jual Beli Tanah Kering tanggal 12 Agustus 2012 kepada Tergugat Rekonpensi.
6. Menghukum **Tergugat Rekonpensi** untuk membayar ganti kerugian materil dan moril kepada **Penggugat Rekonpensi** sebesar Rp. 11.200.000.000,- (sebelas milyar dua ratus juta rupiah);
7. Menghukum **Para Turut Tergugat Rekonpensi** untuk membayar uang paksa (dwangsoom) senilai Rp. 5.000.000,-(lima juta rupiah) perhari apabila lalai melaksanakan kewajibannya dalam putusan sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
8. Menetapkan putusan perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi;
9. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng kepada **Tergugat Rekonpensi dan Para Turut Tergugat Rekonpensi**;

**II. SUBSIDAIR.**



**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawabannya tertanggal 20 September 2018 yaitu sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI:**

**I. Eksepsi Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Pasal 1365 KUH Perdata**

1. Bahwa gugatan Penggugat harus menjelaskan secara gamblang dan tegas dasar hukum (*rechts gronden*) berupa uraian yang jelas tentang adanya hak dalam hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat III yang diperkarakan; dan itulah yang dijadikan dasar gugatan. Terlebih lagi jika -quad non- gugatan ini adalah gugatan hak milik atas bidang tanah pekarangan seluas  $\pm 3.131$  M2, yang terletak di Lingkungan III RT. 11 RW. 05 Kelurahan Labuan, Bajo Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, dengan batas-batasnya :

Utara : tanahnya Hendrik Chandra dan Jalan Raya;

Timur : Jalan Raya;

Selatan : Gang dan Elias Sereh;

Barat : tanah rumahnya Elias Sereh;

yang menjadi objek sengketa; **tentunya harus ada perbuatan yang telah dilakukan Tergugat III yang dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.** Bahwa penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dalam Posita 4 halaman 3 : "...Penggugatpun merasa kaget dan terkejut kalau tanah objek sengketa tersebut Penggugat tidak pernah menjual kepada Tergugat III, kecuali penggugat hanya menjual kepada Tergugat I saja itupun baru membuat kesefakatan..."

Posita 5 halaman 3 : " bahwa pada tahun 2013, tiba-tiba Tergugat III (PT. Hanc Muka Bali Indonesia) secara bersama-sama dengan Tergugat II ,menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 300/2013 tanggal 6 Desember 2013 tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat walaupun Penggugat telah kedatangan akan tetapi Penggugat hanya melakukan jual beli objek sengketa kepada Tergugat I saja...."

Posita 8 halaman 4 : " bahwa penerbitan Akta Jual Beli Nomor 300/2013 tanggal 6 Desember 2013 atas nama Tergugat III (PT. Hanc Muka Bali Indonesia) selaku pembeli dan Penggugat selaku penjual terhadap tanah



*objek sengketa tersebut adalah tanpa sepengetahuan dan seijin penggugat..."*

*Posita 12 halaman 4 : " ....tindakan Tergugat I, II, dan Tergugat III baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Manggarai Barat (tergugat IV) yang menerbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 00023 Tanggal 10 Desember 2013 atas nama PT. Hanc Muka Bali Indonesia (Tergugat III) tanpa meneliti pada saat proses pembuatan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00023 tanggal 10 Desember 2013 .... adalah merupakan suatu kelalaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Manggarai Barat (Tergugat IV) oleh karenanya ...haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak sah menurut hukum".*

Berdasarkan dalil-dalil Penggugat ini, maka Penggugat telah keliru dan sesat pikir untuk melakukan suatu gugatan hak milik kepada Tergugat III karena dalil-dalil Penggugat sama sekali tidak memenuhi syarat perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3191/K/Pdt/1984 tanggal 8 Februari 1986. Yurisprudensi tersebut mengemukakan empat kriteria Perbuatan Melawan Hukum, yakni bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, melanggar hak subjektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, dan bertentangan dengan azas kepatutan. Tidak ada satupun perbuatan hukum dari Tergugat III yang telah merampas hak milik Penggugat dan tidak ada satupun perbuatan hukum Tergugat III yang menggunakan tanah tersebut yang bukan menjadi hak Tergugat III. Karena bidang tanah yang dijadikan sengketa oleh Penggugat ini sejatinya telah beralih kepada Tergugat III, sudah secara prosedural dan sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sampai dengan terbitnya Sertipkat Hak Guna Bangunan Nomor 00023 Tanggal 10 Desember 2013 dengan Pemegang Haknya adalah PT. HANC MUKA BALI INDONESIA; (Tergugat III) dengan Tanggal berakhirnya hak pada tanggal 10 Desember 2043; berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 Tanggal 6 Desember 1997; sehingga Hak Milik Nomor 1472/Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Hapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 00023/Labuan Bajo, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur 04 Juli 2006, Nomor 69/Labuan Bajo/2006, Luas 3.131 m2.



