



**PUTUSAN**  
**NOMOR 107/PDT/2023/PT KPG**  
**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kupang yang mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**OSHINNAWA MAGDALENA FANGGIDAE**, jenis kelamin: Perempuan, agama: Katolik, pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, kebangsaan: Indonesia, alamat: Jl. Slamet Riyadi No. 20, Kelurahan Bangka Nekang (dahulu Kel. Watu), RT/RW. 007/002, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ANTONIUS JERAMAN, S.IP.,S.H., Dkk** berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Nopember 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ruteng dibawah Register Nomor: 96/KS/Pdt/2022/PN.Rtg., tanggal 23 Nopember 2022, disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat II;**

Lawan:

1. **PAULUS HADU**, NIK: 7306083006580001, tempat Lahir: 30-06-1958, umur: 64 tahun, jenis kelamin: Laki-laki, agama: Katolik, status perkawinan: Kawin, pekerjaan: Karyawan Swasta, kebangsaan: Indonesia, alamat: Jl. Dr.Wahidin Sudirohusodo L/R 2/4, RT/RW. 003/004, Kel/Desa Bonto Bontoa, Kec. Somba Opu, Kab. Goa, Prop. Sulawesi Selatan, disebut sebagai **Terbanding I semula Penggugat I;**
  2. **ELLY R**, NIK: 7306086305700001, tempat Lahir: Ujung Pandang, 23-05-1970, umur: 52 tahun, jenis kelamin: Perempuan, agama: Katolik, status Perkawinan: Kawin, pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, kebangsaan: Indonesia, alamat: Jl. Dr.Wahidin Sudirohusodo L/R 2/4, RT/RW. 003/004, Kel/Desa Bonto Bontoa, Kec. Somba Opu, Kab. Goa, Prop. Sulawesi Selatan, sebagai **Terbanding II semula Penggugat II;**
- Dalam hal ini Terbanding I dan Terbanding II semula Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) memberikan kuasa kepada **GABRIEL KOU,S.H.** dan **YOHANES BAPTISTA KOU,S.H.,M.Hum.**, Advokat dan

Halaman 1 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



Konsultan Hukum yang berkantor di Law Office GABRIEL KOU,S.H. & Partners, alamat Ruteng, Jl.Anggrek utara, Kel. Pau, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai, Flores, NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 September 2022, yang telah diregister di kepaniteraan Pengadilan Negeri Ruteng nomor 86 / KS/Pdt/2022/PN.Rtg; selanjutnya Terbanding I dan Terbanding II semula Penggugat I dan Penggugat II disebut sebagai **Para Terbanding semula Para Penggugat;**

3. **FRANSISKUS ONDI BAI**, tempat Lahir: Ruteng 12 November 1973, umur: 48 tahun, jenis kelamin: Laki-laki, agama: Katolik, pekerjaan: Wiraswasta, kebangsaan: Indonesia, alamat: Jl. Slamet Riyadi No. 20, Kelurahan Bangka Nekang (dahulu Kel. Watu), RT/RW. 007/002, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai, Propinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat I;**

Dalam hal ini Turut Terbanding I semula Tergugat I memberikan kuasa kepada PETRUS EFRANDO ONJUR, S.H.,M.H dan HERI BERTO IRUK, S.H., Advokat dan pengacara, berkantor di kantor PETRUS ONJUR, S.H .,M.H & REKAN, Jl. Likang Telu Waso, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggara, Flores berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 12 Nopember 2022 yang telah diregister di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ruteng nomor 91 / KS / PDT / 2022 / PN.Rtg tanggal 14 November 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Tergugat I;**

4. **PAULUS GANDE**, jenis kelamin: Laki-laki, agama: Katolik, pekerjaan: Wiraswasta, kebangsaan: Indonesia, alamat: Jl. Tamur, RT/RW. 007/002, Kel. Bangka Nekang (dahulu Kel. Watu), Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai, propinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I;**

5. **DANDUNG SISLAUS**, Jenis Kelamin: Laki-laki, bangsa Indonesia, agama Katolik, pekerjaan Pensiunan PNS alamat: Bangka Nekang, RT/RW. 006/002, Kel. Bangka Nekang, Kec. Langke Rembong, Kab. Manggarai, propinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

