



PUTUSAN

Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Maumere yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **Laura Mira Marlina Mandra Ago**, berkedudukan di Wairhubing Rt.018/Rw.008, Desa Watu Liwung, Kangae, Kab. Sikka, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marianus Renaldy Laka, S.H., M.H. Falentinus Pogon, S.H, M.H. Agustinus Haryanto Jawa, S.H. para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Sinar Keadilan beralamat di Jl.Ahmad Yani Nomor 12 Maumere-Flores-NTT; berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020 sebagai **Penggugat I**;
2. **Yeni Alcina Imaculada Bebhe Ago**, berkedudukan di Wairhubing, Rt.018/Rw.008, Desa Watu Liwung, Kangae, Kab. Sikka, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marianus Renaldy Laka, S.H., M.H., Falentinus Pogon, S.H, M.H. Agustinus Haryanto Jawa, S.H. para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Sinar Keadilan yang beralamat di Jl.Ahmad Yani Nomor 12 Maumere-Flores-NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020 sebagai **Penggugat II**;
3. **Martinho Marciano Madeira Rani Ago**, berkedudukan di Wairhubing, Rt.018/Rw.008, Desa Watu Liwung, Kangae, Kab. Sikka, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marianus Renaldy Laka, S.H., M.H. Falentinus Pogon, S.H, M.H. Agustinus Haryanto Jawa, S.H. para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Sinar Keadilan beralamat di Jl.Ahmad Yani Nomor 12 Maumere-Flores-NTT; berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020 sebagai **Penggugat III**;
4. **Ermalinda De Yesus Dos Santos Madeira Ago**, berkedudukan di Wairhubing, Rt.018/Rw.008, Desa Watu Liwung,

Halaman 1 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme



Kangae, Kab. Sikka, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marianus Renaldy Laka, S.H., M.H. Falentinus Pogon, S.H, M.H. Agustinus Haryanto Jawa, S.H. para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Sinar Keadilan beralamat di Jl.Ahmad Yani Nomor 12 Maumere-Flores-NTT; berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020 sebagai **Penggugat IV**;

5. **Johanes Ronaldo Tomy Gradus Madeira Ago**, berkedudukan di Wairhubing, Rt.018/Rw.008, Desa Watu Liwung, Kangae, Kab. Sikka, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marianus Renaldy Laka, S.H., M.H. Falentinus Pogon, S.H, M.H. Agustinus Haryanto Jawa, S.H. para Advokat pada Lembaga Bantuan Hukum Sinar Keadilan beralamat di Jl.Ahmad Yani Nomor 12 Maumere-Flores-NTT; berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 November 2020 sebagai **Penggugat V**;

Lawan:

1. **Martinha Mascarenhas Madeira**, bertempat tinggal di Wairhubing, Rt.018/Rw.008, Desa Watuliwung, Kecamatan Kangae,Kabupaten Sikka, Desa Watu Liwung, Kangae, Kab. Sikka, Nusa Tenggara Timur , sebagai **Tergugat I**;
2. **Kresensia Say**, berkedudukan di PERUM Terrace Garden, G.39/26,Citra Gran Cibubur, Jatikarya, Jatisampurna, Kota Bekasi, Jawa Barat yang dalam hal ini Tergugat II diwakili oleh kuasanya ANTONIUS STEFANUS, S.H. dan Vitalis, S.H. para Pengacara atau Advokat pada Lembaga Konsultasi Bantuan Hukum "Satria Keadilan" yang berkedudukan atau beralamat beralamat di Jalan Sudirman, RT.014, RW.004, Kelurahan Waioti,Kecamatan Alok Timur,Kabupaten Sikka berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 04 Januari 2021..... sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



TENTANG DUDUK PERKARA

1. Bahwa Penggugat I,II,III,IV dan V (Para Penggugat) bersama dengan Tergugat I adalah ahliwaris yang sah dari Almarhum Bapak Markus Ago,yang telah meninggal dunia pada tanggal 6 Agustus 2014; Penggugat I s/d V adalah anak-anak dari Almarhum Markus Ago sesuai urutan kesulungan,sementara Tergugat I adalah istri/janda dari Almarhum Markus Ago;

2. Bahwa disamping meninggalkan para ahliwarisnya, Almarhum Markus Ago juga meninggalkan harta-harta baik harta/barang bergerak maupun harta/barang tidak bergerak yang menjadi harta/barang warisan untuk di wariskan kepada para ahliwarisnya tersebut;

3. Bahwa salah satu harta /barang warisan dari Almarhum Markus Ago yang menjadi barang/harta warisan BERSAMA yang diwariskan kepada para ahli warisnya adalah sebidang tanah kebun dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 422/Desa Watuliwung,Kecamatan Kangae,Kabupaten Sikka, Luas 1.587 M2.

Surat Ukur No.10/Watuliwung/2013,tanggal 20 Juni 2013, dengan batas-batas sebagai berikut :

U t a r a : dengan tanah Anastasia Ana dkk;

Selatan : dengan tanah Alm.Markus Ago dan Anastasia Ana dkk;

T i m u r : dengan tanah Anastasia Ana dkk;

B a r a t : dengan tanah Fabianus Ede dan Anastasia Ana dkk;

Dengan demikian maka menurut pasal 833 ayat (1) Jo.Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara , bidang tanah tersebut menjadi **HARTA WARISAN**

MILIK BERSAMA dari Para Penggugat dan Tergugat I (*yang menjadi obyek jual beli antara Tergugat I dan Tergugat I*);

4. Bahwa pada sekitar bulan Juni 2016 Tergugat II (Kresensia Say) menelpon Tergugat I menawarkan untuk membeli tanah warisan milik bersama dari para Penggugat dan Tergugat I tersebut , dan pada saat itu juga secara lisan, melalui telpon Tergugat I dan Tergugat II, menyepakati harga jual beli tanah warisan tersebut senilai Rp. 200.000/M2 x 1.500 M2 = Rp.300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) dan kesepakatan pembayarannya dilakukan secara cicil selama 2 (dua) kali, yaitu bulan November dan Desember 2016;

5. Bahwa kesepakatan jual beli tanah warisan Alm. Markus Ago antara Tergugat I dan Tergugat II, tanpa sepengetahuan dan seijin semua anak-anak /Para Penggugat , sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Bapak Markus Ago (*jual beli secara diam-diam*) ;



6. Bahwa untuk mengikat kesepakatan Jual Beli Tanah tersebut sebagai tanda jadi dengan Tergugat I maka pada tanggal 5 November 2016, Tergugat II melakukan panjar/cicilan pertama sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) dilakukan di rumah Tergugat I;

7. Bahwa pada tanggal 5 November 2016 itu juga, setelah pembayaran panjar pertama di rumah Tergugat I tersebut, Tergugat II untuk meyakinkan Tergugat I, telah membuat 1 (satu) lembar kwitansi pelunasan senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan perjanjian kepada Tergugat I, bahwa uang tersebut akan ditransfer pada bulan Desember 2016;

8. Bahwa ternyata pembuatan kwitansi pelunasan senilai Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) tersebut, merupakan akal licik dari Tergugat II untuk mengelabui dan menipu serta mengingkari Tergugat I sebagai penjual tanah tersebut, karena pada kenyataan di bulan Desember 2016 Tergugat II tidak pernah lagi membayar pelunasan uang harga tanah tersebut;

9. Bahwa Tergugat I, berulang-ulang meminta kepada Tergugat II untuk melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) tersebut, namun Tergugat II bersikap acuh tak acuh, tanpa memberikan alasan yang jelas, dan baru di bulan Februari 2017 Tergugat membayar cicilan tersebut sebesar Rp.40.000.000.- (empat puluh juta rupiah), di bulan Maret di cicil lagi sebesar Rp. 30.000.000.- (tiga puluh juta rupiah) dan di bulan April dicicil lagi sebesar Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah), ditambah cicilan melalui transfer via rekening bank;

10. Bahwa semua pembayaran cicilan harga tanah dari Tergugat II kepada Tergugat I, dilakukan dengan paksaan dan ancaman bahkan Tergugat II selalu menggunakan oknum tentara untuk mengintimidasi Tergugat I, sehingga Tergugat I terpaksa menanda tangani kwitansi-kwitansi panjar tanah tersebut;

11. Bahwa total cicilan untuk pembayaran harga tanah tersebut adalah sebanyak 10 (sepuluh kali) senilai Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan hingga saat ini Tergugat II masih belum melunasi sisa pembayaran harga jual beli tanah tersebut senilai Rp. 25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah);

12. Bahwa mengetahui itikad buruk dari Tergugat II tersebut, maka di bulan Agustus 2017 Tergugat I menyampaikan hal ikhwal mengenai proses jual beli tanah warisan tersebut kepada anak-anak dari Tergugat I



(Para Penggugat), mulai dari proses penawaran harga tanah tersebut, harga jual, hingga proses pembayarannya ;

13. Bahwa mendengar pemberitahuan tersebut Para Penggugat sangat kaget dan marah kepada Tergugat I, karena Tanah Warisan tersebut telah dipesankan oleh Alm. Bapak Markus Ago, sebagai **“tanah ngalu ema” (tanda diri Bapak)** sehingga tanah tersebut tidak dapat diperjual belikan kepada orang lain, tapi hanya diwariskan secara turun temurun kepada anak cucunya Alm. Bapak Markus Ago;

14. Bahwa untuk itu berdasarkan kesepakatan bulat dari Para Penggugat dan Tergugat I sendiri , maka pada bulan Januari 2018, Para Penggugat telah mengutus beberapa keluarga untuk melakukan mediasi dengan pihak Tergugat II, untuk membatalkan proses jual beli tanah tersebut, dengan syarat Tergugat I akan mengembalikan uang panjar harga tanah tersebut senilai Rp. 275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) namun pihak Tergugat II menolak dengan membawa beberapa orang , yang mengancam Tergugat I dan keluarganya serta akan membongkar rumah doa yang dibangun oleh Alm. Markus Ago;

15. Bahwa Para Penggugat telah beberapa kali mengupayakan lagi mediasi untuk mengembalikan uang panjar tanah tersebut, namun Tergugat II menolak, bahkan pada tanggal 20 Agustus 2020, Tergugat II bersama suaminya datang ke rumah Tergugat I, dan menurunkan material pasir 1 truck, karena mereka akan mendirikan bangunan rumah tinggal dan pagar;

Namun Tergugat I menolak dengan alasan bahwa semua anak-anak tidak setuju dan akan mengembalikan uang panjar tersebut;

16. Bahwa tanggal 11 September 2020 Tergugat II bersama suaminya melaporkan Tergugat I ke pihak Polres Sikka, sehingga Tergugat I dijemput beberapa orang Polisi Polres Sikka dengan menggunakan mobil Patroli untuk menyelesaikan masalah tanah warisan yang dijual belikan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

17. Bahwa pada saat pertemuan di Polres Sikka, Tergugat I menolak untuk berdamai dengan Tergugat II, dengan alasan semua anak-anak sebagai ahli waris Alm. Markus Ago tidak setuju proses jual beli tanah tersebut dan akan mengembalikan uang panjar yang telah dibayar oleh Tergugat II tersebut senilai Rp. 275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah); dan akhirnya pihak Polres Sikka mengembalikan persolan tersebut ke pihak Tergugat II;



18. Bahwa pada tanggal 20 September 2020, Tergugat II, meminta mediasi melalui Kepala Dinas Perpustakaan Kabupaten Sikka, namun semua anak-anak (Para Penggugat) menolak Mediasi tersebut; Selanjutnya Tergugat II menyuruh keluarganya pada tanggal 27 November 2020 menurunkan batu kali 1 mobil dum truck, diatas tanah milik para Penggugat tersebut tanpa memberitahukan kepada Tergugat I maupun anak-anaknya (Para Penggugat);

19. Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan kesepakatan Jual Beli Tanah tersebut secara lisan, dan tanpa sepengetahuan dan seijin para penggugat sebagai pemilik atas tanah tersebut adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang telah merugikan para Penggugat sebagai para ahli waris sah dari Alm.Bapaknya Markus Ago;

Perbuatan Melawan Hukum dimaksud adalah: **(1). Bertentangan dengan Hak Subyektif Orang Lain (Para Penggugat) dan bertentangan dengan Kewajiban Hukumnya Sendiri (Tergugat I dan Tergugat II) sebagaimana unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdata; (2).Melanggar Azas Hukum Agraria yang mewajibkan jual beli tanah harus bersifat Terang dan Tunai; (3)Melanggar Pasal 37 ayat ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,yang mewajibkan jual beli tanah yang telah bersertifikat harus dihadapan PPAT;**

20. Bahwa oleh karena kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah tanpa hak dan melawan hukum, maka proses jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut mengandung cacat hukum sehingga harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;

Bahwa hal ini didukung dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 82 K/Pdt/2004,tanggal 22 Mei 2007 (jual beli tanah warisan) yang menyatakan: Perjanjian jual beli tanah warisan batal demi hukum,karena boedel warisan belum terbagi,masih terdapat harta bersama orang tua dan anak-anak yang masih hidup,dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai alas hak yang sah,untuk melakukan perbuatan hukum;-----

21. Bahwa oleh karena kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan batal demi hukum, maka kesepakatan jual beli tanah tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum sejak dari awal,sehingga semua kewajiban seperti pembayaran



harus dikembalikan ke keadaan semula, dan oleh karena itu Tergugat I diwajibkan untuk mengembalikan uang panjar harga jual beli tanah tersebut kepada Tergugat II, senilai Rp. 275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan Tergugat II wajib pula menerima uang panjar tersebut secara suka rela, setelah putusan perkara ini diucapkan dan memperoleh kekuatan hukum tetap bila perlu dengan bantuan alat negara (Polisi);

22. Bahwa semua upaya perdamaian diluar pengadilan telah diupayakan namun tidak berhasil;

Maka berdasarkan pada semua alasan-alasan tersebut diatas maka dengan ini Para Penggugat memohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Maumere berkenan memanggil kami kedua belah pihak untuk didengar dan diperiksa di muka persidangan serta memutuskan sebagai hukum yaitu :

DALAM PROVISI :

1. Memerintahkan kepada Tergugat II atau setiap orang yang mendapat hak daripadanya, untuk tidak melakukan kegiatan fisik apapun diatas tanah milik Para Penggugat dengan SHM No.422/ Desa Watuliwung tersebut, berupa menurunkan material batu dan pasir atau kegiatan pembangunan fisik lainnya hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap;
2. Memerintahkan Tergugat II untuk mengangkut kembali/membersihkan material batu dan pasir yang telah diturunkan diatas tanah milik Para penggugat tersebut;
3. Menghukum Tergugat II, untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA ;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat dan Tergugat I adalah Ahli Waris yang sah dari Pewaris Almarhum Bapak Markus Ago;
3. Menyatakan hukum bahwa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 422/Desa Watuliwung, Kecamatan Kangae Kabupaten Sikka, tertulis atas nama Markus Ago , Surat Ukur No.10/Watuliwung/2013,tanggal 20 Juni 2013, seluas 1.587. M2 , adalah harta warisan dari Almarhum Markus Ago yang menjadi harta milik bersama Para Penggugat dan Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hukum Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan kesepakatan jual beli tanah warisan Alm.Bapak Markus Ago,SHM No.422/Desa Watuliwung secara lisan, tanpa sepengetahuan dan seijin para Penggugat sebagai ahli waris dan pemilik yang sah atas tanah tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
5. Menyatakan hukum, bahwa kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II, mengandung cacat hukum dan olehnya batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat I, untuk mengembalikan kepada Tergugat II, uang panjar jual beli tanah tersebut sebesar Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai dan seketika, sejak putusan perkara ini diucapkan dan berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat II untuk menerima uang panjar senilai Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat tanpa syarat apapun, jika perlu dengan bantuan alat negara (Polisi);
8. Menghukum Tergugat II untuk membayar uang paksa senilai Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) setiap hari, jika lalai melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara ini;

ATAU : Jika Pengadilan Negeri berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adinya bagi Para Penggugat;

Menimbang, bahwa atas kehadiran pihak-pihak berperkara di persidangan tersebut, dengan mendasarkan pada ketentuan isi Pasal 154 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim selanjutnya memberikan kesempatan kepada para pihak yang berperkara untuk seyogyanya dapat mengakhiri sengketa dalam perkara ini secara damai melalui proses Mediasi dan untuk kepentingan itu Majelis telah menunjuk seorang Hakim Mediator bersertifikat yang bernama **Mira Herawaty, S.H.**, pada Pengadilan Negeri Maumere, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tertanggal 27 Januari 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil pemeriksaan perkara dilanjutkan, namun berdasarkan Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di

Halaman 8 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Secara Elektronik, maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawabannya pada tanggal..yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM PERKARA KONVENSI:

1. Bahwa, Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat dalam posita maupun petitum, kecuali terhadap hal-hal yang diakui;
2. Bahwa, adapun hal-hal yang diakui kebenarannya antara lain :
 - 2.1. Benar, para Penggugat adalah anak-anak dari almarhum MARKUS AGO dan Tergugat I, MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA;
 - 2.2. Benar, Tergugat I, MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA telah menjual bidang tanah yang luas, letak dan batas-batasnya sebagaimana diuraikan dalam gugatan kepada Tergugat II seharga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah, akan tetapi tidak benar kalau jual beli tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan para Penggugat, melainkan diketahui dan disetujui oleh para Penggugat;
 - 2.3. Benar, Tergugat II telah menurunkan material berupa batu-pasir dan juga membuat pagar di atas tanah objek sengketa atas sepengetahuan bahkan para Penggugat dan Tergugat I ikut membantu ketika Tergugat II bersama beberapa anggota keluarga membuat pagar;
 - 2.4. Benar, tanah objek sengketa kini dalam penguasaan riil Tergugat II;
 - 2.5. Benar, tanah objek jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah harta BERSAMA almarhum Markus Ago dan Tergugat I, karena itu Tergugat I berhak menjual tanah tersebut;
 - 2.6. Benar, harga jual beli disepakati Rp.200.000,00.- (dua ratus ribu rupiah) permeterpersegi dan Tergugat II telah membayar uang sejumlah Rp.275.000.000,00,-(dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) atau setara dengan ukuran tanah seluas luas 1.375 M2;

Halaman 9 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme



2.7. Benar, panjar pertama sebesar Rp.100.000.00,- (seratus juta rupiah) bertempat di rumah Tergugat I, tetapi bukan pada tanggal 5 Nopember 2016, melainkan tanggal 23 Juni 2016 di hadapan para Penggugat, bahkan Penggugat I Laura Mira Marlina Mandra Ago ikut menandatangani kwitansi pembayaran. Bahwa oleh karena pembayaran pertama berlangsung.....

berlangsung di rumah Tergugat I maka dalil para Penggugat yang mengatakan para Penggugat tidak mengetahui dan tidak menyetujui jual beli (jual beli secara diam-diam) adalah TIDAK BENAR dan BOHONG BESAR, sehingga haruslah ditolak;

Bahwa terhadap hal-hal yang telah diakui baik para Penggugat dan Tergugat I maupun oleh Tergugat II, menurut hukum tidak perlu dibuktikan lagi karena pengakuan adalah merupakan bukti sempurna (Pasal 1925 BW/KHUPerdata jo.Pasal 1926 BW/KUHPerdata;

3. Bahwa, benar pada bulan Juni 2016 Tergugat II mendapat informasi kalau Tergugat I ingin menjual tanah sehingga Tergugat II menelpon Tergugat I menanyakan hal tersebut dan oleh Tergugat I membenarkan dan meminta Tergugat II ke rumah Tergugat I untuk membicarakan masalah jual beli tanah tersebut bersama dengan anak-anak Tergugat I dimana Tergugat I menyampaikan bahwa ia menjual tanah tersebut karena kesulitan keuangan untuk membiayai pendidikan anaknya bernama ERMALINDA DE YESUS DOS SANTOS MADEIRA AGO (Penggugat IV) yang ketika itu ingin pindah kuliah dari Fakultas Farmasi Universitas Surabaya ke Fakultas Kedokteran Universitas Surabaya namun karena kesulitan keuangan sehingga ia Tergugat I menawarkan untuk menjual tanah miliknya tersebut kepada Tergugat II seharga Rp.300.000.000 dengan pembayaran uang muka sebesar Rp.100.000.00,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 23 Juni 2016; Sedangkan sisanya akan dibayar sesuai permintaan dan kebutuhan biaya kuliah anaknya demi menjaga jangan sampai anak Tergugat I putus kuliah lantaran karena kesulitan biaya; Hal ini terlihat jelas dari setiap bukti kwitansi pembayaran harga tanah yang tertera pada setiap kwitansi pembayaran yang dibuat Tergugat I dan ditandatangani oleh Tergugat I bersama saksi Laura Mira Ago (Penggugat I) yang adalah anak sulung dari Tergugat I dan saksi dari pihak Tergugat II, yang



redaksionalnya berbunyi: “untuk pembayaran sebidang tanah dengan ukuran ... “(tertentu sesuai luas yang dijual berdasarkan kebutuhan untuk biaya pendidikan anak Tergugat I);

4. Bahwa, dalil posita butir 5 yang menyatakan jual beli tanpa sepengetahuan dan seizin anak-anak/para Penggugat... dst.nya., adalah BOHONG BESAR karena kesepakatan jual beli terjadi dan berlangsung di rumah Tergugat I dimana anak-anak Tergugat I/para Penggugatpun hadir dan menyetujui, bahkan Penggugat I sendiri adalah sebagai saksi yang ikut menandatangani setiap kwitansi pembayaran termasuk panjar pertama sebesar Rp.100.000.000,00,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 23 Juni 2016, bukan 5 Nopember 2016; Dengan demikian maka pernyataan para Penggugat bahwa tanggal 5 Nopember 2016 ditandatangani kwitansi pelunasan senilai Rp.200.000.00,- (dua ratus juta rupiah) adalah tidak benar karena yang disepakati ialah bahwa sisa harga tanah sebesar Rp.200.000.00,- (dua ratus juta rupiah) tersebut akan dibayar sesuai permintaan dan kebutuhan Tergugat I untuk kepentingan pendidikan anak Tergugat I, dan seluruh uang hasil penjualan tanah telah dinikmati dan digunakan bersama-sama untuk kebutuhan hidup rumah tangga/keluarga dan biaya kuliah anak-anak Tergugat I teristimewa Penggugat IV/ERMELINDA DE YESUS DOS SANTOS MADEIRA AGO di Fakultas Kedokteran Universitas Surabaya, karena itu posita butir 7 dan 8 pun harus ditolak;

Rupanya Tergugat I adalah seorang ibu yang benar-benar pandai dan licik memperdaya Tergugat II demi memuluskan pendidikan anaknya, lalu bersekongkol dengan anak-anaknya/para Penggugat membatalkan jual beli tersebut. Betapa sadisnya Tergugat I yang nyata-nyata adalah pribadi yang tidak tahu berterima kasih atas kebaikan Tergugat II yang telah membantu mengatasi kesulitan Tergugat I;

Dalil para Penggugat yang mengatakan jual beli tanpa sepengetahuan dan seizin anak-anak/para Penggugat...dst.nya” adalah omong kosong belaka;

Yang benar ialah bahwa Tergugat I dan para Penggugat telah bersekongkol untuk menjual tanah yang telah dijual kepada Tergugat II tersebut kepada saudara MICHEL SASTERO, pemilik Toko Roda Mas, namun berhasil dicegah oleh Tergugat II dengan mengutus beberapa anggota keluarga menemui saudara MICHAEL SASTERO memberitahu kalau tanah tersebut telah dibeli oleh Tergugat II;



Tergugat I berulang kali membujuk oknum tentara bapak JOHN untuk menghubungi Sdra.MICHAEL SASTERO dan istrinya untuk meyakinkan agar mau membeli tanah tersebut dengan janji memberikan prosentase buat pak John namun pak John menolak karena pak John tahu benar kalau tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat I dan anak-anaknya kepada Tergugat II;

Bahwa komunikasi Tergugat I kepada pak John via SMS selengkapnya akan Tergugat II bongkar di persidangan karena bukti screenshoet SMS dari Tergugat I ke pak John telah dikantongi Tergugat II;

5. Tergugat II menolak posita butir 9 karena Tergugat I tidak pernah melakukan penagihan berhubung setiap kali Tergugat I dan anak-anaknya (para Penggugat) membutuhkan uang, mereka menyampaikan kepada Tergugat II dan Tergugat II selalu memenuhi permintaan mereka sehingga pada setiap kwitansi pembayaran selalu ditulis untuk pembayaran tanah dengan ukuran luas sesuai permintaan uang yang dibutuhkan/diterima;
6. Bahwa, dalil posita butir 10 dimana para Penggugat beralih bahwa semua pembayaran cicilan harga tanah dari Tergugat II kepada tergugat I dilakukan dengan paksaan dan ancaman ... dst,nya, tidak logis, karena Tergugat II membayar sesuai kebutuhan dan permintaan Tergugat I. Tergugat II tidak pernah memaksa dan mengancam Tergugat I untuk menerima pembayaran jika Tergugat I sebagai penjual belum membutuhkan dan meminta, karena itu dalil tersebut harus ditolak;
7. Bahwa, benar total uang yang telah diterima oleh Tergugat I dari Tergugat II senilai Rp.275.000.000,00.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), tetapi TIDAK BENAR uang senilai Rp.275.000.000,00.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), tersebut dicicil selama 10 (sepuluh) kali, melainkan sebanyak 6 (enam) kali sesuai kebutuhan dan permintaan Tergugat I, yaitu:

1. Tanggal 23 Juni 2016 : Rp.100.000.000,-
2. Tanggal 05 November 2016 : Rp.100.000.000,-

Kwitansi pembayaran tanggal 23 Juni 2016 dan tanggal 05 November 2016 masing-masing Rp.100.000.000,00,- kemudian digabung/dfisatukan dan dibuat kwitansi baru tertanggal 05 November 2016 dengan nilai sebesar Rp.200.000.000,-, sedangkan kwitansi tertanggal 23 Juni 2016 dinyatakan tidak berlaku, dengan demikian maka kwitansi tertanggal 05 November 2016 bukan fiktif



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melainkan riil karena Tergugat I dan para Penggugat nyata-nyata telah menerima uang senilai.....Rp.200.000.000,-

3. Tanggal 01Februari 2017 Rp. 20.000.000,-

4. Tanggal 19 Maret 2017 :Rp. 20.000.000,-

5. Tanggal 29 Maret 2017 Rp. 10.000.000,-

6. Tanggal 11 April 2017: Rp. 25.000.000,-

T o t a l Rp.275.000.000,-

Terhadap dalil para Penggugat butir 11 sepanjang yang menyatakan Tergugat II belum melunasi sisa pembayaran senilai Rp.25.000.000,-, dapat Tergugat II menanggapi sebagai berikut:

Bahwa, sesungguhnya benar sisa harga tanah yang masih harus dibayar oleh Tergugat II sebesar Rp.25.000.000, kalau saja luas tanah yang telah dijual tersebut utuh seluas 1.500 M2. Akan tetapi oleh karena setelah dilakukan pengukuran bersama oleh Tergugat I bersama para Penggugat dan Tergugat II, ternyata tanah yang dijual tersebut luasnya hanya ± 901 m2 karena Penggugat III/Sdr.MARTINHO MA4RCIANO MADEIRA RANI AGO (anak laki-laki besar) mengurangi ukuran pada sisi bagian barat 3 m 3, sedangkan ukuran pada sisi Utara 36,7 m, sisi Selatan 33,9 m dan sisi Barat 35,7 m, sementara ukuran di bagian tenga dari arah Utara-Selatan hanya 29, 8 m atau luas seluruhnya ± 901 m2;

Bahwa oleh karena luas tanah yang dijual sesuai hasil pengukuran bersama hanya seluas ± 901 m2 atau setara dengan **Rp.180.200.000**, maka telah terjadi kelebihan pembayaran = Rp.275.000.000 dikurangi Rp.180.200.000 = **Rp.94.800.000,-** kelebihan mana harus dikembalikan oleh Tergugat I bersama para Penggugat;

Oleh karena itu dalam perkara a quo, Tergugat II mengajukan rekonsvansi yang selengkapny akan diuraikan dalam Rekonsvansi;

8. Bahwa, posita butir 12 patut ditolak karena sejak awal pembicaraan tentang jual beli tanah di rumah Tergugat I, para Penggugat mengetahui dan menyetujui.

Buktinya Penggugat I sebagai anak sulung ikut menandatangani semua kwitansi pembayaran;



9. Bahwa, oleh karena para Penggugat mengetahui dan menyetujui jual beli maka dalih posita butir 13 yang menyatakan tanah tersebut sebagai "tanah ngalu ema" (tanda diri Bapak), tidak beralasan karena tanah tersebut bukan murni milik almarhum Markus Argo sendiri (harta bawaan), melainkan harta bersama sebagaimana diakui oleh para Penggugat dalam surat gugatan, yaitu dibeli dari ANASTASIA ANA, dkk.pada tahun 2013 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 197/2013, tanggal 26-07-2013 yang dibuat oleh ROSALIA KUKI NURAK,S.H.,M.Kn. Notaris-PPAT Maumere;
10. Bahwa, oleh karena proses jual beli dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak yaitu antara Tergugat I atas pengetahuan dan persetujuan para Penggugat dengan Tergugat II yang didasarkan atas etiket baik dan telah dilaksanakan sesuai kesepakatan dimana kesepakatan tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, maka Tergugat I dan para Penggugat tidak bisa serta merta membatalkan jual beli secara sepihak, apalagi tidak ada alasan untuk membatalkan kesepakatan tersebut. Karena itu posita butir 14 harus ditolak;
11. Benar Tergugat II menurunkan batu pasir untuk bangun rumah dan telah membuat pagar yang juga dibantu oleh Tergugat I dan anak-anaknya/para Penggugat dengan menyediakan air minum, bahkan Penggugat III justru mengukur dan mematok batas serta bantu membuat pagar bersama-sama dengan anggota keluarga Tergugat II;
12. Benar, tanggal 11 September 2020, Tergugat II bersama suami melaporkan Tergugat I ke Polres Sikka karena Tergugat I tidak mau mengurus proses balik nama tanah yang telah dijualnya tersebut meskipun telah berulang kali diminta oleh Tergugat II dan dijanjikan oleh Tergugat I akan segera mengurus proses balik nama, bahkan Tergugat I dan para Penggugat berulang kali membohongi Tergugat II. Tergugat I telah berulang kali berjanji mengundang pihak Badan Pertanahan Kabupaten Sikka untuk datang ke lokasi guna melakukan pengukuran kembali untuk proses balik nama ataupun pemecahan sertifikat, namun ternyata Tergugat I hanya membohongi Tergugat II, karena setelah Tergugat II menghubungi pihak Badan Pertanahan ternyata Tergugat I tidak pernah menyampaikan hal tersebut ke pihak Badan Pertanahan. Oleh karena itu maka Tergugat II melaporkan ke pihak berwajib karena merasa telah ditipu oleh Tergugat I;

Bahwa di hadapan pihak berwajib, Tergugat I berjanji akan menyelesaikan persoalan secara baik-baik dengan mengurus kelanjutan



proses jual beli sehingga Tergugat II pun tidak melanjutkan proses hukum atas laporan Tergugat II terhadap Tergugat I;

13. Bahwa, dalam pertemuan tanggal 20 September 2020 di Kantor Dinas Perpustakaan Kabupaten Sikka yang difasilitasi oleh Kepala Dinas, seperti halnya di Polres Sikka, Tergugat I mengaku dan berjanji akan segera mengurus proses balik nama sehingga Kepala Dinas Kabupaten Sikka menyampaikan kepada suami Tergugat II bahwa Tergugat I sudah berjanji akan segera mengurus proses balik nama, namun itu pun hanya akal licik Tergugat I, sehingga pada tanggal 27 November 2020, Tergugat II menurunkan lagi batu untuk membangun rumah karena hak atas tanah tersebut telah beralih kepada Tergugat II dan riil dalam penguasaan Tergugat II;

14. Bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah tersebut telah memenuhi unsur-unsur pasal 1320 KUHPdata, yaitu”:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu, dan
4. suatu sebab yang halal;

sehingga perjanjian/kesepakatan tersebut sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi siapapun untuk dipatuhi dan ditaati;

Lebih lanjut Pasal 1338 KUHPdata, dengan tegas menyatakan:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”;

Oleh karena itu posita butir 19, 20 dan 21 tidak perlu diperhatikan dan patut dikesampingkan;

15. Bahwa, terhadap hal-hal yang mungkin belum ditanggapi secara tegas dalam jawaban, mohon seluruhnya ditolak karena tidak benar dan tidak beralasan;

DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa, Tergugat II dalam Perkara Konvensi selanjutnya akan disebut Penggugat Rekonvensi, sedangkan para Penggugat dan Tergugat I dalam Perkara Konvensi selanjutnya akan disebut para Tergugat Rekonvensi;
2. Mohon segala apa yang telah diuraikan dalam Konvensi dianggap telah diulang kembali seluruhnya kata demi kata dan merupakan bagian tidak terpisahkan dari Rekonvensi;



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

3.1. Bahwa, pada bulan Juni 2016, para Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi telah sama-sama sepakat melakukan jual beli atas bidang tanah milik para Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan oleh para Tergugat Rekonvensi dalam perkara konvensi yang letak, luas dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik nomor: 422 tanggal 24-06-2013 atas nama pemegang hak MARKUS AGO dengan harga yang disepakati sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan sesuai permintaan dan kebutuhan para Tergugat Rekonvensi;

3.2. Bahwa, sejak bulan Juni 2016 sampai dengan bulan April 2017, para Tergugat Rekonvensi telah menerima pembayaran harga tanah dari Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp.275.000.000,-** (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) setara dengan luas tanah **1.375 m²**;