Oleh karena tidak ada satupun dari perbuatan Tergugat III yang dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang telah merampas hak milik Penggugat dengan tidak sesuai prosedur; maka sudah sepatutnya secara hukum gugatan Penggugat **DITOLAK** atau sekurang-kurangnya **HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA** (*nietontvankelijke verklaard*).

**II. Eksepsi Gugatan Penggugat Obscur Libel**

1. Bahwa Gugatan Penggugat kabur karena di dalam Surat Gugatan Penggugat Tanggal 14 Februari 2018; tidak terdapat konsistensi antara Posita (fundamentum petendi) dengan petitum. **Posita gugatan secara keseluruhan, tidak lengkap memuat Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*) dan Dasar fakta (*Feitelijke Grond*), karena itu, Posita Penggugat menjadi tidak jelas dasar hukum apa yang dipakai untuk mengajukan gugatan yang terkait dengan fakta yang dikemukakan oleh Penggugat. Tidak jelas apa yang didalilkan oleh Penggugat kepada Tergugat III di dalam Positanya: Apakah perbuatan Tergugat III masuk dalam perbuatan hukum wanprestasi ataukah Perbuatan melawan hukum. Sementara itu, di dalam Petitum; Penggugat menyebutkan dengan terang bahwa Perbuatan Melawan Hukum telah dilakukan oleh Tergugat III.**

Posita dengan Petitum dalam suatu surat gugatan harus saling mendukung tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan hal itu; yang dapat dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. **Karena itu, gugatan Penggugat harus sinkron dan konsisten antara posita dengan petitum; dan lebih daripada itu hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum.**

Bahwa Posita harus konsisten dengan petitum tampak dalam putusan Mahkamah Agung RI No.67/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menegaskan sebagai berikut : "Bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita), maka permohonan kasasi diterima dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan". Jadi walaupun Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi mengabulkan gugatan yang nyata-nyatanya petitumnya tidak sesuai atau bertentangan dengan dalil-dalil gugatan, maka Mahkamah Agung RI akan membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi





tersebut. Pendirian yang demikian ditegaskan kembali dalam **putusan Mahkamah Agung RI No. 28/K/Sip/1973 tanggal 15 November 1975 sebagai berikut: “karena rechtsfeiten diajukan bertentangan dengan petitum; gugatan harus ditolak”.**

2. Bahwa gugatan Penggugat; kabur karena di dalam Surat Gugatan Penggugat Tanggal 14 Februari 2018; terjadi penggabungan dua atau beberapa gugatan yang masing-masing berdiri sendiri sebenarnya.

Meskipun ada yang berpendapat wanprestasi atau ingkar janji (*default*) merupakan *genus spesifik* dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*); dengan alasan, seorang debitur yang ingkar janji atau lalai memenuhi pembayaran utang tepat pada waktunya jelas telah melakukan pelanggaran atas hak kreditur; dengan demikian, terdapat persamaan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, **Akan tetapi jika diteliti lebih lanjut terdapat perbedaan prinsip antara keduanya, antara lain:**

a. Ditinjau dari segi hukum, wanprestasi menurut pasal 1243 KUH Perdata timbul dari persetujuan (*agreement*) yang berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata, 1) harus ada lebih dahulu perjanjian para pihak, 2) salah satu perjanjian menggariskan apa yang telah disepakati harus dipenuhi atau *promise must be kept*, 3) wanprestasi terjadi apabila debitur, tidak memenuhi janji, tidak memenuhi prestasi tepat waktu, tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan. Sementara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) menurut pasal 1365 KUH Perdata lahir akibat perbuatan orang yang merupakan perbuatan melanggar hukum pidana atau perdata maupun keduanya.