Halaman 2 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 107 / PDT / 2023 / PT KPG tanggal 24 Juli 2023, tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 107 / PDT / 2023 / PT KPG tanggal 24 Juli 2023, tentang penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara tersebut;
3. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 107 / PDT / 2023 / PT KPG tanggal 24 Juli 2023, tentang hari sidang dalam perkara ini;
4. Berkas perkara dan turunan resmi **Putusan Pengadilan Negeri Ruteng Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Rtg tanggal 06 Juni 2023** dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Ruteng Nomor **23/Pdt.G/2022/PN Rtg tanggal 06 Juni 2023** yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

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

##### **DALAM KONVENSI**

##### **DALAM EKSEPSI**

1. Menolak *eksepsi* dari Tergugat II seluruhnya.

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

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebagian.
2. Menyatakan pembatalan jual beli tanah obyek sengketa antar Para Penggugat dengan Tergugat I adalah sah.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Watu (sekarang Kelurahan Bangka Nekang), Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai seluas 245 M2. (duaratus empat puluh lima meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : Jalan Raya (Jln.Tamur).

Timur : Jalan Raya Slamet Riyadi.

Selatan : Pekarangan almarhum Robertus Ngaru.

Barat : dahulu pekarangan Wilhelmus Wanggu, sekarang alm. Lorens D. Dama.

Halaman 3 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



Adalah milik Para Penggugat.

4. Menyatakan hukum tindakan Para Tergugat ic.Tergugat II OSHINNAWA MAGDALENA FANGGIDAE yang menguasai dan menempati tanah pekarangan dan bangunan rumah semi permanen di atasnya serta menghalang-halangi Para Penggugat untuk menguasainya adalah Perbuatan Melawan Hukum (*on recht matige daad*) terhadap Para Penggugat selaku pemilik tanah yang sah;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat selaku pemilik sah dalam keadaan kosong/bebas seperti sedia kala, kalau perlu pelaksanaannya dibantu oleh alat negara atau polisi;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
7. Menolak Gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

#### **DALAM REKONVENS**

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

#### **DALAM KONVENS DAN REKONVENS**

1. Menghukum Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp3.310.000,00 (Tiga Juta Tiga Ratus Sepuluh Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Negeri Ruteng diucapkan pada tanggal 06 Juni 2023 dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Ruteng, pada tanggal 19 Juni 2023 terhadap Pembanding/Kuasanya semula Tergugat II berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 November 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ruteng dibawah Register Nomor 96/KS/Pdt/2022/PN.Rtg tanggal 23 November 2022 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Rtg pada hari Senin tanggal 19 Juni 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ruteng; Permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Ruteng pada

Halaman 4 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



tanggal 03 Juli 2023, sebagaimana Tanda terima memori banding Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Rtg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ruteng;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/Kuasanya semula Tergugat II tersebut telah diberitahukan kepada: Para Terbanding semula Para Penggugat melalui kuasanya Gabriel Kou,S.H, Dk; Turut Terbanding I semula Tergugat I melalui kuasanya Petrus Efando Onjur,S.H.,M.H Dk.; Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I; Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II; masing masing dengan Surat tercatat tanggal 19 Juni 2023 sebagaimana Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding (Surat Tercatat) yang dibuat oleh Jurusita Pengganti tanggal 20 Juni 2023;

Menimbang, bahwa memori banding Pembanding semula Tergugat II tersebut pada intinya Pembanding semula Tergugat II keberatan atas hal-hal yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Ruteng Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Rtg tanggal 06 Juni 2023 sebagai berikut:

Bahwa Tergugat II/Penggugat *Rekonvensi* sekarang sebagai Pembanding tidak dapat menerima putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama incasu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ruteng sebagaimana dimaksudkan diatas, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama incasu Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ruteng dalam menjatuhkan putusan cenderung menunjukkan sikap keberpihakan kepada Para Penggugat/Para Tergugat *Rekonvensi* sekarang Para Terbanding, mengabaikan atau lalai mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang sesungguhnya dan terkesan salah menerapkan hukum, sehingga membuat Pembanding merasa telah diperlakukan secara tidak adil dan dirugikan. Sikap Majelis Tingkat Pertama sebagaimana dimaksudkan diatas untuk selanjutnya diuraikan dalam dalil-dalil memori banding pada poin-poin dibawah ini.
2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan *eksepsi* Tergugat II/Penggugat *Rekonvensi* sekarang Pembanding sebagai *eksepsi-eksepsi* yang tidak memiliki dasar hukumnya (terurai dalam putusan halaman 33 sampai 36) merupakan pertimbangan-pertimbangan hukum yang tidak cermat dan teliti, bersifat asal-asalan yang mengundang

Halaman 5 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



kecurigaan adanya keberpihakan kepada Para Terbanding, sehingga mengundang keberatan-keberatan sebagai berikut:

- a. Bahwa mengenai *eksepsi* hubungan hukum antara para pihak baik antara pihak Penggugat dan pihak Tergugat dan Para Turut Tergugat maupun antara Tergugat dengan Para Turut Tergugat merupakan *eksepsi* yang tidak hanya diajukan oleh Pembanding tetapi juga merupakan *eksepsi* yang diajukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.
  - bahwa dalam putusan eksepsi Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengenai tidak adanya hubungan hukum antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan Para Penggugat/Para Terbanding dan hubungan hukum dengan tanah yang disengketakan oleh karena tidak terlibat dalam menghalangi Para Penggugat yang menghendaki Pembanding keluar dari tanah sengketa sama satupun diantaranya tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama. Terkesan Majelis Hakim Tingkat Pertama lalai karena telah mengenyampingkan *eksepsi* Para Turut Tergugat sebagaimana dimaksudkan maupun *eksepsi* Pembanding itu sendiri.
  - bahwa sikap Majelis Hakim Tingkat Pertama yang tidak memberi pertimbangan hukum yang cukup terhadap *eksepsi* Pembanding dan sama sekali tidak memberi pertimbangan hukum atas *eksepsi* Para Turut Tergugat sebagai mana dimaksudkan diatas merupakan bentuk kelalaian yang fatal oleh karena sesuai ketentuan dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 639/K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 pada pokoknya menyatakan “bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan obyek perkara, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”
- b. Bahwa justru sikap Pembanding yang tidak mau keluar dari tanah sengketa atas permintaan Para Penggugat/Para Terbanding dikarenakan oleh sikap Notaris Thersia Nurak, SH, MKn yang mengurus pembatalan jual beli tanah sangketa antara Para Terbanding dengan Tergugat I namun mengetahui Pembanding merupakan isteri sah dari Tergugat I tetapi tidak memberitahukan adanya pembatalan jual beli tanah sengketa kepada Pembanding itulah yang awal mula menyebabkan

Halaman 6 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



Para Penggugat/Para Terbanding dirugikan. Demikian halnya dengan sikap adik ipar Tergugat I Angelino K.Gunawan yang sama sekali tidak memiliki sangkut paut dengan tanah sengketa namun menerima pengembalian uang jual beli tanah sengketa tanpa sepengetahuan Pemanding itu jugalah penyebab Para Penggugat/Para Pemanding dirugikan. Dikatakan demikian oleh karena sikap dari Notaris Theresia Nurak dan Angelino K.Gunawan merupakan penyebab utama Pemanding bersikukuh tidak mau keluar dari tanah sengketa. Sehingga atas dasar itu maka gugatan Penggugat harus dinyatakan sebagai gugatan yang kurang pihak oleh karena seyogyanya penyebab terjadinya kerugian pada pihak Para Terbanding adalah tidak terlepas dari peranan Notaris Theresia Nurak dan Angelino K.Gunawan. Berdasarkan uraian diatas maka *eksepsi* gugatan kurang pihak Tergugat II/Penggugat Rekonvensi sekarang Pemanding cukup beralasan dan harus dikabulkan. Sedangkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak *eksepsi* Pemanding sebagaimana diuraikan diatas merupakan pertimbangan yang tidak cermat dan teliti sehingga layak untuk dibatalkan.

