



**PUTUSAN**  
**Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Rno**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Rote Ndao yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Yusuf Talomanafe**, bertempat tinggal di Rt.013/Rw.007 Desa Oetutulu, Kecamatan Rote Barat Laut, Kabupaten Rote Ndao, Oetutulu, Rote Barat Laut, Kab. Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yosef Robert Ndun, S.H., M.H, Ferdinanto Boimau SH., Yakub Adi Kristanto SH., MH dan Amos Alexander Lafu SH., MH, Advokat yang berkantor di Jetis, RT.03, RW.05 (belakang lapangan tenis PBS), kota Wonogiri, Kab Wonogiri-Kode Pos 57614 berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Desember 2020, sebagai **Penggugat**

Lawan

**Yohanis Talomanafe**, bertempat tinggal di Rt.001/Rw.001 Dusun Oemilal Timur, Desa Saindule, Kecamatan Rote Barat Laut, Kabupaten Rote Ndao-Ntt, Saindule, Rote Barat Laut, Kab. Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yanto Ekon, S.H., M.H.um, Advokat yang berkantor di Jalan Frans Seda II, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang Ntt berdasarkan surat kuasa khusus tanggal , sebagai **Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal Senin, 04 Januari 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao pada tanggal Senin, 04 Januari 2021 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Rno, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- 1) Bahwa pada sekitar awal tahun 1995 sekitar pukul 19.00 wita, Penggugat dipanggil oleh Tergugat untuk datang ke rumah Tergugat, dan setelah Penggugat tiba dirumah Tergugat kemudian Tergugat meminta

Halaman 1 dari 12 Putusan Perdata Gugatan **Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Rno**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat menandatangani sebuah Surat, yang Penggugat tidak tau isi surat tersebut oleh karena Penggugat tidak tahu menulis dan membaca ;
- 2) Bahwa sebelum Tergugat meminta Penggugat menandatangani surat tersebut, Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa karena saudara Imanuel Talomanafe sudah menandatangani tanah yang sekarang Tergugat tempati (tinggal diatasnya), sehingga Penggugat tolong segera untuk tandatangan agar tidak menjadi maslah dikemudian hari ;
  - 3) Bahwa setelah itu kemudian istri Tergugat langsung mengambil selembarnya surat dari kamarnya dan Tergugat langsung meminta Penguat untuk menandatangani, dan setelah itu Penggugat langsung pulang ke rumah Penggugat ;
  - 4) Bahwa setelah kejadian di awal tahun 1995 tersebut, tidak pernah ada masalah antara Penggugat dan Tergugat. Hingga tiba pada tanggal 13 Oktober 2020, yang pada waktu itu adanya pengukuran tanah yang diatasnya ditempati dan/atau ditinggal oleh saudara Ferdinan Modok, yang oleh sepengetahuan Penggugat bahwa tanah tersebut adalah tanah milik saudara Imanuel Paulus Talomanafe yang pada sekitar tahun 1993 telah diberikan hak pakai (tinggal) kepada saudara Ferdinan Modok ;
  - 5) Bahwa pada waktu pengukuran tersebut, terjadi keributan antara Tergugat dengan saudara Imanuel Talomanafe, sampai pada dugaan-dugaan ancaman pembunuhan, sehingga hal tersebut dilaporkan ke Polsek Rote Barat Laut ;
  - 6) Bahwa setelah adanya Laporan polisi di Polsek Rote Barat Laut, baru terkuak bahwa Tergugat bertindak oleh karena adanya Surat Jual-beli tanah yang diajdikan sebagai bahan dasar komplain ;
  - 7) Bahwa setelah Penggugat mengetahui hal tersebut, barulah Penggugat tau bahwa ternyata Penggugat telah ditipu dan/atau diperdaya oleh Tergugat atas Surat yang pernah ditandatangani oleh Penggugat, karena pada fakta sebagai pengetahuan Penggugat bahwa tanah yang ditempati oleh Tergugat adalah tanah milik orang tua dari saudara Imanuel Paulus Talomanafe yang bernama Anderias Talomanafe ( Laiaman ) yang kemudian menjadi hak dan/atau penguasaan saudara Imanuel Paulus Talomanafe ;
  - 8) Bahwa atas dasar Penggugat yang telah ditipu dan/atau diperdaya oleh Tergugat yang oleh karena keterbatasan pendidikan Penggugat yang