b. Ditinjau dari segi timbulnya hak menuntut, dasar timbulnya hak menuntut dalam wanprestasi pada prinsipnya diperlukan **ingebrekestelling** atau pernyataan lalai atau *in mora stelling* (*interpellatio*) kecuali jika dalam perjanjian telah mencantumkan mengenai hal tersebut. Lain halnya dengan Perbuatan Melawan Hukum tidak diperlukan somasi, kapan saja terjadi Perbuatan Melawan Hukum pihak yang dirugikan langsung mendapat hak untuk menuntut ganti rugi.

c. Dari segi tuntutan ganti rugi, bertolak dari ketentuan pasal 1237 KUH Perdata, mengatur jangka waktu perhitungan ganti rugi yang dapat dituntut sejak terjadi kelalaian (wanprestasi), dan pasal 1236, Pasal 1243 KUH Perdata mengatur tentang jenis dan jumlah ganti rugi yang dapat dituntut yang terdiri dari : kerugian yang dialami oleh



kreditur, keuntungan yang diperoleh sekiranya perjanjian dipenuhi dan ganti rugi bunga atau interest. Sedangkan pasal 1365 KUH Perdata sebagai dasar hukum Perbuatan Melawan Hukum tidak menyebutkan bentuk ganti ruginya juga tidak menyebutkan rincian ganti rugi dengan demikian dapat dituntut : a) ganti rugi nyata (actual loss) kerugian materiil; b) kerugian immateriil berupa ganti rugi pemulihan kepada keadaan semula atau restoration to original condition (herstel in de oorspronkelijk toestand, hestel in de vorige toestand).

Secara doktrinal menurut hukum yang hidup dan berkembang di Indonesia, gugatan perdata dibedakan dalam dua jenis, yaitu: gugatan wanprestasi dan gugatan melawan hukum. Adapun landasan hukum masing-masing kedua gugatan tersebut didasarkan pada ketentuan Buku III **Pasal 1243 KUHPerdata untuk wanprestasi dan Pasal 1365 KUHPerdata untuk gugatan perbuatan melawan hukum**. Oleh karena itu, pengajuan gugatan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum pada prakteknya selalu terpisah, kecuali jika dasar antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukumnya mempunyai relevansi yang sangat erat, maka dalam keadaan yang demikian masih diperkenankan dilakukan penggabungan gugatan antara wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, tetapi sifatnya tentu saja sangat insidentil tergantung pada pertimbangan hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara. *Oleh karena itu dalam merumuskan dalil gugatan tidak dibenarkan 1) mencampuradukan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan, 2) dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika terjadi in konkreto secara realistis adalah wanprestasi 3) atau tidak tepat jika gugatan wanprestasi sedang peristiwa hukum yang terjadi secara objektif ialah Perbuatan Melawan Hukum; akan tetapi dimungkinkan menggabungkan atau mengakumulasikan keduanya dalam satu gugatan dengan syarat harus tegas pemisahannya.*

**Dengan demikian dalil-dalil Penggugat terhadap diri Tergugat III adalah dalil gugatan yang kabur dan tidak berdasar maka berdasarkan uraian Eksepsi di atas sudah sepatutnya Gugatan Penggugat seharusnya DITOLAK atau sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (*nietontvankelijke verklaard*).**

#### **DALAM POKOK PERKARA**



1. Bahwa semua yang Tergugat III kemukakan pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini.

2. Bahwa Tergugat III; menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat III.

3. Bahwa Tergugat III; tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara.

4. Bahwa Tergugat III; menolak dengan tegas dalil Penggugat (Posita 4 halaman 3): "...Penggugatpun merasa kaget dan terkejut kalau tanah objek sengketa tersebut Penggugat tidak pernah menjual kepada Tergugat III, kecuali penggugat hanya menjual kepada Tergugat I saja itupun baru membuat kesefakatan..."

Dari dalil yang dikemukakan ini diketahui bawah Tergugat III sama sekali tidak berada dalam pihak yang menentukan proses jual beli bidang tanah dimaksud antara Penggugat dengan Tergugat I.