3.3. Bahwa, setelah para Tergugat Rekonvensi menerima uang pembayaran harga jual beli tanah sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), para Tergugat Rekonvensi bersama Penggugat Rekonvensi melakukan pengukuran atas bidang tanah yang telah dijual tersebut dan ternyata hanya seluas **901 m²**, karena Tergugat Rekonvensi III/ Sdr.MARTINHO MARCIANO MADEIRA RANI AGO mengurangi ukuran pada sisi bagian barat 3 m x 36,6 m, sedangkan ukuran pada sisi Utara 36,7 m, sisi Selatan = 33,9 m dan sisi Barat = 35,7 m, sementara ukuran di bagian tengah dari arah Utara-Selatan hanya 29, 8 m atau luas seluruhnya **± 901 m²**, dengan batas-batas pada sebelah:

- Utara : dengan tanah milik Anastasia Ana,dkk.;
- Timur : dengan tanah milik Anastasia Ana,dkk.
- Selatan : dengan tanah milik para Tergugat Rekonvensi dan

Paulus Adang,

- Barat : dengan tanah milik para Tergugat Rekonvensi;

Bahwa oleh karena luas tanah yang dijual sesuai hasil pengukuran bersama hanya seluas **± 901 m²** atau setara dengan **Rp.180.200.000** maka kelebihan pembayaran oleh Tergugat II = Rp.275.000.000 dikurangi Rp.180.200.000 = **Rp.94.800.000,-** kelebihan mana harus dikembalikan oleh para Tergugat Rekonvensi;



Berdasarkan alasan dan fakta hukum yang telah kami uraikan tersebut di atas, maka dengan segala kerendahan hati mohon kiranya majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

A. DALAM KONVENSI:

Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

B. DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan hukum, perjanjian/kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat Rekonvensi dengan para Tergugat Rekonvensi pada bulan Juni 2016 Sah dan mengikat;

3. Menyatakan hukum penguasaan oleh Penggugat Rekonvensi atas bidang tanah seluas 901 M2, terletak di Wairhubing, Desa Langir, Kecamatan Kangae, Kabupaten Sikka, yang batas-batasnya pada sebelah:

- Utara : dengan tanah milik Anastasia Ana,dkk.;
- Timur : dengan tanah milik Anastasia Ana,dkk.
- Selatan : dengan tanah milik para Tergugat Rekonvensi dan

Paulus Adang;

- Barat : dengan tanah milik para Tergugat Rekonvensi

Berdasarkan alas hak yang sah sehingga patut mendapat perlindungan hukum;

4. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk secepatnya mengurus proses jual beli di hadapan notaris dan pemecahan sertifikat Nomor 422 tanggal 24-062013 dari semula atas nama Markus Ago ke atas nama para Tergugat Rekonvensi dan atas nama Penggugat Rekonvensi setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

5. Menyatakan hukum, para Tergugat Rekonvensi telah menerima kelebihan pembayaran uang harga tanah senilai **Rp.94.800.000,- (sembilan puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah)** dari Penggugat Rekonvensi;

6. Menghukum para Tergugat Rekonvensi untuk mengembalikan kelebihan uang pembayaran harga tanah sebesar **Rp.94.800.000,- (sembilan puluh empat juta delapan ratus ribu rupiah)** kepada Penggugat Rekonvensi secara tunai dan seketika;



C. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipersidangan untuk menanggapi jawaban Tergugat II tersebut Penggugat mengajukan Replik secara tertulis sebagaimana dalam Repliknya tanggal 3 Maret 2021;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat II mengajukan Duplik secara tertulis pada tanggal 17 Maret 2021;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dipersidangan selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk menyingkat uraian dianggap telah diulang dan dimuat dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya PENGGUGAT telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. **Fotokopi dari asli Akta Perkawinan No 52/KD/1333/2005 antara MARKUS AGO dan MARTINHA MASCARENHAS MADIERA**, di beri tanda P-1 ;-
2. **Fotokopi dari asli** Surat Keterangan Kematian dengan Nomor Akta Kematian :5307-KM-25082014-0004 atas nama MARKUS AGO, di beri tanda P-2
3. **Fotokopi dari asli**, Kutipan Akta Kelahiran Nomor:849/Istimewa/2001 atas nama LAURA MIRA MARLINA MANDRA AGO, di beri tanda P-3 ;-
4. **Fotokopi dari asli**; Ktupipan Akta Kelahiran Nomor:848/Istimewa/2001 atas nama YENI ALCINA IMACULADA BEBHE AGO, di beri tanda P-4 ;-
5. **Fotokopi dari fotokopi**; Kartu Keluarga dengan nomor KK 5307100802053046, di beri tanda P-5 ;-
6. **Fotokopi dari asli**; Kwitansi pembayaran sejumlah Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah tahap ke II dengan ukuran 500 Meterpersegi dari Kresensia say (pemberi) kepada Martinha M.M Ago, di beri tanda P-6 ;-
7. **Fotokopi dari asli**; Kwitansi pembayaran sejumlah Rp200.000.000,00 (Dua ratus Juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah tahap ke II dengan ukuran 1000 Meterpersegi dari Kresensia say (pemberi) kepada Martinha M.M Ago, di beri tanda P-7 ;-
8. **Fotokopi dari asli**; Kwitansi pembayaran sejumlah Rp20.000.000,00 (Dua puluh Juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang



tanah tahap ke II dengan ukuran 100 Meterpersegi dari Kresensia say (pemberi) kepada Martinha M.M Ago diberi tanda P-8 ;-

9. Fotokopi dari asli, Kwitansi pembayaran sejumlah Rp20.000.000,00 (Dua puluh Juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah tahap ke II dengan ukuran 100 Meterpersegi dari Kresensia say (pemberi) kepada Martinha M.M Ago di beri tanda P-9 ;-

10. Fotokopi dari asli, Kwitansi pembayaran sejumlah Rp20.000.000,00 (Dua puluh Juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah tahap ke III dengan ukuran 100 Meterpersegi dari Kresensia say (pemberi) kepada Martinha M.M Ago_diberi tanda P-10;-

11. Fotokopi dari asli, Kwitansi pembayaran sejumlah Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah tahap ke IV dengan ukuran 10 Meterpersegi dari Kresensia say (pemberi) kepada Martinha M.M Ago_diberi tanda P-11;-

12. Fotokopi dari asli, Kwitansi pembayaran sejumlah Rp20.000.000,00 (Dua puluh Juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah tahap ke IV dengan ukuran 105 Meterpersegi dari Kresensia say (pemberi) kepada Martinha M.M Ago_diberi tanda P-12;-

13. Fotokopi dari Fotokopi, kutipan akta kelahiran Nomor : 847/Istimewa/2001 dari MARTINHO MARCIANO MADEIRA RANI AGO diberi tanda P-13:-

14. Fotokopi dari Fotokopi, kutipan akta kelahiran Nomor : 845/Istimewa/2001 dari ERMALINDA DE YESUS DOS SANTOS MADEIRA AGO diberi tanda P-14:-

15. Fotokopi dari Fotokopi, kutipan akta kelahiran Nomor : 846/Istimewa/2001 dari JOHANES RONALDO TOMY GRADUS MADEIRA AGO diberi tanda P-15:-

16. Fotokopi dari asli, Surat Keterangan Ahli Waris Nomor:06/SKAW/DWL/2021diberi tanda P-16:-

17. Fotokopi dari asli, Surat Pernyataan anak-anak Almarhum Markus Ago diberi tanda P-17:-

18. Fotokopi dari asli, Sertifikat tanah Haki Milik dengan nomor sertifikat 422 diberi tanda P-18:-

19. Fotokopi dari asli, Surat Keterangan Agunan tanah yang dikeluarkan oleh KOPDIT OBORMAS dengan nomor: 118/CU/OM/III/201diberi tanda P-19:-



20. **Fotokopi dari asli**, surat SOMASI pertama yang di keluarkan oleh LBH sinar Keadilan kepada Ibu Kresensia Say dengan nomor somasi Nomor: 10/LBH.SK/12/2020 tanggal 10 Desember diberi tanda P-20:-

21. **Fotokopi dari**, surat SOMASI kedua yang di keluarkan oleh LBH sinar Keadilan kepada Ibu Kresensia Say dengan nomor somasi Nomor: 10/LBH.SK/12/2020 tanggal 12 Desember 2020 diberi tanda P-21:-

Bahwa foto kopi surat-surat tersebut, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P- 5, P-13, P-14 dan P-15 yang merupakan Fotokopi dari Fotokopi, semua bukti Surat Penggugat tersebut telah pula diberi meterai secukupnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat II telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. **Fotokopi dari asli**; Kwitansi pembayaran sejumlah Rp100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah dengan ukuran 500 Meterpersegi dari Kresensia say (pemberi) kepada Martinha M.M Ago, di beri tanda TII-1 ;-

2. **Fotokopi dari asli**; Kwitansi pembayaran sejumlah Rp20.000.000,00 (Dua puluh Juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah tahap ke II dengan ukuran 100 Meterpersegi dari Kresensia say (pemberi) kepada Martinha M.M Ago, di beri tanda T II-2 ;-

3. **Fotokopi dari asli**; Kwitansi pembayaran sejumlah Rp20.000.000,00 (Dua puluh Juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah tahap ke III dengan ukuran 100 Meterpersegi dari Kresensia say (pemberi) kepada Martinha M.M Ago diberi tanda T II-3 ;-

4. **Fotokopi dari asli**; Kwitansi pembayaran sejumlah Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah tahap ke IV dengan ukuran 10 Meterpersegi dari Kresensia say (pemberi) kepada Martinha M.M Ago di beri tanda T II-4 ;-

5. **Fotokopi dari asli**, Kwitansi pembayaran sejumlah Rp25.000.000,00 (Dua puluh Lima Juta Rupiah) untuk pembayaran sebidang tanah tahap ke III dengan ukuran 105 Meterpersegi dari Kresensia say (pemberi) kepada Martinha M.M Ago_diberi tanda T II-15;-

6. **Fotokopi dari Fotocopy**, Gmbar Kasar bagian tanah yang telah dijual oleh Tergugat I dan para Penggugat kepada Tergugat IIdiberi tanda T II-6;-



7. **Fotokopi dari Fotocopy.** Screenshot Whats App dari HP milik saksi Jhon SN yang diberi tanda T II-7;-

8. **Fotokopi dari Fotocopy.** Screenshot Whats App dari HP milik saksi Jhon SN yang diberi tanda T II-8;-

Bahwa Fotokopi bukti surat yang diberi tanda **T.II.I** sampai dengan **T.III.VIII** tersebut telah bermeterai cukup yakni Rp10.000 (sepuluh ribu rupiah) sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2020 tentang Bea Meterai sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah dipersidangan Photo copy tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata sesuai, kecuali bukti T.II – 7 dan T.II – 8 Kuasa Tergugat tidak menunjukkan aslinya, bukti surat tersebut telah diberi meterai secukupnya sehingga dapat dipergunakan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan alat bukti berupa surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya juga telah mengajukan 6 (Enam) orang **saksi** yang memberikan keterangan dibawah sumpah/janji menurut cara agama yang dianutnya, keterangan tersebut pada pokoknya sebagai berikut :

1. **HILARIUS HILA KEYTIMU**, dibawah janji menerangkan bahwa:

- Bahwa Menurut cerita yang saksi dengar dari Tergugat I, jual beli tanah tersebut terjadi pada tanggal 5 November 2016;
- Bahwa Tanggal 5 November 2016 adalah tanggal panjar pertama jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Jual beli tanah tersebut dilakukan secara lisan dan setelah ada kesepakatan baru dibuatkan kuitansi jual belinya;
- Bahwa Tanah yang dijual tersebut sudah bersertifikat dan sertifikatnya atas nama Markus Ago;
- Bahwa Markus Ago sendiri sudah meninggal dunia;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah obyek sengketa yakni sebelah timur dengan tanah Anastasia Ana, barat dengan Fabianus Ede dan sekarang sudah berbatasan dengan susteran, utara dengan Anastasia Ana dan selatan dengan Markus Ago;
- Bahwa Panjar pertama atas tanah obyek sengketa dilakukan pada tanggal 5 November 2016 yakni sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Menurut cerita yang saksi dengar dari Tergugat I untuk panjar kedua dibuat kuitansi fiktif sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), namun uangnya belum dibayarkan oleh Tergugat II;



- Bahwa Benar, bukti P-7 adalah kuitansi fiktif yang dibuat, namun uangnya belum dibayarkan oleh Tergugat II;
- Bahwa Benar, setelah jual beli tanah obyek sengketa tersebut, ada upaya damai dari Tergugat I dan Para Penggugat untuk mediasi dengan Tergugat II yakni pada tanggal 10 Desember 2017;
- Bahwa Tujuan mediasi tersebut adalah untuk membatalkan jual beli tanah obyek sengketa;
- Bahwa Yang meminta untuk membatalkan jual beli tanah obyek sengketa tersebut adalah anak-anaknya Tergugat I yakni Para Penggugat;
- Bahwa saksi juga hadir saat pemagaran atas tanah obyek sengketa yang dilakukan yakni pada tanggal 8 November 2017;
- Bahwa pada tanggal 8 November 2017 tersebut dilakukan pengukuran atas tanah obyek sengketa;
- Bahwa saat itu yang mengukur tanah obyek sengketa adalah Tergugat II dan keluarganya yang berjumlah sekitar 5 (lima) orang;
- Bahwa Tergugat II dan keluarganya mengukur tanah obyek sengketa dengan menggunakan alat meteran dan tali raffia;
- Bahwa Saat itu Tergugat I dan Penggugat III tidak ikut mengukur tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saat itu Tergugat II tidak mengundang Tergugat I dan Penggugat III untuk ikut mengukur tanah obyek sengketa;
- Bahwa Tergugat II dan keluarganya mengukur tanah obyek sengketa berdasarkan fotokopi sertifikat atas tanah obyek sengketa;
- Bahwa setelah mengukur tanah obyek sengketa, besoknya Tergugat II dan keluarganya membuat pagar di atas tanah obyek sengketa dengan menggunakan kayu gamal yang telah mereka bawa sebelumnya;
- Bahwa saksi tidak tahu bahwa Penggugat III sempat meminta kepada Tergugat I untuk membatalkan jual beli tanah obyek sengketa pada tanggal 8 November 2017 tersebut;
- Bahwa Tergugat II tidak meminta orang yang tanahnya berbatasan dengan obyek sengketa untuk menjadi saksi saat ia dan keluarganya mengukur dan membuat pagar diatas tanah obyek sengketa;
- Bahwa Penggugat III dan Tergugat I tidak diminta oleh Tergugat II untuk ikut serta saat Tergugat II dan keluarganya mengukur dan membuat pagar di atas tanah obyek sengketa;
- Bahwa saat pengukuran tanah obyek sengketa oleh Tergugat II dan keluarganya pada tanggal 8 November 2017 tidak terjadi keributan;



- Bahwa setelah selesai mengukur tanah obyek sengketa, Tergugat II tidak pergi ke rumahnya Tergugat I dan Para Penggugat, namun Tergugat II langsung pulang;
- Bahwa saksi hadir saat Tergugat II dan keluarganya mengukur tanah obyek sengketa karena sebelumnya Tergugat I yang menghubungi saksi untuk datang kerumahnya sebab Tergugat II mau mengukur tanah obyek sengketa;
- Bahwa Tergugat II sudah ada dilokasi obyek sengketa saat saksi tiba dilokasi obyek sengketa dan saat itu Tergugat II marah-marah;
- Bahwa pada tanggal 9 November 2017, Penggugat III ada meminta kepada Tergugat II saat berada di lokasi obyek sengketa untuk membatalkan jual beli tanah obyek sengketa tersebut dan saksi juga mendengarnya;
- Bahwa reaksi Tergugat II setelah mendengar permintaan dari Penggugat III saat itu yakni Tergugat II setuju dan meminta kembalikan uang panjar Tergugat II dengan bunga tinggi karena Tergugat II menyatakan bahwa ia adalah orang bisnis;
- Bahwa alasan Penggugat III meminta untuk membatalkan jual beli tanah obyek sengketa karena adanya kuitansi fiktif dan juga ada kata-kata kurang baik dari Tergugat II yang ditujukan kepada Tergugat I;
- Bahwa setelah tanggal 9 November 2017 ada mediasi lagi yang dilakukan Tergugat I, anak-anak Tergugat I dan Tergugat II yakni pada hari Minggu, sekitar tanggal 10 atau 11 Desember 2017 dirumahnya Tergugat I dan Pater Ansel yang mewakili keluarga Tergugat I dan Para Penggugat;
- Bahwa yang hadir dari pihak Tergugat I saat mediasi tersebut adalah Pater Ansel, saksi sendiri, Ibu Ros dan dihadiri juga oleh ibu ketua RT 018;
- Bahwa yang hadir dari pihak Tergugat II saat mediasi tersebut adalah Tergugat II, bapak Ambros, dan keluarganya yang lain yang saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa pada saat mediasi saksi tidak mendengar apakah ada disebutkan berapa jumlah uang yang harus dikembalikan Tergugat I jika ingin membatalkan jual beli tanah obyek sengketa tersebut atau tidak;
- Bahwa sepengetahuan saksi beberapa hari setelah tanggal 10 Desember 2017 masih ada upaya mediasi lagi, yang mana Tergugat II dan keluarganya pergi ke Ledalero untuk bertemu dengan Pater Ansel dan membicarakan masalah jual beli tanah tersebut, namun hasilnya gagal;
- Bahwa Tergugat I pernah menceritakan isi hatinya terkait masalah jual beli tanah obyek sengketa ini kepada saksi, yang mana ia mengatakan bahwa ia takut karena adanya kuitansi fiktif atas jual beli tanah tersebut dan



sikap Tergugat II yang sering marah-marah ke Tergugat I dan juga uang pembayaran yang diberikan Tergugat II yang tidak sekaligus dan hanya mencicil saja;