Halaman 2 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Rno

#### Disclaimer

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



tidak tau membaca dan menulis, sehingga Penggugat berpandangan bahwa Surat Jual-Beli yang dibuat oleh Tergugat tersebut tidaklah memiliki kekuatan hukum karena bertentangan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata;

- 9) Bahwa berdasarkan posita angka 8 diatas maka perjanjian jual beli antara Penggugat dan Tergugat dapat dibatalkan karena Pasal 1328 KUH Perdata menyatakan, *"Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat."* Bahwa Penggugat telah sedemikian rupa tidak mempunyai kemampuan baca tulis, namun diminta menandatangani suatu perjanjian yang Penggugat tidak dijelaskan terlebih dahulu isi tulisan yang diserahkan kepadanya untuk ditandatangani;
- 10) Bahwa pandangan Penggugat diatas juga berkesesuaian dengan ketentuan Yurisprudensi No: 2356 K/Pdt/2008 yakni tentang : Perjanjian Jual Beli yang dibuat dibawah tekanan dan dalam keadaan terpaksa adalah merupakan *"Misbruik Van Omstandigheiden"* yang dapat dibatalkan karena tidak lagi memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 KUH Perdata;
- 11) Bahwa berdasarkan Pasal 1323 KUH Perdata yang menyatakan, *"Paksaan yang dilakukan terhadap orang yang mengadakan suatu persetujuan mengakibatkan batalnya persetujuan yang bersangkutan, juga bila paksaan itu dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak berkepentingan dalam persetujuan yang dibuat itu."* Pasal ini menjadikan *Misbruik Van Omstandigheiden* terjadi pada Perjanjian Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat. Tergugat menyalahgunakan keadaan untuk kepentingan dirinya sendiri dengan membuat perjanjian agar dapat menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa;

Berdasarkan seluruh uraian alasan diatas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao, melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan ini, untuk memberikan amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;



2. Menyatakan bahwa perjanjian jual-beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat tertanggal 7 Februari 1995 adalah bertentangan dengan ketentuan hukum ;
3. Menyatakan batal demi hukum Surat Jual-Beli Tanah yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tertanggal 7 Februari 1995 beserta akibat hukumnya ;
4. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat.

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat hadir kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fikrinur Setyansyah S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rote Ndao, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 20 Januari 2021, perdamaian yang diupayakan oleh kedua belah pihak melalui mediator tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban yang memuat adanya eksepsi sebagai berikut:

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Gugatan Penggugat kabur karena tidak memuat identitas lengkap dari Penggugat prinsipal melainkan hanya memuat identitas dari Kuasa Hukum, sehingga Tergugat tidak mengetahui secara pasti siapa sesungguhnya yang mengajukan gugatan terhadap Tergugat. Kekaburan dan ketidaklengkapan gugatan Penggugat tersebut, dapat dilihat pada bagian identitas yang menguraikan "*perkenalkan kami yang bertanda tangan di bawah ini YOSEF ROBERT NDUN, SH.,MH, YAKUB ADI KRISANTO, SH.,MH, FERDIANTO BOIMAU, SH.,MH dan AMOS ALEKSANDER LAFU, SH.,MH adalah para advokat dari Kantor Advokat & Konsultan Hukum "YOSEF ROBERT NDUN, SH.,MH & REKAN", berdasarkan surat kuasa khusus (terlampir) bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum Pemberi Kuasa*". Padahal



seharusnya dapat dipahami bahwa sesuai hukum acara perdata, pada saat pemanggilan sidang kepada Tergugat oleh Jurusita hanyalah diberikan relas panggilan dan turunan surat gugatan, sedangkan Surat Kuasa Khusus dari Penggugat kepada Kuasa Hukumnya tidak dapat diberikan kepada Tergugat, sehingga dengan membaca gugatan Penggugat, layak dan pantas bagi Tergugat untuk menyatakan tidak mengetahui secara pasti siapakah yang sebenarnya mengajukan gugatan terhadap Tergugat;

b. Gugatan Penggugat pada dasarnya tentang pembatalan perjanjian jual beli tanah tetapi Penggugat tidak menguraikan secara terperinci letak, luas dan batas-batas dari tanah manakah yang diperjual-belikan oleh Penggugat dan Tergugat;