- c. Bahwa Retnowulan Sutantio dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek menyatakan istilah "Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu..". berkaitan dengan pendapat itu maka dalam ketentuan yang bersifat umum Turut Tergugat merupakan pihak yang perbuatannya secara tidak langsung mendatangkan kerugian bagi Penggugat, sehingga memiliki urgensi untuk ditarik sebagai pihak dalam gugatan Penggugat.

- bahwa gugatan Para Penggugat/Para Terbanding dinyatakan sebagai gugatan yang salah menarik orang (*error in persona*) oleh karena tidak menguraikan akan adanya urgensi kerugian yang dilakukan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II baik secara langsung atau tidak langsung pada saat Para Penggugat /Para Pemanding menyuruh Tergugat II/Pemanding untuk keluar dari tanah sengketa. Sehingga

Halaman 7 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



atas dasar itu maka *eksepsi error in persona* Tergugat II/Pembanding merupakan *eksepsi* yang cukup beralasan dan layak untuk dikabulkan.

- bahwa berdasarkan uraian diatas maka pertimbangan Majelis hakim Tingkat Pertama yang menolak *eksepsi* kurang pihak (*error in persona*) Tergugat II/Pembanding merupakan pertimbangan yang tidak cermat dan teliti sehingga harus dibatalkan.

3. Bahwa paling tidak pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama mengabulkan sebagian dari gugatan Para Penggugat sekarang Para Terbanding adalah didasarkan pada pertimbangan hukum sebagaimana yang dinyatakan dalam putusan halaman 55 sampai 56 yang pada intinya menyatakan “Menimbang, bahwa dalam *petitum* jawabannya dalam pokok perkara tepatnya pada poin12, tergugat II mendalilkan jika “pembatalan jual beli tanah sengketa dilakukan tanpa atas sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat II”. Terhadap dalil tersebut, majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut: Pada *petitum* jawabannya dalam pokok perkara tepatnya pada poin 8, tergugat II telah mendalilkan jika “Pada tanggal 6 juni 2022 bertempat di kantor notaris Theresia Sunita Nurak,SH,Mkn dilakukan penandatanganan dokumen dokumen yang berkaitan dengan penerbitan AJB tanah sengketa. Selain Tergugat I (dalam *konvensi*), maka pihak pihak lain yang hadir pada saat penandatanganan dokumen AJB adalah para penggugat (dalam *konvensi*), Tergugat II (dalam *konvensi*) dan turut tergugat I (dalam *konvensi*) atas nama Paulus Gande serta turut tergugat II (dalam *konvensi*) Dandung Sislaus”. Dimana dalil tergugat II tersebut selaras dengan keterangan saksi Notaris Theresia Sunita Nurak,SH,Mkn yang menyatakan jika pada tanggal 6 juni 2022 seluruh pihak termasuk tergugat II hadir namun tidak memperkenalkan dirinya. Selain itu saat pembuatan surat perjanjian jual beli tersebut tergugat II hadir namun tidak ikut tanda tangan. Selain itu para pihak diberikan kesempatan untuk membaca saat penandatanganan surat perjanjian jual beli tersebut dan telah disampaikan juga jika melewati tenggang waktu yang ada dalam poin 3 surat pernyataan jual beli maka akan dilakukan pembatalan (Vide bukti surat bertanda P.I-6). Dan setelah adanya penyampaian terkait dengan poin pembatalan jual-beli tersebut, saat pemeriksaan dipersidangan saksi Theresia Sunita Nurak tidak