- Bahwa Pada tanggal 8 dan 9 November 2017 tersebut ada oknum tentara yang juga ikut hadir di lokasi obyek sengketa dan yang saksi dengan namanya John;

- Bahwa saat mengukur tanah obyek sengketa, Tergugat II ada mengeluarkan kata-kata seperti mengancam dengan mengatakan "hari ini kami datang, besok lusa kami datang lebih banyak orang lagi dan lebih brutal";

- Bahwa setelah selesai pengukuran tanah obyek sengketa, tidak ada tanda terima yang diserahkan Tergugat I kepada Tergugat II;

- Bahwa benar, Pater Ansel yang mewakili keluarga Tergugat I adalah seorang Imam/Pastor;

- Bahwa Pater Ansel memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat I, namun saksi tidak tahu hubungan keluarga yang bagaimana;

- Bahwa Peter Ansel hadir dalam mediasi, Pater Ansel hadir karena atas permintaan dari Tergugat I, dan Pater Ansel bertindak sebagai mediator;

- Bahwa pada saat itu Tergugat II juga hadir saat mediasi tersebut, sehingga menurut saya Tergugat II juga menyetujui Pater Ansel bertindak sebagai mediator;

- Bahwa setahu saksi Kuitansi fiktif itu dibuat tanggal 5 November 2016;

- Bahwa setelah kuitansi fiktif itu dibuat saksi tidak tahu Tergugat I ada menerima uang pembayaran tanah obyek sengketa dari Tergugat II atau tidak;

- Bahwa Tergugat I tidak menunjukkan kepada saksi kuitansi-kuitansi pembayaran yang lain yang dibayarkan Tergugat II kepada Tergugat I selain kuitansi fiktif tersebut;

- Bahwa Tergugat I menghubungi saksi untuk datang saat Tergugat II melakukan pengukuran tanah obyek sengketa karena Tergugat I sudah menganggap saksi sebagai keluarganya sebab kami sering berdoa bersama;

- Bahwa pada tanggal 7,8 dan 9 November 2017 Tergugat I dan anak-anaknya Tergugat I ada dirumah mereka dan tidak berada dilokasi obyek sengketa saat Tergugat II melakukan pengukuran dan pemagaran tanah obyek sengketa;

- Bahwa Jarak rumah Tergugat I dengan lokasi obyek sengketa sekitar 10 meter;



- Bahwa Tergugat I dan anak-anaknya Tergugat I ada dirumah saat Tergugat II dan keluarganya mengukur dan membuat pagar dilokasi obyek sengketa, namun mereka tidak keluar untuk melarang Tergugat II;
- Bahwa yang melihat saat Tergugat II dan keluarganya mengukur dan membuat pagar dilokasi obyek sengketa adalah saksi dan teman-teman saksi;
- Bahwa saksi hadir dan melihat saat Tergugat II dan keluarganya mengukur dan membuat pagar dilokasi obyek sengketa karena sebelumnya saksi dihubungi oleh Tergugat I untuk menyaksikan pengukuran tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa menurut cerita yang saya dengar harga jual beli tanah tersebut adalah Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dan yang saya dengar yang sudah dibayarkan adalah sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak tahu sudah berapa total uang pembayaran jual beli tanah tersebut yang dibayarkan Tergugat II kepada Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah menunjukkan kepada saksi kuitansi panjar pembayaran jual beli tanah obyek sengketa sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) yang di buat oleh Tergugat II tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengenal orang yang bernama John adalah sebagai saksi dalam pembayaran tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat I ada niat untuk menjual tanah obyek sengketa ke orang lain (Toko Roda Mas);
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai uang cicilan pembayaran tanah obyek sengketa yang dibayarkan Tergugat II kepada Tergugat I;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat II belum melunasi pembayaran tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan pembayaran terakhir yang dilakukan Tergugat II kepada Tergugat I;
- Bahwa yang menyebabkan Penggugat III tidak melakukan protes saat Tergugat II dan keluarganya mengukur tanah obyek sengketa karena Penggugat III takut, sebab saat itu Tergugat II ada mengancam dengan mengatakan "kami orang asli sini, kamu orang pendatang, jadi hati-hati";
- Bahwa saksi hadir yang berkaitan dengan masalah jual beli tanah obyek sengketa ini hanya pada tanggal 7 dan 8 November 2017 saja;
- Bahwa selain saksi masih ada orang lain yakni kakak sepupu saksi yang bernama Wenseslaus Maring yang ada di lokasi obyek sengketa pada tanggal 7 hingga tanggal 8 November 2017 tersebut;



- Bahwa alasan kehadiran dari saudara sepupu saya di lokasi obyek sengketa pada tanggal 7 hingga tanggal 8 November 2017 tersebut, karena ia kebetulan juga merupakan tim doa dilokasi tersebut;

- Bahwa seingat Tergugat II dan keluarganya mengukur tanah obyek sengketa dari sekitar jam 14.00 Wita hingga sore hari;

Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. WENSESLAUS MARING, di bawah janji menerangkan bahwa:

- Bahwa saksi tau kalau saksi hadir dalam persidangan hari ini sehubungan dengan masalah pengukuran tanah di Wairhubing (obyek sengketa) pada tanggal 8 November 2017 yang dilakukan oleh Tergugat II;

- Bahwa Tergugat II melakukan pengukuran tanah atas dasar jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II;

- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga jual beli tanah obyek sengketa tersebut;

- Bahwa saksi juga tidak tahu jual beli tanah obyek sengketa dilakukan secara lisan atau tertulis;

- Bahwa Tergugat II melakukan pengukuran atas tanah obyek sengketa pada tanggal 8 November 2017;

- Bahwa Saat itu yang melakukan pengukuran tanah obyek sengketa adalah Tergugat II dan keluarganya sekitar 5 (lima) orang;

- Bahwa mengenai hadirnya saksi pada saat pengukuran tanah obyek sengketa oleh Tergugat II dan keluarganya tersebut, karena sebelumnya saksi dihubungi oleh Tergugat I;

- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga dengan Tergugat I, namun saya bergabung dalam kelompok doa bersama-sama dengan Tergugat I;

- Bahwa yang mengukur tanah obyek sengketa saat itu adalah Tergugat II, Ambros, sopirnya Tergugat II dan seorang tentara yang saksi tidak tahu namanya;

- Bahwa saat mengukur tanah obyek sengketa tersebut, Tergugat II tidak mengundang saksi-saksi batas;

- Bahwa pada saat pengukuran tersebut Tergugat I ada, namun Tergugat I berdiri agak jauh dibelakang pagar disamping rumah doa;

- Bahwa pada saat itu Tergugat I dan Penggugat III tidak ikut mengukur tanah obyek sengketa dan mereka hanya berdiri dan diam saja;

- Bahwa saksi tidak tahu penyebab Tergugat I dan Penggugat III hanya berdiri dan diam saja saat Tergugat II dan keluarganya mengukur tanah obyek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu kalau pada tanggal 9 November 2017, Tergugat II datang lagi ke lokasi obyek sengketa atau tidak;
- Bahwa saksi tahu mengenai mediasi yang dilakukan pada tanggal 10 Desember 2017, namun saksi tidak tahu atas permintaan siapa mediasi itu dilakukan dan saksi tidak tahu apa pembicaraannya karena saat mediasi tersebut saksi berada diluar;
- Bahwa saat mediasi dari pihak Tergugat I yang hadir adalah anggota kelompok doa, ibu Ros, suster Yeda, Yeus, Pater Ansel;
- Bahwa Tergugat II dan keluarganya langsung pulang setelah mediasi tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai laporan polisi dari Tergugat II terhadap Tergugat I;
- Bahwa tanggal 8 November 2017 hanya dilakukan pengukuran atas tanah obyek sengketa, sedangkan pemagaran tanah obyek sengketa kapan dilakukannya, saksi tidak tahu;
- Bahwa yang saksi tahu tahu sekarang dilokasi obyek sengketa sudah ada pagar kayu, namun saya tidak tahu siapa yang membuat pagar tersebut;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah obyek sengketa yang dilakukan Tergugat II dan keluarganya, Tergugat I berada disamping utara ruang doa sehingga ia bisa melihat pengukuran tersebut;
- Bahwa mengenai Anak-anak Tergugat I (Para Penggugat) yang ada saat pengukuran tanah obyek sengketa yang dilakukan Tergugat II dan keluarganya hanya Penggugat III saja, namun ia berdiri dibelakang;
- Bahwa Tergugat I dan Penggugat III tidak ada melakukan protes saat Tergugat II dan keluarganya mengukur tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu menahu mengenai jual beli tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi juga tidak tahu berapa uang yang sudah dibayarkan Tergugat II kepada Tergugat I untuk pembayaran atas jual beli tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran uang jual beli tanah obyek sengketa tersebut telah dilunasi oleh Tergugat II atau belum;
- Bahwa saksi tidak tahu sudah ada penyerahan tanah obyek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II atau belum;
- Bahwa penyebab Tergugat I menghubungi saksi untuk hadir saat pengukuran tanah obyek sengketa karena saat itu Tergugat II dan keluarganya yang datang untuk mengukur tanah tersebut cukup banyak

Halaman 27 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme



orang dan Tergugat I sebagai seorang janda merasa takut sehingga Tergugat I menghubungi saksi;

- Bahwa yang mengukur tanah obyek sengketa saat itu adalah Tergugat II, Ambros, sopirnya Tergugat II dan seorang tentara yang memakai atribut lengkap;
- Bahwa saksi tidak tahu sebagai apa seorang tentara juga hadir saat pengukuran tanah obyek sengketa tersebut;
- Bahwa pengukuran tanah obyek sengketa oleh Tergugat II dan keluarganya tidak terjadi kekerasan akan tetapi tidak melibatkan Badan Pertanahan Kabupaten Sikka;
- Bahwa Tergugat II dan keluarganya melakukan pengukuran atas tanah obyek sengketa sekitar 1 hingga 2 jam, dan pengukurannya dimulai sekitar jam 11.00 Wita;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa nama anggota tentara yang ikut membantu mengukur tanah obyek sengketa tersebut, namun yang saya lihat saat itu ia memakai atribut lengkap;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah obyek sengketa adalah milik alm. Markus Ago;
- Bahwa saat Tergugat II dan keluarganya mengukur tanah obyek sengketa, saksi duduk di pohon kelapa yang berada di lokasi obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah obyek sengketa hasil pengukuran Tergugat II dan keluarganya;
- Bahwa Selain saksi ada juga saksi Hilarius Hila Keytimu yang diminta Tergugat I untuk hadir saat pengukuran tanah yang dilakukan Tergugat II tersebut;
- Bahwa setelah melihat pengukuran tanah yang dilakukan Tergugat II tersebut, saya langsung ke kuburan alm. Markus Ago untuk berdoa dan setelah itu saya langsung pulang dan tidak melaporkan kepada Tergugat I;

Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. YOSEF YAIRUS, dibawah janji menerangkan bahwa:

- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan hari ini sehubungan dengan masalah mediasi jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa Mediasi tersebut dilaksanakan pada tanggal 10 Desember 2017 dan Mediasi itu dilakukan karena ada keinginan dari Tergugat I untuk mengembalikan uang jual beli tanah obyek sengketa kepada Tergugat II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi juga ikut hadir saat mediasi tersebut dan saya hadir karena saya biasa melayani/berdoa bersama dengan Tergugat I;
- Bahwa Mediasi itu dilakukan dirumahnya Tergugat I;
- Bahwa saat mediasi tersebut dari pihak Tergugat II ada banyak orang yang hadir sekitar 10 orang, namun saya tidak tahu nama mereka siapa;
- Bahwa dari pihak Tergugat I yang hadir saat mediasi adalah saya sendiri, Pater Ansel, ibu Ros, bapak Wens dan juga dihadiri oleh ibu ketua RT 018;
- Bahwa mediasi itu hasil mediasinya tidak berhasil/gagal;
- Bahwa saat mediasi tersebut Tergugat II ada marah-marah dan ada anggota keluarga dari pihak Tergugat II yang mengatakan "saya bakar tempat doa" dan hal tersebut saksi dengar sendiri;
- Bahwa setelah tanggal 10 Desember 2017 masih ada upaya mediasi lagi, yang mana Tergugat II pergi menemui Pater Ansel di Ledalero, namun hasilnya gagal;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai pengukuran tanah obyek sengketa yang dilakukan Tergugat II dan keluarganya;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Tergugat II dan keluarganya mengukur tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tahu tanah obyek sengketa sudah bersertifikat dan sertifikatnya atas nama Markus Ago;
- Bahwa Tergugat I pernah menceritakan kepada saksi tentang kuitansi fiktif sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah), yang mana Tergugat I mengatakan kuitansinya sudah dibuat, namun uangnya tidak ada;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai cicilan uang yang telah dibayarkan Tergugat II kepada Tergugat I
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah obyek sengketa yakni sebelah timur dengan Anastasia Ana, sebelah barat dengan Fabianus dan sekarang ada pagar tembok, sebelah utara dengan Anastasia Ana dan sebelah selatan dengan Markus Ago;
- Bahwa Saya tidak tahu kesepakatan jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan secara lisan atau tertulis;
- Bahwa dari cerita yang saksi dengar dari Tergugat I bahwa Tergugat II belum melunasi jual beli tanah obyek sengketa tersebut, dan Tergugat II baru membayar sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Halaman 29 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme

Disclaimer

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



- Bahwa Markus Ago sudah meninggal dunia dan ia meninggal tahun 2014 dan saksi juga ikut saat pemakamannya;
- Bahwa Pater Ansel yang hadir saat mediasi tersebut adalah seorang Imam/Pastor;
- Bahwa Pater Ansel yang meminta kepada Tergugat I untuk kembalikan uang kepada Tergugat II;
- Bahwa Uang yang diminta Pater Ansel untuk dikembalikan Tergugat I kepada Tergugat II tersebut adalah uang jual beli tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saat itu Tergugat II tidak menyetujui Tergugat I mengembalikan uang jual beli tanah tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

4. ANSEL DOREDAE, dibawah janji menerangkan bahwa:

- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan hari ini berkaitan dengan 3 (tiga) hal yakni 1). Mediasi pertama yang dilakukan dirumah Tergugat I, 2). Konsep tanah "Ngalu Ema" dan 3). Mengenai laporan polisi tanggal 11 September 2020;
- Bahwa yang menjadi dasar mediasi adalah karena Ada perkara jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak hadir saat jual beli tanah tersebut dan saksi hanya mendengar cerita dari Tergugat I saja;
- Bahwa Menurut cerita dari Tergugat I bahwa jual beli tanah tersebut terjadi pada akhir tahun 2016;
- Bahwa Mediasi pertama mengenai jual beli tanah itu dilakukan pada siang hari pada tanggal 10 Desember 2017;
- Bahwa Tergugat I yang menghubungi saksi dan menyampaikan bahwa Tergugat II dan rombongan akan datang kerumah Tergugat I untuk melakukan mediasi;
- Bahwa saat saksi tiba di rumah Tergugat, pembicaraan mengenai jual beli tanah tersebut sudah selesai dan suasananya agak tegang;
- Bahwa dari pihak Tergugat I yang hadir saat mediasi adalah Tergugat I, Penggugat I dan Penggugat III dan pihak Tergugat II yang hadir saat mediasi adalah Tergugat II, Ambros dan keluarganya yang lain yang saksi tidak kenal;
- Bahwa tujuan dari Mediasi itu dilakukan untuk membatalkan jual beli tanah obyek sengketa, namun mediasinya tidak berhasil;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah selain tanggal 10 Desember 2017 masih ada mediasi lagi mengenai jual beli tanah obyek sengketa tersebut atau tidak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pihak Tergugat II pernah menghubungi saksi, yakni suaminya Tergugat II, namun saat itu saksi mengatakan bahwa saksi tidak mampu untuk memediasi kalau masing-masing pihak sudah punya pendiriannya masing-masing;
- Bahwa saksi tahu masih ada upaya dari Tergugat I untuk melakukan mediasi melalui kepala dinas perpustakaan daerah Kabupaten Sikka yang adalah pimpinannya Tergugat I dan kepala dinas perpustakaan daerah Kabupaten Sikka menghubungi saksi untuk membantu memediasi kedua belah pihak, namun saksi tidak bersedia karena para pihak sudah mempunyai pendiriannya masing-masing;
- Bahwa yang menjadi alasan Para Penggugat ingin membatalkan jual beli tanah tersebut karena tanah tersebut adalah kenangan dari ayah Para Penggugat yakni alm. Markus Ago;
- Bahwa Menurut cerita yang saksi dengar tanah obyek sengketa tersebut telah dibuat upacara ritual "Ngalu Ema" pada bulan Juni 2014 oleh alm. Markus Ago dan keluarganya, yang artinya tanah tersebut diperuntukkan untuk anak-anak dari alm. Markus Ago;
- Bahwa Menurut adat Ngada, tanah yang dapat diwariskan itu bukan saja tanah leluhur, tetapi juga bidang tanah hasil perolehan baik yang dibeli maupun yang dihadiahkan;
- Bahwa Jarak antara pelaksanaan ritual "Ngalu Ema" dengan meninggalnya alm. Markus Ago tidak terlalu jauh, yang mana ritual "Ngalu Ema" dilaksanakan pada bulan Juni 2014 sedangkan Markus Ago meninggal pada bulan Agustus 2014;
- Bahwa Letak tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini terletak dibelakang rumahnya alm. Markus Ago;
- Bahwa Tanah obyek sengketa sudah bersertifikat dan saya pernah melihat fotokopi sertifikatnya dan sertifikatnya atas nama Markus Ago;
- Bahwa benar, bukti surat P-18 adalah sertifikat tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi pernah mendengar cerita dari Para Penggugat mengenai jual beli tanah obyek sengketa ini yang mana mereka tidak setuju atas jual beli tanah tersebut dan Penggugat I merasa terpaksa ikut menandatangani kuitansi fiktif karena Tergugat II telah mentransfer uang panjar sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) kepada Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I pernah menunjukkan kepada saya kuitansi yang tertulis uang sejumlah Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) yang dijanjikan akan dibayar pada bulan Desember 2016;