Hubungan hukum Penggugat dan Tergugat III baru dimulai dari adanya Akta Jual Beli Nomor 300/2013 antara Penggugat dan Tergugat III dihadapan PPAT/Notaris Lalu Muhamad Supriandi; Tergugat II pada tanggal 6 Desember 2013.

5. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada Posita 5 dan Posita 6 halaman 3; (Posita 5 halaman 3) : " bahwa pada tahun 2013, tiba-tiba Tergugat III (PT. Hanc Muka Bali Indonesia) secara bersama-sama dengan Tergugat II ,menerbitkan Akta Jual Beli Nomor 300/2013 tanggal 6 Desember 2013 tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat walaupun Penggugat telah kedatangan akan tetapi Penggugat hanya melakukan jual beli objek sengketa kepada Tergugat I saja...." hal ini juga dikemukakan di dalam Posita 6 halaman 3. **Karena pada dasarnya**, Penggugat sebenarnya sangat memahami proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor 300/2013 antara Penggugat dan Tergugat III dihadapan PPAT/Notaris Lalu Muhamad Supriandi, (Tergugat II) pada tanggal 6 Desember 2013. Karena Penggugat sendiri membuat Surat Pernyataan yang ditulis tangan dan surat tersebut ditandatangani oleh Penggugat sendiri di atas materai pada tanggal 24 Oktober 2013, yang isinya menerangkan bahwa :

a. Bahwa Penggugat adalah orang yang selaku diatasnamakan dalam sertifikat Hak Milik nomor 1472 seluas 3131 m2 yang terletak di kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, NTT; yang mana pemilik tanah tersebut adalah milik John Lowson Sowsby,



b. Bahwa Penggugat menyatakan selalu siap untuk membantu untuk menandatangani surat-surat atau akta-akta yang diperlukan di kantor Notaris PPAT Lalu Muhamad Supriandi

c. Bahwa Penggugat menyatakan berkaitan dengan hal-hal di atas, segala beban-beban dan kewajiban-kewajiban yang ada serta tuntutan-tuntutan yang ada bukan merupakan tanggung jawab Penggugat. Karena itu, amat mengada-ada jika Penggugat di dalam surat Gugatannya; mengatakan Akta Jual Bel Nomor 300/2013 antara Penggugat dan Tergugat III dihadapan PPAT/Notaris Lalu Muhamad Supriandi; Tergugat II pada tanggal 6 Desember 2013 dibuat tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat yang walaupun Penggugat telah menandatangani akan tetapi Penggugat hanya melakukan Jual Beli obyek sengketa dengan Tergugat I saja berdasarkan Perjanjian Jual Beli sebidang tanah kering tanggal 12 Agustus 2012. Tentunya hal ini memperlihatkan kelihaian yang kontradiktif dari Penggugat sendiri karena disatu pihak Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Tanggal 24 Oktober 2013, (sebulan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli 300/2013), pada point b mengatakan bahwa Penggugat menyatakan selalu siap untuk membantu untuk menandatangani surat-surat atau akta-akta yang diperlukan di kantor Notaris PPAT Lalu Muhamad Supriandi, namun dipihak lain Penggugat mengingkari pernyataan dan perbuatan hukumnya yakni menandatangani Akta Jual Beli hanya dengan menggunakan termonilogi kesayangan dari Penggugat yakni **tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, Penggugat buta hukum; karenanya Penggugat layak bertanya berapakah harga tanah objek sengketa tersebut dibeli oleh Tergugat III dan seterusnya.**

6. Bahwa Tergugat III; membantah dan menolak secara tegas dalil Penggugat pada Posita 8 halaman 4 dan Posita 9 halaman 4; Posita 8 halaman 4) : "bahwa penerbitan Akta Jual Beli No.300/2013 tanggal 6 Desember 2013 atas nama Tergugat III (PT. HANC MUKA BALI INDONESIA) selaku pembeli dan Penggugat selaku penjual terhadap tanah obyek sengketa tersebut adalah tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat ..." (Dan Posita 9 halaman 4 : "bahwa dengan adanya perbuatan dan/atau tindakan dari Tergugat II baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dengan Tergugat III, yang menerbitkan Akta Jual Beli No. 300/2013 tanggal 6 Desember 2013 atas nama Tergugat III (PT. HANC MUKA BALI INDONESIA) adalah tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat ..." ; **karena apa yang didalilkan ini sebenarnya merupakan bentuk perulangan pada Posita 6 halaman 3 dalam surat gugatan**