Halaman 8 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



ada menerangkan jika tergugat II mengajukan keberatan terkait dengan substansi dalam perjanjian jual-beli yang dibuat dalam pertemuan pada tanggal 6 juni 2022 dikantor saksi. Berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, Majelis hakim memperoleh keyakinan jika tergugat II mengetahui adanya ketentuan mengenai jual beli tanah objek sengketa termasuk juga terkait dengan ketentuan pembatalan jual beli jika pelunasan pembelian tanah objek sengketa lewat dari tanggal 31 juli 2022 sebagaimana dituangkan didalam bukti surat bertanda P.I-6. Disisi lain berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh tergugat II (Vide bukti surat bertanda T.II.22, bukti surat bertanda T.II,23, bukti surat bertanda T.II,25, bukti surat bertanda T.II,26, bukti surat bertanda T.II,27, serta bukti surat bertanda T.II,24) telah ternyata jika yang melakukan dan menandatangani perjanjian jual beli adalah para penggugat dengan tergugat I sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya. Sehingga walaupun terjadi pembatalan jual beli, maka pihak pihak bersangkutanlah yang melakukannya. Dengan demikian berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, majelis hakim menilai jika selain mengetahui ada pembatalan jual beli, tergugat II juga mengetahui adanya pengembalian uang pembayaran tanah objek sengketa dari para penggugat kepada tergugat I". Adapun keberatan Pembanding atas pertimbangan hukum sebagaimana dimaksudkan diatas adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa keterangan saksi Notaris Theresia Sunita Nurak sebagaimana yang dikemukakan dalam pertimbangan hukum diatas merupakan keterangan saksi yang *unus testis nulus testis* (keterangan seorang saksi bukan saksi). Berdasarkan fakta persidangan untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat/Para Terbanding hanya menghadirkan satu orang saksi saja yaitu atas nama Theresia Sunita Nurak yang berprofesi sebagai seorang Notaris. Keterangan saksi Notaris Thereseia Sunita Nurak tanpa didukung oleh keterangan saksi lainnya sehingga keterangan saksi Theresia Sunita Nurak merupakan keterangan yang berdiri sendiri tanpa adanya pembanding dengan keterangan saksi-saksi lainnya. Sikap Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mendasarkan pertimbangan hukumnya pada keterangan satu orang saksi incasu Notaris Theresia Sunita Nurak bertentangan dengan ketentuan yang

Halaman 9 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



diatur dalam Pasal 169 HIR, 306 Rbg, KUHPerdara 1905 yang menyatakan “kekuatan pembuktian dari kesaksian seorang saksi saja tidak boleh dianggap sempurna oleh hakim”.

- bahwa jawaban Tergugat II sekarang Pemanding pada poin 8 jawabannya dalam pokok perkara mengenai penandatanganan dokumen-dokumen berkaitan dengan pembuatan AJB (akta jual beli) selaras dengan jawaban Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang menyatakan kehadirannya di kantor saksi Notaris Theresia Sunita Nurak adalah dalam rangka sebagai saksi pembuatan AJB (vide putusan hal. 29 dan hal.30).
- bahwa ditariknya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II oleh Para Penggugat sekarang Para Terbanding dalam perkara *aquo* terkesan merupakan rekayasa yang dimainkan oleh Para Penggugat/Para Terbanding agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat diajukan sebagai saksi dalam sidang pengadilan yang dapat menerangkan peranan Tergugat II/Pemanding dalam penandatanganan salah satu dari dokumen-dokumen terkait pembuatan Akta Jual Beli (AJB) atau salah satu dari dokumen-dokumen sebelum dilakukan penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah (bukti surat P.I-6).
- bahwa berdasarkan fakta persidangan saksi Notaris Theresia Sunita Nurak menerangkan mengetahui akan kehadiran Tergugat II/Pemanding pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 6 Juni 2022, lebih lanjut juga menerangkan mengetahui akan Tergugat II/Pemanding merupakan isteri dari Tergugat I. Keterangan saksi dimaksud bertentangan dengan keterangannya sendiri yang menyatakan tidak ada surat atau dokumen yang ditandatangani oleh Tergugat II/Pemanding. Dikatakan demikian oleh karena keterangan saksi dimaksud bernuansa rekayasa menutupi akan adanya hal-hal yang diketahui namun tidak berani diungkapkan sehingga menimbulkan pertanyaan akan urgensi kehadiran Tergugat II/Pemanding pada saat penandatanganan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah, mana mungkin kehadiran Tergugat II/Pemanding tanpa alasan dan tanpa ada salah satu surat yang ditandatangani ?