Halaman 31 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II tidak melakukan pembayaran secara tunai sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) seperti yang tertulis dalam kuitansi tersebut, namun Tergugat II membayarnya dengan cara mencicil pada tahun 2017;
- Bahwa benar, bukti surat P-7 ini ini adalah kuitansi fiktif yang pernah ditunjukkan Tergugat I kepada saksi;
- Bahwa Alm. Markus Ago mempunyai 5 (lima) orang anak yang nama lengkapnya saya tidak ingat, namun nama panggilannya yakni 1). Laura, 2).Yeni, 3). Randy, 4). Mega dan 5). Tomi;
- Bahwa Pada tahun 2016, Penggugat III masih berada di Bandung dan Penggugat III balik ke Maumere pada bulan Juni 2017;
- Bahwa Pada tahun 2016 dari Para Penggugat yang berada di Maumere yaitu Penggugat I dan Penggugat II, namun Penggugat II sering berada di kantor, sedangkan Penggugat IV sampai sekarang masih ada di Surabaya untuk kuliah, namun saksi tidak tahu sejak kapan ia berada di Surabaya;
- Bahwa saksi tahu mengenai laporan polisi yang di alami Tergugat I, yang mana saksi hadir langsung dikantor polisi, karena saksi dihubungi oleh Tergugat I;
- Bahwa Laporan polisi tersebut terjadi pada tanggal 11 September 2020;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa nama pelapor atas laporan polisi tersebut, yang saksi tahu hanya materi laporan tersebut yakni Tergugat I di anggap melakukan penipuan;
- Bahwa Laporan polisi tersebut tidak berlanjut ke tahap persidangan dan selesai pada saat itu juga di kantor polisi;
- Bahwa sebelumnya Tergugat I tidak pernah memberitahukan kepada saksi bahwa ia ingin menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II;
- Bahwa yang menyampaikan pertama kepada saya bahwa Tergugat I telah menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat II adalah Penggugat I;
- Bahwa yang hadir dari pihak Tergugat I saat mediasi tersebut selain anak-anak Tergugat I adalah anggota kelompok doa yang mana saat itu mereka ada kegiatan disitu yaitu bapak Wens, bapak Hilla, bapak Yenus dan beberapa ibu yang saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa saksi juga ikut hadir saat mediasi tersebut karena atas permintaan Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak mempunyai sertifikat mediator yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung dan saat itu saksi tidak bertindak sebagai mediator, namun saksi hadir sebagai keluarga dari Tergugat I;

Halaman 32 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme



- Bahwa uang yang sudah diterima Tergugat I dari Tergugat II untuk jual beli tanah obyek sengketa tersebut dari tahun 2016 hingga tahun 2017 adalah sejumlah Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa menurut cerita yang saksi dengar, kuitansi yang uangnya belum dibayarkan tersebut dibuat pada tahun 2016;
- Bahwa setelah tahun 2016 yakni pada tahun 2017, Tergugat I masih menerima cicilan uang jual beli dari dari Tergugat II, namun saya tidak ingat berapa kali Tergugat II mencicil uang jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu salah satu anak Tergugat I yakni Penggugat I juga ikut menandatangani kuitansi jual beli, namun saya tidak tahu ia bertindak sebagai saksi atau sebagai penjual;
- Bahwa Benar, berdasarkan bukti surat TII-1 – TII-5 tersebut, Penggugat I ikut menandatangani kuitansi-kuitansi jual beli dan bertindak sebagai saksi;
- Bahwa Pembatalan jual beli tanah obyek sengketa tersebut adalah keinginan dari Tergugat I dan Para Penggugat dan bukan usulan saksi, sehingga keterangan saksi III Para Penggugat tersebut tidak benar;
- Bahwa Uang yang mau dikembalikan Tergugat I kepada Tergugat II untuk pembatalan jual beli tanah obyek sengketa adalah sejumlah Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);
- Bahwa menurut cerita yang saksi dengar dari keluarga saksi bahwa Alm. Markus Ago telah melaksanakan ritual ‘*Ngalu Ema*’ untuk tanah obyek sengketa dikampung, namun saksi tidak menyaksikan sendiri secara langsung;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat I pernah mengatakan kepada Tergugat II atau tidak mengenai ritual “*Ngalu Ema*” atas tanah obyek sengketa yang telah dilakukan oleh alm. Markus Ago;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai pengukuran dan pemagaran tanah obyek sengketa dan Tergugat I juga tidak pernah menceritakan kepada saksi mengenai hal tersebut;
- Bahwa Jumlah uang kekurangan cicilan jual beli tanah yang belum disetorkan oleh Tergugat II adalah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa Menurut cerita dari Tergugat I, harga jual tanah obyek sengketa adalah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- Bahwa Uang yang sudah diterima Tergugat I dari Tergugat II untuk jual beli tanah obyek sengketa tersebut adalah sebesar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu kapan terakhir Tergugat I menerima cicilan pembayaran jual beli tanah obyek sengketa tersebut;
 - Bahwa saksi tidak tahu kekurangan uang cicilan sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tersebut sudah atau belum dibayarkan Tergugat II ke Tergugat I;
 - Bahwa Para Penggugat menyatakan tidak setuju untuk menjual tanah obyek sengketa tersebut sejak akhir tahun 2016;
 - Bahwa Cicilan uang pembayaran jual beli tanah tersebut tetap diterima oleh Tergugat I;
 - Bahwa Belum ada serah terima tanah obyek sengketa dari Tergugat I ke Tergugat II;
 - Bahwa Sertifikat tanah atas tanah obyek sengketa tersebut berada di Tergugat I;
 - Bahwa tidak menyaksikan saat jual beli tanah obyek sengketa tersebut terjadi;
 - Bahwa Jual beli tanah obyek sengketa itu terjadi dirumahnya Tergugat I, namun saksi tidak tahu siapa saja yang hadir saat itu;
 - Bahwa Benar, Para Penggugat tinggal serumah dengan Tergugat I, namun sekarang Penggugat IV dan Penggugat V sedang kuliah diluar kota;
 - Bahwa Pada tahun 2017 Tergugat I masih menerima cicilan uang pembayaran jual beli tanah dari Tergugat II;
 - Bahwa belum pernah melihat sertifikat tanah obyek sengketa yang asli;
 - Bahwa Setahu saksi transaksi jual beli tanah dilakukan secara lisan melalui telpon dan pembayarannya melalui sistim transfer bank;
 - Bahwa dilokasi obyek sengketa bagian sebelah barat sudah ada pagar dan menurut cerita dari Tergugat I, Tergugat II yang membuat pagar tersebut;
- Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

5. RAFAEL KASANG, dibawah janji menerangkan bahwa:

- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan hari ini sehubungan dengan masalah jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan jual beli tersebut terjadi;
- Bahwa Pemilik tanah (tanah obyek sengketa) yang diperjualbelikan tersebut adalah alm. Markus Ago dan Tanah obyek sengketa sudah bersertifikat ;
- Bahwa saksi sering kerumahnya alm. Markus Ago semasa ia masih hidup;



- Bahwa Alm. Markus Ago pernah menyampaikan pesan kepada saksi terkait tanah obyek sengketa ini setelah alm. Markus Ago pulang dari Bajawa untuk mengurus rumah adat di Bajawa yakni pada bulan Juni 2014, yang mana ia mengatakan “ Rafael, saya tidak tahu kapan saya dipanggil oleh Tuhan, saya minta kalau saya sudah dipanggil Tuhan, kamu tolong lihat anak-anak saya dan tanah yang disamping rumah doa, tidak boleh dijual karena saya mau berikan ke anak-anak saya”
- Bahwa saksi tidak mempunyai hubungan keluarga dengan alm. Markus Ago, namun saya termasuk dalam anggota kelompok doa dan sering memberikan pelayanan doa bersama-sama dengan alm. Markus Ago;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah obyek sengketa yakni sebelah timur dengan Anastasia Ana, sebelah barat dengan suster, yang sekarang ada tembok pembatas, sebelah utara dengan Anastasia Ana dan sebelah selatan dengan Markus Ago dan Anastasia Ana;
- Bahwa Selama ini yang menguasai tanah obyek sengketa adalah anak-anak alm. Markus Ago (Para Penggugat);
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai pengukuran dan pemagaran tanah obyek sengketa;
- Bahwa Tidak ada orang lain juga yang mendengar saat alm. Markus Ago menyampaikan pesan kepada saksi mengenai tanah obyek sengketa tersebut dan alm. Markus Ago menyampaikan pesannya tersebut di dalam rumahnya alm. Markus Ago;

Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan;

6. MICHAEL HERTANTO SASTERO, dibawah janji menerangkan bahwa:

- Bahwa saksi hadir dipersidangan hari ini dalam masalah jual beli tanahnya alm. Markus Ago;
- Bahwa Benar, pada tanggal 6 November 2017 di siang hari ada 2 (dua) orang laki-laki yang mendatangi toko saya dan menanyakan apakah saya ada membeli tanahnya alm. Markus Ago atau tidak;
- Bahwa saksi sedang tidak berada di toko saat itu, sehingga orang tersebut bertemu dengan istri saksi;
- Bahwa Menurut cerita istri saksi melalui telepon siang itu juga, saat itu orang tersebut menanyakan apakah toko roda mas ada membeli tanahnya Tergugat I dan istri saksi balik bertanya kepada mereka dengan mengatakan “kenapa?”, dan dijawab oleh orang tersebut bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh orang Jakarta, jadi kalau kamu beli, maka kamu akan berhadapan dengan kami;



- Bahwa Saat itu orang tersebut menyebutkan bahwa pembeli tanah alm. Markus Ago adalah orang Jakarta dan nama pembelinya adalah ibu Kresensia;
- Bahwa Orang yang datang ke toko saksi tersebut ia memperkenalkan namanya John dan ia seorang tentara dari Kodim, sedangkan yang satunya lagi saksi tidak tahu siapa namanya;
- Bahwa Setelah itu saksi menunggu John untuk menghubungi saksi, namun ia tidak menghubungi saksi;
- Bahwa saksi pernah berkomunikasi dengan John melalui pesan sms, yang mana saksi menyampaikan keberatan saksi karena John saat datang ke toko saksi sempat mengambil gambar (foto) tanpa meminta ijin terlebih dahulu kepada saksi selaku pemilik toko;
- Bahwa saksi tidak komplain mengenai jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini kepada John dan saksi hanya komplain mengenai tindakannya John yang mengambil gambar (foto) toko saya tanpa meminta ijin kepada saksi terlebih dahulu;
- Bahwa benar saksi sering kerumahnya Tergugat I karena faktor kedekatan saksi dengan Tergugat I dan keluarganya, sehingga Tergugat I pernah menceritakan kepada saksi bahwa ia telah menjual tanah yang berada di bagian belakang rumahnya ke orang Jakarta;
- Bahwa benar, Tergugat I pernah menunjukkan kepada saksi tanah yang telah dijualnya tersebut, lalu kami sempat jalan keliling di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut sudah bersertifikat atau belum;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah menawarkan kepada saksi untuk membeli tanah tersebut dan tidak pernah ada transaksi apapun antara saksi dengan Tergugat I atas tanah tersebut;
- Bahwa benar, Tergugat I pernah menunjukkan lokasi tanah yang sudah dijual tersebut kepada saksi dan kami sempat jalan keliling di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi adalah pemilik toko roda mas, namun saya tidak tahu mengenai pesan *whatsapp* yang isinya seperti dalam bukti TII-7;
- Bahwa Anak saksi orang tua serani nya adalah alm. Markus Ago dan Tergugat I, namun saya tidak tahu mengenai pesan *whatsapp* yang isinya seperti dalam bukti TII-7;
- Bahwa Tergugat I menunjukkan lokasi tanah obyek sengketa kepada saksi, karena saksi menanyakan dimana lokasi tanah yang telah dijual tersebut, sehingga Tergugat menunjukkan lokasi tanah tersebut sambil kami jalan keliling di atas tanah obyek sengketa tersebut;



- Bahwa saksi tidak tahu berapa harga jual dari tanah tersebut dan Tergugat I tidak pernah menceritakan kepada saya berapa harga jual dari tanah tersebut dan saksi juga tidak menanyakannya;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah uang yang sudah diterima Tergugat I dari Tergugat II atas jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat I pernah menceritakan kepada saksi bahwa ia pusing karena anak-anaknya tidak setuju atas jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan jual beli tanah itu dilakukan dan saya juga tidak pernah menanyakannya kepada Tergugat I;

Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat II selain mengajukan alat bukti berupa surat, untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya juga telah mengajukan **4 (empat) orang saksi** yang memberikan keterangan dibawah sumpah menurut cara agama yang dianutnya, keterangan tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. SILVINUS, dibawah janji menerangkan bahwa:

- Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan hari ini dalam masalah jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II;
- Bahwa saksi sudah lupa kapan jual beli tanah itu dilakukan;
- Bahwa saksi pernah bertindak sebagai saksi dalam jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Lokasi tanah yang dijual Tergugat I kepada Tergugat II tersebut terletak di desa Wairhubing;
- Bahwa saksi tahu harga jual tanah tersebut adalah Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah)/meter persegi;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut dan juga tidak tahu mengenai batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat II belum membayar lunas atas jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat II sudah membayar Rp275.000.000,00 (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Tergugat I untuk jual beli tanah tersebut;
- Bahwa Uang yang belum dibayar Tergugat II kepada Tergugat I untuk jual beli tanah tersebut adalah sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
- Bahwa saksi tahu Tergugat II belum melunasi jual beli tanah tersebut karena sertifikatnya belum dibalik nama dan tanah yang dibeli tersebut berkurang dari semula yakni berkurang sekitar kurang lebih 3 (tiga) meter pada sisi bagian barat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu tanah yang berkurang sekitar kurang lebih 3 (tiga) meter persegi tersebut adalah panjangnya atau lebarnya tanah, yang saksi tahu tanah yang dibeli tersebut telah berkurang 3 (tiga) meter persegi;
- Bahwa Jual beli tanah tersebut juga ada dibuatkan kuitansi pembayaran dan ada 5 (lima) kuitansi pembayaran yang sudah dibuat;
- Bahwa Dari 5 (lima) kuitansi pembayaran yang sudah dibuat tersebut, ada 1 (satu) kuitansi yang saya ikut tanda tangan sebagai saksi;
- Bahwa pada 1 (satu) kuitansi pembayaran tersebut, saksi dan anaknya Tergugat I yakni Penggugat I yang bertindak sebagai saksi;
- Bahwa saksi baru tahu tanah tersebut sudah dipagar karena saksi hadir saat sidang pemeriksaan setempat dari Pengadilan Negeri Maumere;
- Bahwa Tanah yang berkurang 3 meter persegi tersebut dari sisi sebelah timur ke barat;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa meter tanah yang berkurang dari bagian utara ke selatan;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas keseluruhan tanah tersebut;
- Bahwa Jual beli tanah tersebut dilakukan secara lisan dan tertulis;
- Bahwa saksi sudah lupa tanggal berapa jual beli tanah tersebut dilakukan secara lisan;
- Bahwa Jual beli tanah secara tertulis tersebut dilakukan dibawah tangan dan bukan di Notaris;
- Bahwa Surat kesepakatan jual beli tanah tersebut hanya berupa kuitansi pembayaran uang dari Tergugat II ke Tergugat I;
- Bahwa Saya bertindak sebagai saksi untuk kuitansi pembayaran yang tanggal 23 Juni 2016, yang jumlah pembayarannya sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);
- Bahwa Pembayaran sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tersebut dilakukan dirumahnya alm. Markus Ago;
- Bahwa yang hadir saat jual beli tanah itu dilakukan adalah Tergugat I dan anak-anaknya yakni Penggugat I dan Penggugat III dan mereka tidak protes saat jual beli tanah itu dilakukan;
- Bahwa Anak-anak dari Tergugat I saat itu tidak semuanya hadir saat jual beli tanah itu dilakukan, namun saksi tidak tahu nama anak Tergugat I yang tidak hadir tersebut;
- Bahwa saksi tahu tanggal kuitansi-kuitansi tersebut yakni yang nominalnya Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) tanggal 23 Juni 2016 dan kuitansi yang terakhir tanggal 11 April 2018, yang nominalnya