1. Bahwa gugatan Penggugat yang pada dasarnya menuntut pembatalan terhadap Surat Perjanjian Jual-Beli Tanah pada tanggal 07 Februari 1995 dengan alasan surat perjanjian jual beli tanah tersebut dilandasi penipuan dan paksaan sebenarnya telah daluarsa atau lampau waktu sebab Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 07 Februari 1995 itu telah melampaui waktu 5 (lima) tahun atau sampai dengan gugatan Penggugat diajukan telah melampaui waktu 25 (dua puluh lima tahun). Dasar hukum dari daluarsa penuntutan pembatalan perjanjian karena kekhilafan, paksaan, dan penipuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 KUH Perdata ditetapkan dalam Pasal 1454 KUH Perdata. Pasal 1454 KUH Perdata menetapkan "*Bila suatu tuntutan untuk pernyataan batalnya suatu perikatan tidak dibatasi dengan suatu ketentuan undang-undang khusus mengenai waktu yang lebih pendek, maka suatu itu adalah lima tahun*";
2. Bahwa berdasarkan posita gugatan Penggugat angka 3-4 maka selayaknya Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum untuk menuntut pembatalan surat perjanjian jual-beli tanah, tanggal 07 Februari 1995 sebab menurut Penggugat tanah yang diperjual-belikan pada tanggal 07 Februari 1995 itu merupakan milik IMANUEL PAULUS TALOMANAFE, sehingga seharusnya yang memiliki kapasitas hukum untuk menuntut pembatalan surat jual beli tanggal 07 Februari 1995 adalah IMANUEL PAULUS TALOMANAFE;

#### A. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan apa yang diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok perkara ini;

Halaman 5 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Rno





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa posita gugatan Penggugat angka 1 tidak benar dan mohon ditolak sebab perjanjian jual-beli tanah yang pernah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat didasarkan atas kesepakatan bersama dan tidak ada paksaan atau penipuan dari siapapun. Demikian pula dalil Penggugat yang menyatakan Penggugat menandatangani sebuah surat, yang Penggugat tidak tahu isi surat tersebut karena Penggugat tidak tahu menulis dan membaca adalah BOHONG sebab justru Penggugat yang bisa membaca dan menulis, sedangkan Tergugat yang tidak bisa membaca dan menulis sehingga hanya bercap jempol pada surat tersebut;
3. Bahwa posita gugatan Penggugat angka 2-3 yang pada dasarnya menyatakan "*Tergugat meminta Penggugat menandatangani surat tersebut, Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa karena saudara IMANUEL TALOMANAFE sudah menandatangani tanah yang sekarang Tergugat tempati, sehingga Penggugat tolong segera untuk tandatangan agar tidak terjadi masalah di kemudian hari, kemudian isteri Tergugat mengambil selembaar surat dari kamarnya dan Tergugat langsung meminta Penggugat untuk menandatangani*" adalah BOHONG dan TIDAK BENAR sebab:
  - a. Bahwa tanah yang sekarang ditempati oleh Tergugat bukanlah tanah milik dari IMANUEL TALOMANAFE tetapi merupakan tanah milik dari Tergugat yang dikuasai secara terus menerus, kemudian Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao menerbitkan bukti hak kepada Tergugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 00156, Desa Saindule, Surat Ukur tanggal 02 Juli 2018 Nomor: 00157/2018, seluas 7.035 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak YOHANIS TALOMANAFE (Tergugat);
  - b. Bahwa isteri Tergugat tidak pernah mengambil surat dan diberikan kepada Penggugat, kemudian Tergugat meminta untuk ditandatangani, melainkan Surat Perjanjian Jual-Beli Tanah yang pernah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 07 Februari 1995 didasarkan atas kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat;
4. Bahwa posita gugatan Penggugat angka 4 tidak benar dan mohon ditolak sebab tanah yang ditempati dan/atau ditinggal oleh saudara FERDINAN MODOK bukanlah tanah milik dari saudara IMANUEL PAULUS TALOMANAFE, melainkan masih termasuk bagian dari tanah milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00156, Desa Saindule, Surat Ukur tanggal 02 Juli 2018 Nomor: 00157/2018, seluas 7.035 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak YOHANIS TALOMANAFE (Tergugat) ;