Halaman 10 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



b. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama kurang cermat dan teliti membaca dan melihat akan adanya ketidaklaziman dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Penggugat I/Terbanding I Paulus Hadu dan Tergugat I Fransiskus Ondi Bai (bukti surat (P.I-II.6) di kantor Notaris Theresia Sunita Nurak pada tanggal 6 Juni 2022. Secara hukum atau kebiasaan, lazimnya dalam surat perjanjian jual beli selain memuat subyek atau identitas para pihak penjual dan pembeli serta kesepakatan harga jual beli adalah juga memuat hal-hal atau ketentuan-ketentuan mengenai jaminan penjual akan tanah yang dijual, uang tanda jadi yang sudah diserahkan, hak dan kewajiban penjual dan pembeli, hak dan kewajiban serta tanggung jawab masing-masing pihak bila terjadi pembatalan jual beli dan masa berlaku dari perjanjian jual beli yang dilakukan. Berdasarkan ketentuan-ketentuan dimaksud maka Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 6 Juni 2022 (bukti surat PI-II.6) dibuat dengan mengabaikan kelaziman sebagaimana dimaksudkan sehingga berakibat surat perjanjian jual beli tanah tersebut mengandung kelemahan oleh karena didalamnya tidak mencantumkan hal-hal sebagai berikut:

1. Tidak dicantumkannya uang sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang sudah distor kepada Pihak I (penjual tanah/Paulus Hadu) sebagai panjar (jumlah seluruh cicilan selama 7 kali) dari kesepakatan jual beli tanah sengketa senilai Rp1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah).
  - Mengenai cicilan selama 7 kali vide bukti surat T.II DK/PR.5, T.II DK/PR.6, T.II DK/PR.7, T.II DK/PR.8, T.II DK/PR.9, T.II DK/PR.10 dan T.II DK/PR.11 yang dijukan Tergugat II/Pembanding.
2. Tidak dicantumkannya sisa cicilan terakhir sebagai pelunasan harga tanah senilai Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).
3. Tidak dicantumkan hak dan kewajiban serta tanggung jawab Pihak I (penjual) bila terjadi pembatalan jual beli tanah.
4. Tidak dicantumkan hak dan kewajiban serta tanggung jawab Pihak II (pembeli) bila terjadi pembatalan jual beli tanah.

Halaman 11 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



5. Tidak dicantumkan pihak yang melanjutkan hak dan tanggung jawab Pihak I maupun Pihak II manakala keduanya berhalangan dalam proses jual beli atau pembatalan jual beli tanah. Dan,
  6. Tidak dicantumkan kapan mulai berlaku dan berakhirnya surat perjanjian jual beli tanah dimaksud.
- c. Bahwa seiring dengan kelemahan-kelemahan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah sebagaimana diuraikan diatas, mengacu pada pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama halaman 49 mengenai pertimbangan dalam persengketaan ini dengan uraian berupa pertanyaan pada Ad.1. "Apakah pembatalan jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan para penggugat dengan tergugat I adalah tidak sah?"
- bahwa justru pertanyaan Majelis Hakim tingkat pertama sebagaimana dimaksudkan diatas terjawab pada amar putusannya poin 2 yang berbunyi "Menyatakan pembatalan jual beli tanah obyek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah sah."
  - bahwa paling tidak amar putusan sebagaimana dimaksudkan diatas didasarkan pada pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama mengenai Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat I pada tanggal 5 Agustus 2022 (bukti surat PI-II.3 dan TI-2) dan Surat Pernyataan yang dibuat Para Penggugat/Para Terbanding tanggal 9 Agustus 2022 (bukti surat PI-II.4 dan TII.20) dikaitkan dengan kesaksi Notaris Theresia Sunita Nurak yang menyatakan pembatalan jual beli dilakukan oleh karena pembeli tidak sanggup membayar cicilan jual beli tanah (vide putusan hal.53 aline ketiga) yang dikaitkan pula dengan pertimbangan hukum halaman 55 sampai dengan 56 sebagaimana yang sudah terurai diatas yaitu pada pertimbangan ".....Dengan demikian berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, majelis hakim menilai jika selain mengetahui ada pembatalan jual beli, tergugat II juga mengetahui adanya pengembalian uang pembayaran tanah objek sengketa dari para penggugat kepada tergugat I;"
  - bahwa selain dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim tingkat pertama tidak pernah secara tegas menyatakan Surat Pernyataan yang berintikan adanya pembatalan jual beli tanah sengketa baik yang dibuat