**Penggugat; dan dalil-dalil yang dikemukakan ini hanyalah dalil-dalil yang sangat mengada-ada dari Penggugat.** Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan (vide: **Pasal 1868 KUH Perdata**). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, **Pasal 1870 KUH Perdata** telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. **Pasal 1870 KUH Perdata (Terjemahan R. Subekti)** “Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Karena itu, Pembuatan Akta Jual Beli sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga PPAT tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan;

7. Bahwa Tergugat III; membantah dan menolak secara tegas dalil Penggugat pada Posita 10 halaman 4 Posita 11 halaman 4 dan Posita 12 halaman 4 dan 5; Posita 10 halaman 4: “...tiba-tiba Tergugat I,II,III mendatangi Kantor Tergugat IV selaku Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Manggarai Barat untuk menggantikan/ balik nama Sertipikat 1472 Tanggal 4 Juli 2006 atas nama Penggugat menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan No.00023 Tanggal 10 Desember 2013 atas nama Tergugat III tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat...”

Posita 11 halaman 4: “...lalu Tergugat I,II dan III mendatangi Kantor Tergugat IV untuk menggantikan/ balik nama Sertipikat 1472 Tanggal 4 Juli 2006 atas nama Penggugat menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan No.00023 Tanggal 10 Desember 2013 atas nama Tergugat III tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, II dan III.

Posita 12 halaman 4 dan 5: “...perbuatan dan/atau tindakan Trgugat I, II, dan III baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Manggarai Barat (Tergugat IV) yang menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00023 Tanggal 10 Desember 2013 atas nama PT. HANC MUKA BALI INDONESIA (Tergugat III) tanpa meneliti pada saat proses pembuatan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00023 Tanggal 10 Desember 2013 atas nama PT. HANC MUKA BALI INDONESIA (Tergugat III) adalah merupakan suatu kelalaian yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Manggarai Barat (Tergugat IV) oleh karenanya Sertipikat Hak Guna





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No.00023 Tanggal 10 Desember 2013 atas nama PT. HANC MUKA BALI INDONESIA (Tergugat III) haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak sah menurut hukum.

Bahwa penerbitan **Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00023 tanggal 10 Desember 2013** sejatinya telah sesuai dengan prosedur dan aturan hukum yang berlaku dan telah melalui proses yang diamanatkan di dalam peraturan perundang-undangan yakni Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 1997 Tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan Atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Pakai; dengan Syarat dan Tata Caranya diatur di dalam Pasal 93 sampai dengan Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Tergugat III telah memenuhi sejumlah syarat yang dimulai dari proses baik sebelum dan sesudah dibuatnya Akta Jual Beli Nomor 300/2013 antara Penggugat dan Tergugat III dihadapan PPAT/Notaris Lalu Muhamad Supriandi; Tergugat II pada tanggal 6 Desember 2013.

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat III kemukakan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara di atas, maka sudah seharusnya gugatan Penggugat terhadap Tergugat III harus dinyatakan ditolak atau **sekurang-kurangnya HARUS DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA (nietontvankelijke verklaard)**; karena gugatan Penggugat tidak berdasar sama sekali.

Maka TERGUGAT III mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara a quo, berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI.

1. Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya terhadap TERGUGAT III atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT terhadap TERGUGAT III, tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
2. Menyatakan demi hukum bahwa proses Jual Beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 300/2013 antara Penggugat dan Tergugat III dihadapan PPAT/Notaris Lalu Muhamad Supriandi; (Tergugat II) pada tanggal 6 Desember 2013 adalah sah menurut hukum sehingga seluruh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan hukum baik sebelum dan sesudah dibuatnya Akta Jual Beli tersebut sampai pada penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00023 Tanggal 10 Desember 2013 dengan Pemegang Haknya PT. HANC MUKA BALI INDONESIA (Tergugat III) adalah sah menurut hukum;