Halaman 38 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme



Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah), sedangkan kuitansi yang lainnya saksi tidak tahu tanggalnya;

- Bahwa dalam kuitansi-kuitansi yang lain atas jual beli tanah tersebut saksi tidak ikut tanda tangan, namun Tergugat II sering menyampaikan kepada saksi jika ada pembayaran lagi atas tanah tersebut;
- Bahwa pada saat jual beli tanah tersebut dilakukan, Tergugat I ada menunjukkan sertifikat tanah yang asli atas tanah tersebut kepada Tergugat II;

Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. GERMANUS BARTOLOMEUS GUSTI MOAT, dibawah janji menerangkan bahwa:

- Bahwa saksi mengenal Tergugat I karena kami satu himpunan doa di Wairhubing;
- Bahwa saksi tahu Tergugat I ada menjual tanah ke Tergugat II dari ceritanya Tergugat I sendiri kepada saksi;
- Bahwa Tanah yang dijual Tergugat I ke Tergugat II terletak di Wairhubing dekat rumah doa;
- Bahwa Tanah yang dijual Tergugat I dengan tanah yang di atasnya ada rumah doa merupakan satu kesatuan dalam satu sertifikat tanah;
- Bahwa Tergugat I menjual tanah tersebut sekitar 4 (empat) atau 5 (lima) tahun yang lalu;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas dan batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat I menceritakan kepada saksi tentang jual beli tanah tersebut, karena Tergugat I sudah menganggap saksi sebagai keluarga;
- Bahwa Tergugat I menceritakan kepada saksi tentang jual beli tersebut setelah ia sudah menjual tanah tersebut kepada Tergugat II;
- Bahwa saksi pernah melihat Tergugat I membawa orang lain ke lokasi tanah yang dijual tersebut dan kemudian baru saya tahu bahwa orang tersebut adalah pemilik toko roda mas;
- Bahwa setelah melihat Tergugat I dan pemilik toko roda mas datang ke lokasi tanah tersebut, saksi langsung menelpon Tergugat II dan menanyakan apakah tanah tersebut sudah dibeli atau belum oleh Tergugat II dan Tergugat II mengatakan bahwa tanah tersebut sudah Tergugat II beli dari Tergugat I;
- Bahwa menurut cerita dari Tergugat I, tanah yang dijual tersebut sudah bersertifikat, namun sertifikat tanahnya atas nama siapa saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tahu ada jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II;



Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. AMBROSIUS SAMSON, dibawah janji menerangkan bahwa:

- Bahwa saksi tahu ada jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah jual beli tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah dan batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa Lokasi tanah yang dijual Tergugat I kepada Tergugat II tersebut terletak di desa Watuliwung, Kecamatan Kangae;
- Bahwa yang saksi ketahui mengenai jual beli tanah tersebut adalah pengukuran dan pembuatan pagar yang dilakukan Tergugat II pada tanggal 7 dan 8 Desember 2017;
- Bahwa pada tanggal 7 Desember 2017 ada hal yang disampaikan oleh Penggugat III saat kami datang untuk mengukur tanah tersebut, yakni Penggugat III mengatakan untuk menunggu orang pertanahan datang dulu baru dibuat pagar atas tanah tersebut;
- Bahwa Saat Tergugat II datang ke lokasi tanah tersebut tidak bertemu dengan Tergugat I dan hanya bertemu dengan Penggugat III saja;
- Bahwa saksi tidak tahu apa ada penyerahan tanah atau tidak sebelum pengukuran tanah dilakukan;
- Bahwa saat itu tidak ada petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka yang datang ke lokasi tanah tersebut, dan yang datang hanya utusan dari Tergugat I yang saksi tidak tahu namanya, namun setelah itu baru saksi tahu namanya Wens dan yang lainnya saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa Menurut informasi dari para utusan Tergugat I saat itu, bahwa mereka datang atas permintaan dari Tergugat I;
- Bahwa Saat itu utusan dari Tergugat I tersebut hanya 1 (satu) orang saja yang ikut membantu mengukur tanah tersebut, namun saksi tidak tahu siapa namanya;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah saat pengukuran tanah tersebut Tergugat I berada dirumahnya atau berada dikantornya, namun yang berada di lokasi tanah tersebut hanya Penggugat III saja;
- Bahwa Tidak ada yang keberatan saat dilakukan pengukuran dan pemagaran di atas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu ada permohonan atau tidak yang diajukan oleh pihak pembeli (Tergugat II) dan juga penjual (Tergugat I) untuk melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka untuk mengukur tanah tersebut;



- Bahwa Tergugat II dan saksi melakukan pemagaran atas tanah tersebut pada tanggal 8 Desember 2017 dan kami datang banyak orang serta membawa parang karena digunakan untuk membuat pagar;
- Bahwa Saat tanggal 7 dan 8 Desember 2017 tersebut Tergugat II tidak singgah kerumah Tergugat I sebelum ke lokasi tanah tersebut dan langsung menuju ke tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat III hadir saat pengukuran tanah tersebut bukan atas permintaan dari Tergugat II, namun keinginan dari Penggugat III sendiri untuk hadir saat itu;
- Bahwa yang menunjukkan sisi tanah tersebut saat dilakukan pengukuran atas tanah tersebut adalah Penggugat III;
- Bahwa tujuan dilakukan pemagaran atas tanah tersebut karena tanah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu sudah ada atau belum serah terima tanah tersebut dari Tergugat I ke Tergugat II;

Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. ENGELBERTUS RAGAWATU, dibawah janji menerangkan bahwa:

- Bahwa saksi pernah diminta oleh Tergugat II untuk pergi ke toko roda mas untuk menemui *baba* toko roda mas;
- Bahwa Tergugat II menghubungi saksi melalui telepon untuk pergi ke toko roda mas sekitar 4 atau 5 tahun yang lalu, yang mana saat itu Tergugat II sedang berada di Jakarta;
- Bahwa Saat itu saksi pergi ke toko roda mas bersama-sama dengan John;
- Bahwa Tergugat II menyuruh saksi dan John pergi ke toko roda mas untuk menyampaikan bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sudah dibeli oleh Tergugat II;
- Bahwa Saat saksi dan John tiba di toko roda mas, *baba* roda mas tidak ada di toko dan yang ada hanya istrinya saja;
- Bahwa Tergugat II mendapat informasi bahwa *baba* roda mas ingin membeli tanah tersebut dari saksi Germanus Bartolomeus Gusti Moat;
- Bahwa Saat itu saksi Germanus Bartolomeus Gusti Moat menyampaikan bahwa *baba* roda mas dan Tergugat I berada di lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa karena tidak bertemu dengan *baba* toko roda mas, sehingga kami menyampaikan ke istrinya bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sudah dibeli oleh Tergugat II;



Atas keterangan saksi tersebut baik kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan permohonan secara lisan kepada Majelis Hakim untuk melakukan Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa atas permintaan tersebut dan berdasarkan ketentuan SEMA Nomor 7 Tahun 2001, pada hari Rabu, tanggal 31 Maret 2021, pukul 10.00 WITA, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat dan mempersilahkan kepada Para Pihak yang berperkara untuk menunjukkan tempat objek perkara;

Menimbang, bahwa hasil pemeriksaan terhadap lokasi tanah obyek sengketa dan batas-batas tanah pada lokasi tanah obyek sengketa yang disengketakan dalam perkara ini telah dituangkan dalam sket/gambar yang terlampir di dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan di dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik PENGGUGAT, dan TERGUGAT II telah mengajukan Kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 28 April 2021 (Para Penggugat) dan 24 Mei 2021 (Tergugat II) yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan yang untuk menyingkat uraian dianggap telah diulang dan dimuat dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatunya yang berkaitan dengan perkara ini cukup dengan mengingat pada Berita Acara Persidangan yang dipandang sebagai bagian integral yang tidak terpisahkan (*een en ondeelbaar*) dan turut pula dipertimbangkan dalam Putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yang isinya menuntut agar Pengadilan Negeri Maumere :

1. Memerintahkan kepada Tergugat II atau setiap orang yang mendapat hak daripadanya, untuk tidak melakukan kegiatan fisik apapun diatas tanah milik Para Penggugat dengan SHM No.422/ Desa Watuliwung tersebut, berupa menurunkan material batu dan pasir atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kegiatan pembangunan fisik lainnya hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap;

2. Memerintahkan Tergugat II untuk mengangkut kembali/membersihkan material batu dan pasir yang telah diturunkan diatas tanah milik Para penggugat tersebut;

3. Menghukum Tergugat II, untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Para Penggugat;

Menimbang bahwa menurut doktrin yang dimaksud dengan tuntutan provisi adalah tuntutan yang berisikan agar Hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa R.Bg tidak mengatur secara jelas tentang tuntutan provisi ini, R.Bg hanya mengatur secara sekilas dalam pasal 191 R.Bg, namun demikian pengaturan tentang tuntutan provisi secara tegas dan jelas diatur dalam Pasal 53 Rv dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 1965 dan Nomor 16 Tahun 1969, Tentang Petunjuk Pelaksanaan Tuntutan Provisi;

Menimbang, bahwa Pasal 53 Rv menyebutkan sebagai berikut : *"Jika ada tuntutan provisi dan perkara tersebut siap diputus dalam pokok perkara maupun dalam provisi, maka terhadap hal itu Hakim menjatuhkan satu putusan"*;

Menimbang, bahwa disamping itu tentang tuntutan provisi diatur pula dalam beberapa Putusan Mahkamah Agung, yaitu :

- Putusan Mahkamah Agung Nomor 1070 K/Sip/1972, tanggal 7 Mei 1973 yang menyebutkan bahwa *"Tuntutan provisi yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan sementara selama proses berjalan, tuntutan provisi yang mengenai pokok perkara tidak dapat diterima"*;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor 279 K/Sip/1976, tanggal 5 Juli 1977 yang menyebutkan bahwa *"Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar tindakan Hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak"*;

Menimbang, bahwa tentang masalah apakah tuntutan provisi harus diputus dalam suatu putusan sela ataukah dalam putusan akhir, hukum acara



perdata baik R.Bg maupun Rv serta peraturan yang lain tidak mengatur secara jelas;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan di Indonesia, yang selama ini terjadi adalah apabila Hakim melihat dari esensi surat tuntutan provisi tersebut sifatnya mendesak, maka hakim sebelum memeriksa pokok perkara dapat menjatuhkan putusan sela terlebih dahulu dan apabila Hakim berpandangan bahwa tuntutan provisi tersebut pada hakekatnya **tidak bersifat mendesak atau segera**, maka tuntutan provisi tersebut akan diputus bersama-sama dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa setelah diperhatikan maksud tuntutan provisi dari Para Penggugat yang meminta agar Pengadilan Negeri Maumere supaya setiap orang yang mendapat hak daripadanya, untuk tidak melakukan kegiatan fisik apapun diatas tanah milik Para Penggugat dengan SHM No.422/ Desa Watuliwung tersebut, berupa menurunkan material batu dan pasir atau kegiatan pembangunan fisik lainnya hingga putusan ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa dengan demikian tuntutan provisi dari Para Penggugat sesungguhnya adalah sama dengan materi pokok perkara, karena jika gugatan yang diajukan Para Penggugat beralasan, maka akan dilaksanakan sita eksekusi, sehingga untuk mengetahui apakah gugatan Para Penggugat tersebut benar atau beralasan harus terlebih dahulu meneliti bukti-bukti yang akan diajukan oleh Para Penggugat, dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan provisi Para Penggugat telah masuk dalam materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat terhadap tuntutan provisi dari Para Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat didasarkan pada dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I,II,III,IV dan V (Para Penggugat) bersama dengan Tergugat I adalah ahliwaris yang sah dari Almarhum Bapak Markus Ago,yang telah meninggal dunia pada tanggal 6 Agustus 2014;



Penggugat I s/d V adalah anak-anak dari Almarhum Markus Ago sesuai urutan kesulungan, sedangkan Tergugat I adalah istri/janda dari Almarhum Markus Ago;

2. Bahwa disamping meninggalkan para ahliwarisnya, Almarhum Markus Ago juga meninggalkan harta-harta baik harta/barang bergerak maupun harta/barang tidak bergerak yang menjadi harta/barang warisan untuk di wariskan kepada para ahliwarisnya tersebut;

3. Bahwa salah satu harta /barang warisan dari Almarhum Markus Ago yang menjadi barang/harta warisan BERSAMA yang diwariskan kepada para ahli warisnya adalah sebidang tanah kebun dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 422/Desa Watuliwung, Kecamatan Kangae, Kabupaten Sikka, Luas 1.587 M2.

Surat Ukur No.10/Watuliwung/2013, tanggal 20 Juni 2013, dengan batas-batas sebagai berikut :

U t a r a : dengan tanah Anastasia Ana dkk;

Selatan : dengan tanah Alm.Markus Ago dan Anastasia Ana dkk;

T i m u r : dengan tanah Anastasia Ana dkk;

B a r a t : dengan tanah Fabianus Ede dan Anastasia Ana dkk;

Dengan demikian maka menurut pasal 833 ayat (1) Jo.Pasal 832 ayat (1) KUHPerdara , bidang tanah tersebut menjadi **HARTA WARISAN MILIK BERSAMA** dari Para Penggugat dan Tergugat I (*yang menjadi obyek jual beli antara Tergugat I dan Tergugat I*);

4. Bahwa pada sekitar bulan Juni 2016 Tergugat II (Kresensia Say) menelpon Tergugat I menawarkan untuk membeli tanah warisan milik bersama dari para Penggugat dan Tergugat I tersebut , dan pada saat itu juga secara lisan, melalui telpon Tergugat I dan Tergugat II, menyepakati harga jual beli tanah warisan tersebut senilai Rp. 200.000/M2 x 1.500 M2 = Rp.300.000.000.- (tiga ratus juta rupiah) dan kesepakatan pembayarannya dilakukan secara cicil selama 2 (dua) kali, yaitu bulan November dan Desember 2016;

5. Bahwa kesepakatan jual beli tanah warisan Alm. Markus Ago antara Tergugat I dan Tergugat II, tanpa sepengetahuan dan seijin semua anak-anak /Para Penggugat , sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Bapak Markus Ago (***jual beli secara diam-diam***);

6. Bahwa untuk mengikat kesepakatan Jual Beli Tanah tersebut sebagai tanda jadi dengan Tergugat I maka pada tanggal 5 November 2016, Tergugat II melakukan panjar/cicilan pertama sebesar Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) dilakukan di rumah Tergugat I;



7. Bahwa pada tanggal 5 November 2016 itu juga, setelah pembayaran panjar pertama di rumah Tergugat I tersebut, Tergugat II untuk meyakinkan Tergugat I, telah membuat 1 (satu) lembar kwitansi pelunasan senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dengan perjanjian kepada Tergugat I, bahwa uang tersebut akan ditransfer pada bulan Desember 2016;

8. Bahwa ternyata pembuatan kwitansi pelunasan senilai Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tersebut, merupakan akal licik dari Tergugat II untuk mengelabui dan menipu serta meningkari Tergugat I sebagai penjual tanah tersebut, karena pada kenyataan di bulan Desember 2016 Tergugat II tidak pernah lagi membayar pelunasan uang harga tanah tersebut;

9. Bahwa oleh karena kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah tanpa hak dan melawan hukum, maka proses jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut mengandung cacat hukum sehingga harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

Bahwa hal ini didukung dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 82 K/Pdt/2004, tanggal 22 Mei 2007 (jual beli tanah warisan) yang menyatakan: Perjanjian jual beli tanah warisan batal demi hukum, karena boedel warisan belum terbagi, masih terdapat harta bersama orang tua dan anak-anak yang masih hidup, dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai alas hak yang sah, untuk melakukan perbuatan hukum;-----