Halaman 6 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Rno

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa posita gugatan Penggugat angka 5 tidak benar dan mohon ditolak sebab antara Tergugat dengan saudara IMANUEL TALOMANAFE tidak pernah ribut dan ancam mengancam, melainkan yang benar adalah Tergugat mempertahankan tanah milik Tergugat yang ingin dilakukan pengukuran oleh IMANUEL TALOMANAFE, sebab tanah milik Tergugat tersebut telah dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao dan telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00156, Desa Saindule, Surat Ukur tanggal 02 Juli 2018 Nomor: 00157/2018, seluas 7.035 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak YOHANIS TALOMANAFE (Tergugat)
6. Bahwa posita gugatan Penggugat angka 6 tidak benar dan mohon ditolak sebab Tergugat bertindak untuk mempertahankan tanah milik Tergugat yang ingin dilakukan pengukuran oleh IMANUEL TALOMANAFE berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 00156, Desa Saindule, Surat Ukur tanggal 02 Juli 2018 Nomor: 00157/2018, seluas 7.035 M<sup>2</sup> atas nama Pemegang Hak YOHANIS TALOMANAFE (Tergugat);
7. Bahwa posita gugatan Penggugat angka 7 tidak benar dan mohon ditolak melainkan yang benar adalah Tergugat tidak pernah menipu dan/atau memperdaya Tergugat untuk menandatangani surat sebab Tergugat buta huruf dan tidak bisa membaca dan menulis, sehingga sangat tidak logis Tergugat yang tidak bisa membaca dan menulis atau buta huruf memperdaya Penggugat yang bisa membaca dan menulis untuk menandatangani surat;
8. Bahwa posita gugatan Penggugat angka 8, 9, 10 dan 11 tidak benar dan mohon ditolak sebab tidak ada penipuan apapun yang dilakukan oleh Tergugat untuk membuat Penggugat menandatangani Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, tanggal 07 Februari 1995, melainkan Surat Perjanjian Jual-Beli Tanah yang pernah ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 07 Februari 1995 itu didasari kesepakatan bersama dan sama sekali tidak bertentangan dengan Pasal 1320, 1323 dan 1328 KUH Perdata maupun Yurisprudensi No. 2356K/PDT/2008 sebagaimana yang dikutip oleh Penggugat dalam gugatannya;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana Tergugat uraikan di atas, maka melalui eksepsi dan jawaban ini Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 7 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Rno



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA:

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

ATAU Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat majelis hakim telah menjatuhkan putusan sela yang pada pokoknya Menolak Eksepsi Tergugat perihal keberatan perubahan surat gugatan yang dilakukan Penggugat, memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan dan menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan sela tersebut, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembuktian para pihak terhadap dalil-dalil gugatan maupun jawabannya;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai pembatalan perjanjian;

Menimbang, bahwa penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti berupa surat dengan tanda bukti P1-P10 dan alat bukti keterangan saksi Benyamin Lusi, Stefanus Seli, Jopianus Talomanafe, Ferdinan Modok, Yermias Talomanafe alias Mias, Imanuel P. Talomanafe

Menimbang, bahwa penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti berupa surat dengan tanda bukti T1-T21 dan bukti keterangan saksi Frans Folle, Herison Fredarce Tungga, Elias Talomanafe;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara majelis hakim akan mempertimbangkan formalitas dan kelengkapan-kelengkapan dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dari penggugat, penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa pada sekitar awal tahun 1995, Penggugat menandatangani sebuah Surat perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat, yang oleh penggugat didalilkan bahwa Penggugat tidak tau isi surat

Halaman 8 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Rno

### Disclaimer

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





tersebut oleh karena Penggugat tidak tahu menulis dan membaca, penggugat beranggapan bahwa perjanjian tersebut didasari oleh tipu muslihat yang dilakukan oleh Tergugat, yang mana sepantasnya dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan di persidangan majelis hakim menemukan fakta bahwa terhadap perjanjian yang didalilkan oleh penggugat yang dibuat pada awal tahun 1995 memang benar adanya, hal ini dikuatkan dengan keterangan saksi Elias tallomanafe dan saksi Herison Fredarce Tungga yang mengetahui bahwa perjanjian jual beli yang dibuat tahun 1995 hilang dan pada tahun 2016 surat perjanjian tersebut dibuat Kembali, Saksi Frans Folle turut menguatkan bahwa saksi Frans Folle menjadi saksi dalam jual beli tanah Penggugat dan Tergugat pada tahun 1995;

Menimbang, bahwa berdasarkan pemeriksaan persidangan ditemukan pula fakta berdasarkan Bukti surat salinan surat Jual beli tertanggal 7 Pebruari 1995 dan yang diajukan oleh Penggugat dan diberi tanda bukti P1 yang diajukan pula oleh Tergugat dan diberi tanda bukti T20, yang mana dikuatkan oleh keterangan saksi Elias tallomanafe, saksi Herison Fredarce Tungga, saksi Jopianus talo talomanafe, Ferdinan Modok yang menyatakan bahwa pada tahun 2016 telah dibuat Kembali surat perjanjian yang dibuat tahun 1995 tersebut;