3. Menyatakan demi hukum bahwa Proses Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.00023 Tanggal 10 Desember 2013 oleh Badan Pertanahan Kabupaten Manggarai Barat dengan Pemegang Haknya PT. HANC MUKA BALI INDONESIA adalah sah menurut hukum dan sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat III tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya secara tertulis tertanggal 4 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat III telah menanggapi dalam Dupliknya secara tertulis tertanggal 11 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada Pasal 180 ayat (1) RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tanggal 15 Nopember 2001 tentang pemeriksaan setempat pada objek sengketa dan untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang keadaan obyek sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas tanah obyek sengketa tersebut pada Jumat, tanggal 23 November 2018 yang hasil pemeriksaannya sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang juga menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tanggal 13 Februari 2019 dan kesimpulan tersebut telah terlampir dalam berkas perkara ini yang untuk menyingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat, Tergugat I dan Tergugat III menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara



ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian tidak terpisahkan dalam putusan ini serta telah pula ikut dipertimbangkan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### I. DALAM KONPENSI

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (EXEPTIO PLURIUM LITIS COSORTIUM);
2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL);
3. EKSEPSI PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KWALITAS MENGAJUKAN GUGATAN A QUO INI;
4. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA);

Menimbang, terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III juga telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI PASAL 1365 KUH PERDATA;
2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT OBSCUR LIBEL;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi - eksepsi tersebut di atas, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

1. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (EXEPTIO PLURIUM LITIS COSORTIUM);

Menimbang, bahwa eksepsi tersebut diajukan oleh Tergugat I dengan alasan bahwa subyek hukum Tergugat gugatan Penggugat dalam perkara ini kurang pihak, sebab dengan merujuk pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) Perjanjian Jual Beli Tanah Kering ic. tanah pekarangan obyek sengketa dalam perkara a quo antara Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 12 Agustus 2012 sebagaimana yang diuraikan dalam poin 3, 4, 5 dan 6 posita gugatan Penggugat dalam perkara ini, maka saudara Jhon Angus Lawson Soulsby yang terkait dengan perjanjian yang dibuat dengan Penggugat harus ditarik sebagai pihak. Selain itu, sertifikat tanah obyek sengketa yaitu SHM No. 1472, tanggal 4 Juli 2006 atas nama Penggugat berada dalam penguasaan saudara Jhon Angus Lawson Soulsby sehingga sangat beralasan jika yang bersangkutan di tarik sebagai pihak Tergugat atau setidaknya-tidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pokoknya menyatakan bahwa Penggugat tidak perlu menarik saudara Jhon Angus Lawson Soulsby karena yang bersangkutan tidak mempunyai hubungan hukum dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai materi eksepsi ini, maka dipandang perlu untuk terlebih dahulu menguraikan mengenai keberadaan tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan jika tanah obyek sengketa dalam perkara *a quo* terletak di Lingkungan III RT. 11/RW. 05, Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, seluas  $\pm 3.131 \text{ m}^2$ , dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : tanahnya Hendrik Chandra dan Jalan Raya;

Timur : Jalan Raya;

Selatan : Gang dan tanah milik Elias Sereh;

Barat : Tanah milik Elias Sereh;

Bahwa tanah obyek sengketa telah bersertifikat sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1472, tanggal 4 Juli 2006 atas nama Muhamad Yusuf Ambur dan saat ini telah berubah menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 00023, tanggal 4 Juli 2006 atas nama PT Hanc Muka Bali Indonesia;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat III telah mengakui dan membenarkan letak obyek sengketa. Selain itu, berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim dengan dihadiri para pihak berperkara, telah disepakati jika tanah obyek sengketa adalah terletak sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dengan luas dan batas-batas tersebut, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa oleh karena dalil tersebut telah diakui oleh Tergugat I dan Tergugat III serta dihubungkan pula dengan hasil pemeriksaan setempat atas tanah obyek sengketa, maka terhadap dalil tersebut menjadi sebuah fakta hukum yang tidak perlu dibuktikan lagi lebih jauh;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **T.III-34** berupa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 31, tanggal 20 September 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Agus Satoto, S.H.,M.Hum., diperoleh fakta jika saudara John Angus Lawson Soulsby telah bersepakat dengan saudara Didier