10. Bahwa oleh karena kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan batal demi hukum, maka kesepakatan jual beli tanah tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum sejak dari awal, sehingga semua kewajiban seperti pembayaran harus dikembalikan ke keadaan semula, dan oleh karena itu Tergugat I diwajibkan untuk mengembalikan uang panjar harga jual beli tanah tersebut kepada Tergugat II, senilai Rp. 275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan Tergugat II wajib pula menerima uang panjar tersebut secara suka rela, setelah putusan perkara ini diucapkan dan memperoleh kekuatan hukum tetap bila perlu dengan bantuan alat negara (Polisi);

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV dalam Jawabannya telah pula mengajukan dalil-dalil bantahan, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :



3. Bahwa, Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat dalam posita maupun petitum, kecuali terhadap hal-hal yang diakui;

4. Bahwa, adapun hal-hal yang diakui kebenarannya antara lain :

2.1. Benar, para Penggugat adalah anak-anak dari almarhum MARKUS AGO dan Tergugat I, MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA;

2.2. Benar, Tergugat I, MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA telah menjual bidang tanah yang luas, letak dan batas-batasnya sebagaimana diuraikan dalam gugatan kepada Tergugat II seharga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah, akan tetapi tidak benar kalau jual beli tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan para Penggugat, melainkan diketahui dan disetujui oleh para Penggugat;

2.3. Benar, Tergugat II telah menurunkan material berupa batu-pasir dan juga membuat pagar di atas tanah objek sengketa atas sepengetahuan bahkan para Penggugat dan Tergugat I ikut membantu ketika Tergugat II bersama beberapa anggota keluarga membuat pagar;

2.4. Benar, tanah objek sengketa kini dalam penguasaan riil Tergugat II;

2.5. Benar, tanah objek jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah harta BERSAMA almarhum Markus Ago dan Tergugat I, karena itu Tergugat I berhak menjual tanah tersebut;

2.6. Benar, harga jual beli disepakati Rp.200.000,00,- (dua ratus ribu rupiah) permeterpersegi dan Tergugat II telah membayar uang sejumlah Rp.275.000.000,00,-(dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) atau setara dengan ukuran tanah seluas luas 1.375 M2;

2.7. Benar, panjar pertama sebesar Rp.100.000,00,- (seratus juta rupiah) bertempat di rumah Tergugat I, tetapi bukan pada tanggal 5 Nopember 2016, melainkan tanggal 23 Juni 2016 di hadapan para Penggugat, bahkan Penggugat I Laura Mira Marlina Mandra Ago ikut menandatangani kwitansi pembayaran. Bahwa oleh karena pembayaran pertama berlangsung.....

berlangsung di rumah Tergugat I maka dalil para Penggugat yang mengatakan para Penggugat tidak mengetahui dan tidak menyetujui jual beli (jual beli secara diam-diam) adalah TIDAK BENAR dan BOHONG BESAR, sehingga haruslah ditolak;



Bahwa terhadap hal-hal yang telah diakui baik para Penggugat dan Tergugat I maupun oleh Tergugat II, menurut hukum tidak perlu dibuktikan lagi karena pengakuan adalah merupakan bukti sempurna (Pasal 1925 BW/KHUPerdata jo. Pasal 1926 BW/KUHPerdata;

3. Bahwa, benar pada bulan Juni 2016 Tergugat II mendapat informasi kalau Tergugat I ingin menjual tanah sehingga Tergugat II menelpon Tergugat I menanyakan hal tersebut dan oleh Tergugat I membenarkan dan meminta Tergugat II ke rumah Tergugat I untuk membicarakan masalah jual beli tanah tersebut bersama dengan anak-anak Tergugat I dimana Tergugat I menyampaikan bahwa ia menjual tanah tersebut karena kesulitan keuangan untuk membiayai pendidikan anaknya bernama ERMALINDA DE YESUS DOS SANTOS MADEIRA AGO (Penggugat IV) yang ketika itu ingin pindah kuliah dari Fakultas Farmasi Universitas Surabaya ke Fakultas Kedokteran Universitas Surabaya namun karena kesulitan keuangan sehingga ia Tergugat I menawarkan untuk menjual tanah miliknya tersebut kepada Tergugat II seharga Rp.300.000.000 dengan pembayaran uang muka sebesar Rp.100.000.00,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 23 Juni 2016; Sedangkan sisanya akan dibayar sesuai permintaan dan kebutuhan biaya kuliah anaknya demi menjaga jangan sampai anak Tergugat I putus kuliah lantaran karena kesulitan biaya; Hal ini terlihat jelas dari setiap bukti kwitansi pembayaran harga tanah yang tertera pada setiap kwitansi pembayaran yang dibuat Tergugat I dan ditandatangani oleh Tergugat I bersama saksi Laura Mira Ago (Penggugat I) yang adalah anak sulung dari Tergugat I dan saksi dari pihak Tergugat II, yang redaksionalnya berbunyi: "untuk pembayaran sebidang tanah dengan ukuran ... "(tertentu sesuai luas yang dijual berdasarkan kebutuhan untuk biaya pendidikan anak Tergugat I);

4. Bahwa, dalil posita butir 5 yang menyatakan jual beli tanpa sepengetahuan dan seizin anak-anak/para Penggugat... dst.nya., adalah BOHONG BESAR karena kesepakatan jual beli terjadi dan berlangsung di rumah Tergugat I dimana anak-anak Tergugat I/para Penggugatpun hadir dan menyetujui, bahkan Penggugat I sendiri adalah sebagai saksi yang ikut menandatangani setiap kwitansi pembayaran termasuk panjar pertama sebesar Rp.100.000.000,00,- (seratus juta rupiah) pada tanggal 23 Juni 2016, bukan 5 Nopember 2016; Dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian maka pernyataan para Penggugat bahwa tanggal 5 Nopember 2016 ditandatangani kwitansi pelunasan senilai Rp.200.000.00,- (dua ratus juta rupiah) adalah tidak benar karena yang disepakati ialah bahwa sisa harga tanah sebesar Rp.200.000.00,- (dua ratus juta rupiah) tersebut akan dibayar sesuai permintaan dan kebutuhan Tergugat I untuk kepentingan pendidikan anak Tergugat I, dan seluruh uang hasil penjualan tanah telah dinikmati dan digunakan bersama-sama untuk kebutuhan hidup rumah tangga/keluarga dan biaya kuliah anak-anak Tergugat I teristimewa Penggugat IV/ERMELINDA DE YESUS DOS SANTOS MADEIRA AGO di Fakultas Kedokteran Universitas Surabaya, karena itu posita butir 7 dan 8 pun harus ditolak;

Rupanya Tergugat I adalah seorang ibu yang benar-benar pandai dan licik memperdaya Tergugat II demi memuluskan pendidikan anaknya, lalu bersekongkol dengan anak-anaknya/para Penggugat membatalkan jual beli tersebut. Betapa sadisnya Tergugat I yang nyata-nyata adalah pribadi yang tidak tahu berterima kasih atas kebaikan Tergugat II yang telah membantu mengatasi kesulitan Tergugat I;

Dalil para Penggugat yang mengatakan jual beli tanpa sepengetahuan dan seizin anak-anak/para Penggugat...dst.nya" adalah omong kosong belaka;

Yang benar ialah bahwa Tergugat I dan para Penggugat telah bersekongkol untuk menjual tanah yang telah dijual kepada Tergugat II tersebut kepada saudara MICHEL SASTERO, pemilik Toko Roda Mas, namun berhasil dicegah oleh Tergugat II dengan mengutus beberapa anggota keluarga menemui saudara MICHAEL SASTERO memberitahu kalau tanah tersebut telah dibeli oleh Tergugat II;

Tergugat I berulang kali membujuk oknum tentara bapak JOHN untuk menghubungi Sdra.MICHAEL SASTERO dan istrinya untuk meyakinkan agar mau membeli tanah tersebut dengan janji memberikan prosentase buat pak John namun pak John menolak karena pak John tahu benar kalau tanah tersebut telah dijual oleh Tergugat I dan anak-anaknya kepada Tergugat II;

Bahwa komunikasi Tergugat I kepada pak John via SMS selengkapnya akan Tergugat II bongkar di persidangan karena bukti screenshoet SMS dari Tergugat I ke pak John telah dikantongi Tergugat II;

Halaman 49 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme



5. Tergugat II menolak posita butir 9 karena Tergugat I tidak pernah melakukan penagihan berhubung setiap kali Tergugat I dan anaknya (para Penggugat) membutuhkan uang, mereka menyampaikan kepada Tergugat II dan Tergugat II selalu memenuhi permintaan mereka sehingga pada setiap kwitansi pembayaran selalu ditulis untuk pembayaran tanah dengan ukuran luas sesuai permintaan uang yang dibutuhkan/diterima;
6. Bahwa, dalil posita butir 10 dimana para Penggugat beralih bahwa semua pembayaran cicilan harga tanah dari Tergugat II kepada tergugat I dilakukan dengan paksaan dan ancaman ... dst,nya, tidak logis, karena Tergugat II membayar sesuai kebutuhan dan permintaan Tergugat I. Tergugat II tidak pernah memaksa dan mengancam Tergugat I untuk menerima pembayaran jika Tergugat I sebagai penjual belum membutuhkan dan meminta, karena itu dalil tersebut harus ditolak;
7. Bahwa, benar total uang yang telah diterima oleh Tergugat I dari Tergugat II senilai Rp.275.000.000,00.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), tetapi TIDAK BENAR uang senilai Rp.275.000.000,00.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), tersebut dicicil selama 10 (sepuluh) kali, melainkan sebanyak 6 (enam) kali sesuai kebutuhan dan permintaan Tergugat I, yaitu:

1. Tanggal 23 Juni 2016 : Rp.100.000.000,-

2. Tanggal 05 November 2016 : Rp.100.000.000,-

Kwitansi pembayaran tanggal 23 Juni 2016 dan tanggal 05 November 2016 masing-masing Rp.100.000.000.00,- kemudian digabung/dfisatukan dan dibuat kwitansi baru tertanggal 05 November 2016 dengan nilai sebesar Rp.200.000.000,-, sedangkan kwitansi tertanggal 23 Juni 2016 dinyatakan tidak berlaku, dengan demikian maka kwitansi tertanggal 05 November 2016 bukan fiktif melainkan riil karena Tergugat I dan para Penggugat nyata-nyata telah menerima uang senilai.....Rp.200.000.000,-

3. Tanggal 01Februari 2017 Rp. 20.000.000,-

4. Tanggal 19 Maret 2017 :Rp. 20.000.000,-



5. Tanggal 29 Maret 2017: Rp.
10.000.000,-

6. Tanggal 11 April 2017: Rp.
25.000.000,-

T o t a l
Rp.275.000.000,-

Terhadap dalil para Penggugat butir 11 sepanjang yang menyatakan Tergugat II belum melunasi sisa pembayaran senilai Rp.25.000.000,-, dapat Tergugat II menanggapi sebagai berikut:

Bahwa, sesungguhnya benar sisa harga tanah yang masih harus dibayar oleh Tergugat II sebesar Rp.25.000.000, kalau saja luas tanah yang telah dijual tersebut utuh seluas 1.500 M2. Akan tetapi oleh karena setelah dilakukan pengukuran bersama oleh Tergugat I bersama para Penggugat dan Tergugat II, ternyata tanah yang dijual tersebut luasnya hanya \pm 901 m² karena Penggugat III/Sdr.MARTINHO MA4RCIANO MADEIRA RANI AGO (anak laki-laki besar) mengurangi ukuran pada sisi bagian barat 3 m 3, sedangkan ukuran pada sisi Utara 36,7 m, sisi Selatan 33,9 m dan sisi Barat 35,7 m, sementara ukuran di bagian tengah dari arah Utara-Selatan hanya 29, 8 m atau luas seluruhnya \pm 901 m²;

Bahwa oleh karena luas tanah yang dijual sesuai hasil pengukuran bersama hanya seluas \pm 901 m² atau setara dengan **Rp.180.200.000**, maka telah terjadi kelebihan pembayaran = Rp.275.000.000 dikurangi Rp.180.200.000 = **Rp.94.800.000,-** kelebihan mana harus dikembalikan oleh Tergugat I bersama para Penggugat;

Menimbang, bahwa dari hasil jawab menjawab antara Para Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II, maka ditemukan hal-hal yang diakui/tidak disangkal oleh para pihak bersengketa, yaitu :

para Penggugat adalah anak-anak dari almarhum MARKUS AGO dan Tergugat I, MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA;

2.2. Tergugat I, MARTINHA MASCARENHAS MADEIRA telah menjual bidang tanah yang luas, letak dan batas-batasnya sebagaimana diuraikan dalam gugatan kepada Tergugat II seharga Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah, akan tetapi tidak benar kalau jual beli tersebut tanpa sepengetahuan dan persetujuan para Penggugat, melainkan diketahui dan disetujui oleh para Penggugat;



2.3. Benar, Tergugat II telah menurunkan material berupa batu-pasir dan juga membuat pagar di atas tanah objek sengketa atas sepengetahuan bahkan para Penggugat dan Tergugat I ikut membantu ketika Tergugat II bersama beberapa anggota keluarga membuat pagar;

2.4., tanah objek sengketa kini dalam penguasaan riil Tergugat II;

2.5., tanah objek jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah harta BERSAMA almarhum Markus Ago dan Tergugat I, karena itu Tergugat I berhak menjual tanah tersebut;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan surat gugatan Para Penggugat dan jawab jinawab antara Para Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II dipersidangan secara teliti, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok perselisihan diantara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sebagai berikut :

1. sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 422/Desa Watuliwun Kecamatan Kangae Kabupaten Sikka, tertulis atas nama Markus Ago , Surat Ukur No.10/Watuliwung/2013,tanggal 20 Juni 2013, seluas1.587. M2 , adalah harta warisan dari Almarhum Markus Ago yang menjadi harta milik bersama Para Penggugat dan Tergugat II ?

2. Apakah kesepakatan jual beli yg dilakukan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah cacat hukum ?

Menimbang, bahwa dengan mencermati pokok permasalahan tersebut di atas, berdasarkan ketentuan Pasal 283 R.Bg dan Pasal 1865 KUH Perdata serta memperhatikan teori subyektif pembuktian dalam perkara perdata yang berbunyi "*siapa yang mengemukakan mempunyai suatu hak, maka ia harus membuktikannya tentang adanya hak itu*", maka secara berimbang pihak Para Penggugat dibebankan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, sedangkan pihak Para Tergugat dibebankan membuktikan dalil-dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa didasarkan pada asas *audi et alteram partem* (Hakim wajib mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara) yang selaras dengan ketentuan Pasal 283 R.Bg dan Pasal 1865 KUH Perdata tersebut, maka sebelum Majelis menyampaikan pertimbangan hukum atas perkara *a quo*, terlebih dahulu Majelis akan menguraikan segala hal yang dikemukakan oleh Penggugat maupun Para Tergugat selama jalannya proses pemeriksaan persidangan atas perkara *a quo* (*in casu* dalil-dalil dan alat bukti);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 21 serta 6 (enam) orang Saksi;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat dibebani membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan posita gugatan Penggugat dikaitkan dengan petitum gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dipersidangan menghadirkan P-1 sampai dengan bukti P.5 dan bukti P-14 sampai dengan P-16 yang menerangkan terjadi perkawinan antara Tergugat IV dengan Markus Ago dari perkawinan tersebut lahirlah anak- anak yang sekarang menjadi Para Penggugat dengan demikian berdasarkan bukti –bukti tersebut diatas Para Penggugat adalah ahli waris dari Markus Ago yang merupakan bapak kandung Para Penggugat tersebut hal ini juga di kuatkan dengan hamper semua saksi yang di hadikan oleh Para Penggugat maupun Tergugat II dimana saksi-saksi tersebut tidak satupun ada yang membantah bahwa Para Penggugat merupakan anak kandung dari Almarhun Bapak Markus Ago;

Menimbang, bahwa setelah Markus Ago meninggal dunia meninggal dunia pada tanggal 6 Agustus 2014 dan dipersidangan Para Penggugat telah mengajukan bukti P- 6 sampai dengan P-12 Tergugat I yang merupakan istri dari Markus Ago dan orang tua dari Para Pengugat menjual sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 422/Desa Watuliwung,Kecamatan Kangae,Kabupaten Sikka, Luas 1.587 M2nSurat Ukur No.10/Watuliwung/2013,tanggal 20 Juni 2013 yang mana hal ini juga dikuatkan dengan keterangan dari Saksi **HILARIUS HILA KEYTIMU** yang mana Tergugat I pernah menceritakan sendiri kepada nya tentang penjualan tanah tersebut secara di bawah tangan, dimana tanah tersebut mempunyai batas-batas sebagai berikut :

U t a r a : dengan tanah Anastasia Ana dkk;

Selatan : dengan tanah Alm.Markus Ago dan Anastasia Ana dkk;

T i m u r : dengan tanah Anastasia Ana dkk;

B a r a t : dengan tanah Fabianus Ede dan Anastasia Ana dkk;

Kepada Terggat I

Menimbang, bahwa atas jual beli tersebut Para Tergugat merasa keberatan karena merasa tidak dikut sertakan dalam jual beli tersebut karena Para Penggugat termasuk dalam ahli waris dan harta warisan tersebut belum di pecah;

Halaman 53 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme



Menimbang, bahwa berdasar Pasal 852 kitab undang-undang hukum perdata menyatakan Anak-anak atau keturunan-keturunan, sekalipun dilahirkan dan berbagai perkawinan, mewarisi harta peninggalan para orangtua mereka, kakek dan nenek mereka, atau keluarga-keluarga sedarah mereka selanjutnya dalam garis lurus ke atas, tanpa membedakan jenis kelamin atau kelahiran yang lebih dulu;

Mereka mewarisi bagian-bagian yang sama besarnya kepala demi kepala, bila dengan yang meninggal mereka semua bertalian keluarga dalam derajat pertama dan masing-masing berhak karena dirinya sendiri; mereka mewarisi pancang demi pancang, bila mereka semua atas sebagian mewarisi sebagai pengganti.