Halaman 12 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



oleh Tergugat I maupun yang dibuat oleh Para Penggugat/Para Terbanding incasu bukti surat PI-II.3 atau TI-2 dan bukti surat PI-II.4 atau TII.20 sebagai pembatalan jual beli tanah yang sah, secara hukum atau kebiasaan dalam hal pembuatan surat pernyataan bukti-bukti surat diatas mengandung kecacatan dan kelemahan yang luput dipertimbangkan lebih lanjut oleh Majelis Hakim tingkat pertama. Adapun cacat atau kelemahan dari bukti-bukti surat dimaksud adalah sebagai berikut:

1. baik bukti surat PI-II.3 atau TI-2 dan bukti surat PI-II.4 atau TII.20 hanya merupakan akta bawah tangan yang dibubuhi meterai dan ditandatangani oleh pembuat pernyataan, tanpa ada saksi atau tanda tangan saksi (minimal 2 orang saksi) pada surat-surat pernyataan.
  - bahwa ketentuan mengenai adanya saksi dalam surat pernyataan diatur dalam Pasal 1875 KUHPerdara yang menyatakan “suatu tulisan dibawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka. Ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu”. berdasarkan ketentuan dimaksud maka surat pernyataan bisa dianggap sebagai surat yang sah dan mempunyai kekuatan sebagai alat bukti bila surat pernyataan dimaksud ditandatangani atau diketahui oleh minimal 2 orang saksi.
2. baik bukti surat PI-II.3 atau TI-2 dan bukti surat PI-II.4 atau TII.20 merupakan bukti-bukti surat yang belum dilegalisasi oleh pejabat notaris yang berwenang.
  - bahwa secara hukum surat pernyataan dapat dikatakan sebagai perikatan sepihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menyatakan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”

Halaman 13 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



- syarat melegalisasi surat pernyataan adalah disahkan Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat 2 UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Dimana notaris berwenang untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- bahwa selain tidak mempertimbangkan secara cermat dan teliti akan adanya cacat atau kelemahan dalam surat perjanjian jual beli tanggal 6 juni 2022 (bukti surat PI-II.6) maupun surat pernyataan pembatalan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I tanggal 5 Agustus 2022 (bukti surat PI-II.3 atau TI-2) dan surat pernyataan pembatalan jual beli yang dilakukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 9 Agustus 2022 (PI-II.4 atau TII.20) Majelis Hakim tingkat pertama juga tidak cermat dan teliti melihat adanya kejanggalan mengenai waktu pernyataan pembatalan jual beli tanah sengketa yang dilakukan Tergugat I maupun Para Penggugat/Para Tebanding yang hanya berselang 5 sampai 9 hari dari tanggal 31 Juli 2022 yang dalam surat perjanjian jual beli tanah (bukti surat PI-II.6) ditetapkan sebagai tanggal terakhir pelunasan cicilan terakhir (tersisa Rp150.000.000,00) dari harga jual beli tanah sengketa senilai Rp1.150.000.000,00 (satu milyar seratus lima puluh juta rupiah). Alasan Pembanding menyatakan selang waktu sebagaimana yang diuraikan diatas sebagai hal janggal adalah sebagai berikut:

1. Pernyataan pembatalan jual beli tanah sengketa oleh Tergugat I dilakukannya pada saat ia berstatus tersangka/terdakwa dan ditahan oleh aparat yang wajib atas tindak pidana melakukan persetujuan dengan anak kandungnya sendiri yang masih dibawah umur. Dicurigai pembuatan surat pernyataan pembatalan jual beli tanah sengketa oleh Tergugat I penuh rekayasa dan dipengaruhi oleh pihak-pihak tertentu. Dasar kecurigaan Pembanding adalah atas dasar keterangan saksi Notaris Theresia Sunita Nurak yang menyatakan mengetahui akan adanya pernyataan pembatalan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I namun tidak dapat menjelaskan

Halaman 14 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



bagaimana surat pembatalan jual beli Tergugat I sampai ketangannya.