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Thierry Muller, saudara Rafal Arthur Hanc dan saudari Katarzyna Teresa Blaszkifwicz Scalzini (ketiganya Direktur/Komisaris PT. Hanc Muka Bali Indonesia) untuk melakukan pengikatan jual beli atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1472/Kelurahan Labuan Bajo tanggal 4 Juli 2006 atas nama Muhamad Yusuf Ambur, Surat Ukur Nomor 69/Labuan Bajo/2006 tanggal 4 Juli 2006 seluas 3.131 m<sup>2</sup> dengan harga sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **T.III-9** berupa Akta Surat Kuasa Nomor 32, tanggal 20 September 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Agus Satoto, S.H.,M.Hum., diperoleh fakta jika saudara John Angus Lawson Soulsby telah memberikan kuasa untuk menjual kepada saudara Didier Thierry Muller, saudara Rafal Arthur Hanc dan saudari Katarzyna Teresa Blaszkifwicz Scalzini (ketiganya Direktur/Komisaris PT. Hanc Muka Bali Indonesia) atas sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1472/Kelurahan Labuan Bajo tanggal 4 Juli 2006 atas nama Muhamad Yusuf Ambur, Surat Ukur Nomor 69/Labuan Bajo/2006 tanggal 4 Juli 2006 seluas 3.131 m<sup>2</sup>;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda **T.III-5** berupa Akta Perjanjian Perdamaian Nomor 29, tanggal 23 April 2014 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Agus Satoto, S.H.,M.Hum., diperoleh fakta jika antara John Angus Lawson Soulsby dan Muhamad Yusuf Ambur pernah terjadi persengketaan/perselisihan terkait dengan sebidang tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1472/Kelurahan Labuan Bajo dan terhadap perselisihan tersebut, antara keduanya telah bersepakat berdamai;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat III yaitu saksi **YUZRI ROSA** yang pada pokoknya menerangkan jika saksi mengetahui tanah obyek sengketa. Bahwa tanah obyek sengketa adalah milik dari John Angus Lawson Soulsby, tetapi John Angus Lawson Soulsby meminjam nama Penggugat (Nomine) atas tanah tersebut. Bahwa Tergugat III telah membeli tanah tersebut dari John Angus Lawson Soulsby, dan jual beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris Agus Satoto, S.H.,M.Hum. Selanjutnya, berdasarkan saksi yang diajukan oleh Tergugat I yaitu saksi **ANDREAS FERNANDEZ** yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi mengetahui tanah obyek sengketa. Bahwa saksi mengetahui jika Penggugat pernah menyerahkan fotocopy sertifikat kepada Tergugat I karena saat itu Penggugat hendak menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat I, tetapi sertifikat aslinya berada di tangan orang asing sebagai jaminan pinjaman yang saksi tidak tahu namanya;





Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat-surat dan keterangan para saksi sebagaimana yang telah diuraikan diatas, yang antara satu dengan lainnya saling dihubungkan, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika memang benar antara saudara John Angus Lawson Soulsby dan Penggugat mempunyai keterkaitan / hubungan hukum berkaitan dengan tanah obyek sengketa sebagaimana dalil Tergugat I dalam eksepsi ini. Selain itu, berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan, telah ternyata jika saudara John Angus Lawson Soulsby juga mempunyai keterkaitan / hubungan hukum dengan Tergugat I maupun Tergugat III terkait keberadaan tanah obyek sengketa, sehingga untuk mengetahui secara pasti mengenai hubungan hukum yang bagaimana yang terjadi antara saudara John Angus Lawson Soulsby dengan Penggugat, Tergugat I maupun Tergugat III, maka beralasan dan berdasar hukum apabila saudara John Angus Lawson Soulsby diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* untuk memberikan penyelesaian sengketa yang tuntas dan menyeluruh terkait keberadaan maupun status kepemilikan terhadap tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat jika eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) adalah berlasan dan berdasar hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi Tergugat I telah dinyatakan dikabulkan, maka terhadap eksepsi lainnya yang diajukan oleh Tergugat I maupun Tergugat III harus dinyatakan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*) telah dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat jika terhadap pokok perkara yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak berperkara tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## **II. DALAM REKONPENSI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa apa yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi dan dalam pokok perkara adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan, serta merupakan satu kesatuan dengan pertimbangan hukum dalam rekonpensi ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam Kompensi selanjutnya disebut sebagai Penggugat dalam Rekonpensi, Penggugat dalam Kompensi selanjutnya disebut Tergugat dalam Rekonpensi, Tergugat II dalam Kompensi selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I dalam Rekonpensi, Tergugat III dalam Kompensi selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II dalam Rekonpensi dan Tergugat IV dalam Kompensi selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat dalam Rekonpensi adalah menuntut agar antara Tergugat dalam Rekonpensi dan Penggugat dalam Rekonpensi untuk melanjutkan kembali Perjanjian Jual Beli tanggal 12 Agustus 2012 atas tanah obyek sengketa dengan segala hak dan kewajiban dari masing-masing pihak;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Rekonpensi tersebut, Tergugat dalam Rekonpensi secara tegas menolak dalil-dalil gugatan Penggugat dalam Rekonpensi tersebut dengan menyatakan bahwa Tergugat I dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi merupakan pihak yang beritikad tidak baik dan dianggap sebagai pembeli yang gagal membeli tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah mencermati gugatan Penggugat dalam Rekonpensi, telah ternyata antara gugatan Penggugat dalam Kompensi dengan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi adalah saling berhubungan dan berkaitan erat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Rekonpensi ini, Penggugat dalam Rekonpensi telah mengajukan alat bukti yang sama dengan gugatan Kompensi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat dalam Rekonpensi tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diuraikan pada pertimbangan sebelumnya, telah ternyata jika gugatan Penggugat dalam Kompensi telah dinyatakan tidak dapat diterima;



Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 1527 K/Sip/1976, dalam kaidah hukumnya menyatakan bahwa *"Ternyata antara gugatan rekonsensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konpensi, kemudian putusan yang dijatuhkan kepada gugatan konpensi ialah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima dan materi pokok gugatan konpensi belum diperiksa dan diputus, sehingga gugatan rekonsensi juga tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konpensi diperiksa dan diputus terlebih dahulu"*. Hal yang sama juga dijumpai dalam Putusan Mahkamah Agung No. 551 K/Sip/1974, yang dalam kaidah hukumnya menyebutkan bahwa *"Oleh karena surat kuasa Penggugat konpensi tidak memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang yang mengakibatkan formalitas pengajuan gugatan tidak terpenuhi, dengan sendirinya gugatan rekonsensi yang diajukan Tergugat harus pula dinyatakan tidak dapat diterima"*. Bahwa dari putusan tersebut dapat disimpulkan jika gugatan konpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonsensi harus juga dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat jika gugatan Penggugat dalam Rekonsensi harus dinyatakan tidak dapat diterima;

### **III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim berpendapat jika Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi berada di pihak yang kalah, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg, biaya perkara harus dibebankan kepada Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal 162 R.Bg, Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

### **M E N G A D I L I :**

#### **I. DALAM KONPENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat I mengenai Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium);

##### **DALAM POKOK PERKARA**



- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**II. DALAM REKONPENSI**

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonpensi tidak dapat diterima;

**III. DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.648.000 (empat juta enam ratus empat puluh delapan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada hari Senin, tanggal 18 Januari 2019, oleh **Muhammad Nur Ibrahim, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua, **Putu Lia Puspita, S.H.,M.Hum** dan **Widana Anggara Putra, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 5/Pdt.G/2018/PN Lbj tanggal 15 Februari 2018 dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 27 Februari 2019 oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, **Mira Surahman, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat III, tanpa dihadiri Tergugat II dan Tergugat IV maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Putu Lia Puspita, S.H.,M.Hum**

**Muhammad Nur Ibrahim, S.H.,M.H.**

**Widana Anggara Putra, S.H., M.Hum.**

Panitera Pengganti,

**Mira Surahman, S.H.**



Perincian Biaya Perkara :

- Biaya pendaftaran .....	Rp.	30.000,-
- Biaya ATK.....	Rp.	340.000,-
- Biaya Panggilan .....	Rp.	2.767.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat .....	Rp.	1.500.000,-
- Biaya Meterai .....	Rp.	6.000,-
- Biaya Redaksi .....	Rp.	5.000,- +
-J u m l a h .....	Rp.	4.648.000 (empat juta enam ratus empat puluh delapan ribu rupiah).