Menimbang, bahwa dalam petitum penggugat memohon Menyatakan batal demi hukum Surat Jual-Beli Tanah yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat tertanggal 7 Februari 1995 beserta akibat hukumnya. Dalam posita penggugat tidak menjelaskan perihal perjanjian yang dibuat pada tahun 2016, dan tidak menjelaskan secara terperinci bahwa apakah yang dimaksud surat jual-beli tertanggal 7 Februari 1995 adalah surat jual beli yang dibuat pada tahun 1995 ataukah surat jual beli yang dibuat pada tahun 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 720K/Pdt/1997, yang menegaskan bahwa "Dictum tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur". Bahwa oleh karenanya sudah sepatutnya majelis hakim menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa dalam Jawabanya Tergugat mengajukan eksepsi perihal kaburnya gugatan dikarenakan:

- a) Gugatan Penggugat kabur karena tidak memuat identitas lengkap dari Penggugat prinsipal melainkan hanya memuat identitas dari Kuasa Hukum.



- b) Gugatan Penggugat pada dasarnya tentang pembatalan perjanjian jual beli tanah tetapi Penggugat tidak menguraikan secara terperinci letak, luas dan batas-batas dari tanah manakah yang diperjual-belikan oleh Penggugat dan Tergugat;
- c) Eksepsi perihal daluarsa dengan uraian bahwa gugatan Penggugat yang pada dasarnya menuntut pembatalan terhadap Surat Perjanjian Jual-Beli Tanah pada tanggal 07 Februari 1995 dengan alasan surat perjanjian jual beli tanah tersebut dilandasi penipuan dan paksaan sebenarnya telah daluarsa atau lampau waktu sebab Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 07 Februari 1995 itu telah melampaui waktu 5 (lima) tahun atau sampai dengan gugatan Penggugat diajukan telah melampaui waktu 25 (dua puluh lima tahun).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat majelis hakim telah menjatuhkan putusan sela yang pada pokoknya Menolak Eksepsi Tergugat perihal keberatan perubahan surat gugatan yang dilakukan Penggugat, memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan dan menanggung biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, dalam pertimbangan putusan sela majelis hakim menyatakan terhadap jawaban point (b) dan (c) majelis hakim akan memberikan pertimbangan dalam putusan akhir setelah dilakukan pemeriksaan perkara;

Menimbang, bahwa dikarenakan Gugatan penggugat majelis hakim nyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) maka terhadap eksepsi yang diajukan tidak akan dipertimbangkan Kembali oleh majelis hakim;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa dikarenakan Gugatan penggugat majelis hakim nyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) pokok perkara tidak akan dipertimbangkan Kembali oleh majelis hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka secara hukum Penggugat berada pada pihak yang kalah dan berdasarkan pasal 192 ayat (1) RBg maka pihak yang kalah yaitu Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan undang undang dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan;

#### MENGADILI:

Halaman 10 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Rno



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

DALAM EKSEPSI;

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA;

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk* Verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.410.000,- (empat ratus sepuluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao, pada hari senin tanggal 21 Juni 2021, oleh kami, Mohammad Rizal Al Rasyid, S.H., sebagai Hakim Ketua, Dimas Indra Swadana, S.H., Marlene Fredricka Magdalena, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari kamis, tanggal 24 Juni 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Adriani Karolina, S.H., M.M, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Rote Ndao, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dimas Indra Swadana, S.H.

Mohammad Rizal Al Rasyid, S.H.

Marlene Fredricka Magdalena, S.H  
Panitera Pengganti,

Adriani Karolina, S.H., M.M,

**Perincian biaya-biaya:**

- |                |       |           |
|----------------|-------|-----------|
| 1. Pendaftaran | : Rp. | 30.000,-  |
| 2. ATK         | : Rp. | 100.000,- |
| 3. PNBP        | : Rp. | 10.000,-  |
| 4. Panggilan   | : Rp. | 250.000   |
| 5. Materai     | : Rp. | 10.000,-  |

Halaman 11 dari 12 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2021/PN Rno



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Redaksi : Rp. 10.000,-  
Jumlah Rp. 410.000,-  
(empat ratus sepuluh ribu rupiah)

#### Disclaimer

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