Menimbang, bahwa setelah majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo meneliti bukti P-6 sampai dengan P12 merupakan bukti transaksi jual beli tanah tersebut antara Tergugat I dengan Tergugat II hanya dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II saja;

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi 665K/SIP/1979 yang menyatakan *DENGAN TELAH TERJADINYA JUAL BELI ANTARA PENJUAL DAN PEMBELI YANG DIKETAHUI OLEH KEPALA KAMPUNG YANG BERSANGKUTAN DAN DIHADIRI OLEH DUA ORANG SAKSI, SERTA DITERIMANYA HARGA PEMBELIAN OLEH PENJUAL, MAKA JUAL BELI ITU SUDAH SAH MENURUT HUKUM, SEKALIPUN BELUM DILAKSANAKAN DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH*

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas telah terjadi jual beli tanah warisan dari markus Ago oleh Tergugat II kepada Tergugat I akan tetapi akan tetapi tanah yang dijual Tergugat II tersebut belum dibagi- bagi warisannya dan transaksi jual beli tersebut dilakukan dibawah tangan tanpa diketahui oleh kepala kampung dengan demikian jual beli tersebut dianggap tidak sah;

Menimbang, bahwa karena jual beli yang dilakukan antara Tergugat II dan Tergugat I tidak sah maka objek sengketa tersebut masih milik dari Para Penggugat dan ahliwarisnya;

2. Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang, bahwa Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan "*tiap-tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sejak Putusan *Hoge Raad* 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum-Cohen, konsep perbuatan melawan hukum telah berkembang, sejak itu terdapat 4 kriteria perbuatan melawan hukum :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Melanggar hak subyektif orang lain;
3. Melanggar kaidah tata susila;
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta orang lain; (baca : **ROSA AGUSTINA**, *Perbuatan Melawan Hukum*, Cet.I Jakarta : Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003, Hal 13-14);

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat mengakui objek sengketa tersebut adalah harta bersama milik Ahli waris Markus Ago dan belum dibagi kepada para ahli waris dan jual beli objek sengketa terjadi dibawah tangan akan tetapi tidak di ketahui oleh Kepala kampung maka jual beli tersebut tidak sah;

Menimbang bahwa dari jual beli tidak sah tersebut Para Tergugat menguasai tanah objek sengketa dengan demikian perbuatan para tergugat dapat dikategorikan telah melanggar hak subyektif dari Para Penggugat dan perbuatan Para Tergugat tersebut adalah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana permonan Para Penggugat dalam petitum ke 4 dalam gugatan patutlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa Majelis selanjutnya akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat satu persatu;

Menimbang, bahwa dalam Petitum ke- 2 Para Penggugat menyatakan Para Penggugat dan Tergugat I adalah Ahli Waris yang sah dari Pewaris Almarhum Bapak Markus Ago yang memiliki sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 422/Desa Watuliwung, Kecamatan Kangae Kabupaten Sikka, tertulis atas nama Markus Ago , Surat Ukur No.10/Watuliwung/2013,tanggal 20 Juni 2013, seluas 1.587. M2 sebagaimana telah diuraikan dan dibuktikan diatas Para Penggugat adalah anak kandung perkawinan antara Markus Ago dan Tergugat II bahwa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 422/Desa Watuliwung, Kecamatan Kangae Kabupaten Sikka, tertulis atas nama Markus Ago , Surat Ukur No.10/Watuliwung/2013,tanggal 20 Juni 2013, seluas 1.587. M2 adalah harta bersama dari perkawinan Markus Ago dengan Tergugat I dengan demikiantanah tersebut adalah harta bersama milik Para Penggugat

Halaman 55 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme



dan Tergugat I maka petitum ke- 2 dan Petitum Ke-3 para Penggugat patutlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam Petitum ke- 5 para Penggugat dalam gugatannya memohon Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan kesepakatan jual beli tanah warisan Alm.Bapak Markus Ago,SHM No.422/Desa Watuliwung secara lisan, kesepakatan jual beli tanah tersebut, mengandung cacat hukum dan olehnya batal demi hukum;

Menimbang kesepakatan jual beli dibawah tangan sah apabila didapan saksi dan kepala kampung dan setelah majlis meneliti dan memeriksa bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak jual beli tersebut tidak diketahui oleh pejabat yang berwenang dengan demikian jual beli tersebut batal demi hukum dan petitum ke- 5 para Pengugat patutlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa dalam petitum ke-6 dan ke- 7 Para penggugat memohon agar tergugat I mengembalikan kepada Tergugat II, uang panjar jual beli tanah tersebut sebesar Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai dan seketika, sejak putusan perkara ini diucapkan dan berkekuatan hukum tetap dan tergugat II menerima kembali uang tersebut, sebagaimana telah di uraikan dalam petitum ke -5 jual beli tanah obyek sengketa adalah batal demi hukum maka uang tersebut haruslah dikembalikan kepada Tergugat II oleh Tergugat I dan Tergugat II wajib menerima kembali uang miliknya tersebut sebanyak .275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan demikian Petitum ke-7dan Petitum Ke-6 para Penggugat patutlah di kabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5 (lima) gugatan Para Penggugat yang memohon untuk menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*Dwang Soom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) yang dibayar secara tunai, terhitung sejak keputusan perkara perdata ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan tanah sengketa dikosongkan oleh Tergugat dan diserahkan kepada Penggugat, terhadap hal tersebut menurut Majelis Hakim oleh karena dalam prakteknya penerapan hukuman uang paksa (*Dwang Soom*) tersebut sulit untuk dilaksanakan dan apabila Para Tergugat tidak mau menjalankan isi Putusan yang berkekuatan hukum tetap, telah ada jalur hukum yang dapat ditempuh oleh Penggugat dengan cara mengajukan permohonan eksekusi terhadap Putusan ini yang juga merupakan suatu upaya paksa yang lebih memberi kepastian untuk pelaksanaannya, sehingga terhadap petitum ke-5 (lima) gugatan Penggugat tersebut patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan Majelis



Hakim sebagaimana termaktub di atas, maka dengan demikian demi Asas Kepastian Hukum (*onrecht zekerheids*) Gugatan Penggugat haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

DALAM PERKARA REKONVENSİ :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagaimana diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim yang diuraikan di dalam Konvensi dianggap pula termuat dalam pertimbangan Gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian Gugatan Rekonvensi, dapatlah dirumuskan inti pokok sengketa sebagai berikut :

Bahwa, pada bulan Juni 2016, para Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi telah sama-sama sepakat melakukan jual beli atas bidang tanah milik para Tergugat Rekonvensi sebagaimana diuraikan oleh para Tergugat Rekonvensi dalam perkara konvensi yang letak, luas dan batas-batasnya sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik nomor: 422 tanggal 24-06-2013 atas nama pemegang hak MARKUS AGO dengan harga yang disepakati sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan sesuai permintaan dan kebutuhan para Tergugat Rekonvensi;

3.2. Bahwa, sejak bulan Juni 2016 sampai dengan bulan April 2017, para Tergugat Rekonvensi telah menerima pembayaran harga tanah dari Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp.275.000.000,-** (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) setara dengan luas tanah **1.375 m²**;

3.3. Bahwa, setelah para Tergugat Rekonvensi menerima uang pembayaran harga jual beli tanah sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah), para Tergugat Rekonvensi bersama Penggugat Rekonvensi melakukan pengukuran atas bidang tanah yang telah dijual tersebut dan ternyata hanya seluas **901 m²**, karena Tergugat Rekonvensi III/ Sdr.MARTINHO MARCIANO MADEIRA RANI AGO mengurangi ukuran pada sisi bagian barat 3 m x 36,6 m, sedangkan ukuran pada sisi Utara 36,7 m, sisi Selatan = 33,9 m dan sisi Barat = 35,7 m, sementara ukuran di bagian tengah



dari arah Utara-Selatan hanya 29, 8 m atau luas seluruhnya ± 901 m², dengan batas-batas pada sebelah:

- Utara : dengan tanah milik Anastasia Ana,dkk.;
- Timur : dengan tanah milik Anastasia Ana,dkk.
- Selatan : dengan tanah milik para Tergugat Rekonvensi dan Paulus Adang,
- Barat : dengan tanah milik para Tergugat Rekonvensi;

Bahwa oleh karena luas tanah yang dijual sesuai hasil pengukuran bersama hanya seluas ± 901 m² atau setara dengan **Rp.180.200.000** maka kelebihan pembayaran oleh Tergugat II = Rp.275.000.000 dikurangi Rp.180.200.000 = **Rp.94.800.000,-** kelebihan mana harus dikembalikan oleh para Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 158 R.Bg mengatur bahwasanya :

- a. Tergugat dalam gugatan asal wajib mengajukan gugatan baliknya bersama-sama dengan jawabannya yang tertulis atau lisan. (Rv. 245.)
- b. Peraturan-Peraturan dalam bab ini berlaku untuk gugatan balik.
- c. Kedua perkara diperiksa bersama-sama dan diputus dengan satu keputusan, kecuali bila Hakim memandang perlu untuk memutus perkara yang satu lebih dahulu daripada yang lain dengan ketentuan bahwa gugatan asal atau gugatan balik yang belum diputus harus diselesaikan oleh Hakim yang sama;

Menimbang, bahwa Pasal 158 R.Bg mengatur bahwa waktu pengajuan Gugatan Rekonvensi wajib dilakukan bersama-sama dengan pengajuan jawaban. Apabila Gugatan Rekonvensi tidak diajukan bersama-sama dengan jawaban, maka akan mengakibatkan Gugatan Rekonvensi tidak memenuhi syarat formil yang mengakibatkan gugatan tersebut tidak sah dan harus dinyatakan tidak dapat diterima. Terdapat beberapa penafsiran yang berbeda mengenai apa yang dimaksud dengan "jawaban" dalam praktek, ada yang menafsirkan jawaban sebagai jawaban pertama tetapi ada juga yang menafsirkan jawaban menjangkau juga jawaban dalam bentuk duplik;

Menimbang, bahwa pengajuan gugat balasan merupakan suatu hak istimewa yang diberikan oleh hukum acara kepada Tergugat untuk mengajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatannya terhadap pihak Penggugat secara bersama-sama dengan gugat asal. Suatu hak istimewa oleh karena sesungguhnya pihak Tergugat yang hendak menggugat pihak Penggugat asal, disebut pula Penggugat dalam Rekonvensi dapat juga menempuh jalan lain, yaitu dengan mengajukan gugat baru tersendiri, terlepas dan gugat asal;

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugat balasan dapat diajukan dalam tiap perkara, pengecualiannya adalah dalam 3 hal sebagaimana disebut dalam 158 R.Bg ialah :

1. Semula dalam perkara itu bukan bertindak untuk dirinya, sedang gugat balas ditunjukkan kepada dirinya sendiri dan sebaliknya;
2. Jika Pengadilan Negeri kepada siapa gugat balasan itu dimasukkan tidak berwenang berhubungan dengan pokok perselisihan memeriksa gugat balasan (wewenang mutlak);
3. Dalam hal perselisihan tentang pelaksanaan putusan Hakim, misalnya Hakim memerintahkan Tergugat yang kalah supaya menyerahkan sebidang tanah kepada Penggugat, kemudian Tergugat mengajukan Rekonvensi supaya Penggugat membayar hutangnya yang dijamin dengan sawah tersebut, Hakim akan menolak Rekonvensi tersebut.

Menimbang, bahwa jika dalam pemeriksaan tingkat pertama tidak diajukan gugat balas, maka dalam tingkat banding tidak dapat diajukan lagi (Pasal 157 Ayat (2) R.Bg);

Menimbang, bahwa Gugatan Konvensi dan Rekonvensi diselesaikan sekaligus dan diputus dalam satu surat Putusan, kecuali kalau Pengadilan berpendapat bahwa perkara yang satu dapat diselesaikan lebih dahulu dari pada yang lain; dalam hal ini perkara yang dapat diperiksa dahulu boleh didahulukan, tetapi gugatan semula dan gugat balas (Rekonvensi) yang belum diputuskan tetap diperiksa oleh Hakim yang sama, sampai dijatuhkan putusan terakhir. (Pasal 158 Ayat (3) R.Bg);

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No.1057.K/Sip/1973, tanggal 25 Maret 1973, karena gugatan dalam Rekonvensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam Konvensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugatan dalam Konvensi, tidak dengan sendirinya gugatan dalam Rekonvensi ikut tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3306.K/Pdt/1986, tanggal 14 Mei 1987, mengatur bahwasanya Gugatan Rekonvensi harus disebut secara tegas;

Halaman 59 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme



Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan reconvensi tersebut berdasarkan uraian pertimbangan Majelis Hakim dalam mempertimbangkan gugatan Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi tersebut di atas terbukti bahwa tanah sengketa adalah milik dari Tergugat Reconvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat Gugatan Reconvensi yang diajukan oleh Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi tidak beralasan hukum, sehingga sudah sepatutnya ditolak;

A. DALAM PERKARA KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dikabulkan untuk sekuruhnya, disamping itu gugatan Reconvensi yang diajukan oleh Penggugat Reconvensi/Tergugat Konvensi ditolak, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat Reconvensi;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Reglement voor de Buitengewesten* (R.Bg), *Reglement op de Rechtsvordering* (Rv), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009, Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, Tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

A. DALAM PROVISI :

1. Menolak Gugatan Provisi Para Penggugat/Tergugat Reconvensi

I. DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 422/Desa Watuliwung, Kecamatan Kangae Kabupaten Sikka, tertulis atas nama Markus Ago , Surat Ukur No.10/Watuliwung/2013,tanggal 20 Juni 2013, seluas 1.587. M2 , adalah harta warisan dari Almarhum Markus Ago yang menjadi harta milik bersama Para Penggugat dan Tergugat I;
3. Menyatakan Perbuatan Tergugat I/Penggugat Reconvensi I dan Tergugat II/ Penggugat Reconvensi II yang melakukan kesepakatan jual beli tanah warisan Alm.Bapak Markus Ago,SHM No.422/Desa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Watuliwung secara lisan, tanpa sepengetahuan dan seijin para Penggugat sebagai ahli waris dan pemilik yang sah atas tanah tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

4. Menyatakan hukum, bahwa kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat I/Penggugat Rekonvensi I dan Tergugat II/Penggugat Rekonvensi II, mengandung cacat hukum dan olehnya batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat I, untuk mengembalikan kepada Tergugat II, uang panjar jual beli tanah tersebut sebesar Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) secara tunai dan seketika, sejak putusan perkara ini diucapkan dan berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat II untuk menerima uang panjar senilai Rp.275.000.000.- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dari Tergugat I tanpa syarat apapun, jika perlu dengan bantuan alat negara (Polisi);
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

B. DALAM REKONVENSI :

- Menolak gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

C. DALAM KONVENSI dan REKONVENSI :

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp3.340.000,00 (tiga juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere, pada hari Jumat tanggal 11 Juni 2021, oleh kami, Dodi Efrizon, S.H., sebagai Hakim Ketua, Widyastomo Isworo, S.H. dan Agung Satrio Wibowo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Maumere Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme tanggal 24 Februari 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 14 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dan Servasius Franso Ratu, S.H., Panitera Pengganti dan kuasa Para Penggugat, dan Kuasa Tergugat II akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat I maupun Kuasanya.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Widyastomo Isworo, S.H.

Dodi Efrizon, S.H.

Halaman 61 dari 62 Putusan Perdata Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2020/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung Satrio Wibowo, S.H.

Panitera Pengganti,

Servasius Franso Ratu, S.H.

Perincian biaya :

| | | |
|-------------------------------|---|-----------------|
| 1. Biaya Pendaftaran..... | : | Rp30.000,00; |
| 2. Biaya ATK..... | : | Rp100.000,00; |
| 3.....B | : | Rp940.000,00; |
| biaya Relas Panggilan | | |
| 4.....B | : | Rp2.000.000,00; |
| biaya Pemeriksaan Setempat .. | | |
| 5.....S | : | Rp250.000,00; |
| umpah | | |
| 6.....M | : | Rp10.000,00; |
| aterai | | |
| 7. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| Jumlah | : | Rp3.340.000,00; |

(tiga juta tiga ratus empat puluh ribu)