2. Dalam konteks jual beli tanah, maka hampir tidak ada kejadian seorang pembeli yang telah melakukan pembayaran harga tanah sebesar kurang lebih 90 % dari kesepakatan harga tanah lebih dahulu mengajukan usulan membatalkan jual beli tanah dari penjual tanah. Lazimnya keinginan membatalkan jual beli tanah selalu terlebih dahulu dilakukan oleh penjual tanah dan dilakukan manakala pembeli tanah hanya membayar tanah sebatas uang tanda jadi namun selanjutnya tidak melakukan cicilan atau pembayaran lebih lanjut.
3. Dalam konteks jual beli tanah maka hal yang lazim dilakukan oleh penjual tanah untuk membatalkan jual beli tanah atas dasar kelalaian pembeli adalah melakukan peringatan atau teguran kepada pembeli tanah untuk melakukan pembayaran atau pelunasan.
4. Pernyataan pembatalan jual beli tanah sengketa oleh tergugat I sebagai pihak pembeli yang hanya berselang 5 hari dari tanggal 31 Juli 2022 sebagai tanggal pelunasan harga tanah menunjukkan sikap Tergugat I yang sangat berlebihan dari sikap toleransi yang diperlihatkan oleh Para Penggugat/Para Terbanding sebagai penjual tanah oleh karena sampai dengan dibuatnya pernyataan pembatalan jual beli tanah sengketa oleh Para Penggugat/Para Terbanding tanggal 9 Agustus 2022 belum ada peringatan atau teguran yang dilakukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding kepada Tergugat I untuk melunasi sisa pembayaran terakhir sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).
5. Dicurigai pernyataan pembatalan jual beli tanah yang begitu singkat dilakukan oleh Tergugat I dan Para Penggugat/Para Terbanding merupakan rekayasa agar Para Penggugat/Para Terbanding tidak mengembalikan keseluruhan uang cicilan jual beli tanah sengketa yang sudah diterimanya sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) dan uang pengembalian cicilan tanah akan digunakan oleh tergugat I untuk membayar jasa pengacara atau penasehat hukum yang mendampingi dalam perkara pidana persetubuhan dengan

Halaman 15 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG

**Disclaimer**

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



anak dibawah umur. Kecurigaan dimaksud didasarkan pada keterangan saksi Notaris Theresia Sunita Nurak yang dalam keterangannya menyatakan pada tanggal 9 Agustus 2022 menyerahkan uang berupa cek dari Para Pengugat/Para Terbanding sejumlah Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada adik ipar dari Tergugat I Angelino K Gunawan. Sedangkan berdasarkan bukti surat TI.4 dan TI.6 maka diketahui uang pengembalian cicilan tanah sengketa sebagian besarnya digunakan Tergugat I untuk membayar jasa pengacara atau penasihat hukum dengan jumlah pembayaran yang sangat fantastis dimana jasa pengacara dari Bali dibayar senilai Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah), bukti surat TI.4, jasa pengacara dari Ruteng dibayar senilai Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), bukti surat TI.6.

d. Bahwa sedangkan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusan halaman 55 sampai 56 yang menyatakan “.....Dengan demikian berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, majelis hakim menilai jika selain mengetahui ada pembatalan jual beli, tergugat II juga mengetahui adanya pengembalian uang pembayaran tanah objek sengketa dari para penggugat kepada tergugat I;” merupakan pertimbangan hukum yang sama sekali tidak didasari oleh fakta persidangan.

- bahwa sesuai fakta persidangan maka adanya pembatalan jual beli tanah sengketa dilakukan oleh Tergugat I dan Para Penggugat/Para Terbanding adalah pada tanggal 5 Agustus 2022 dan tanggal 9 Agustus 2022. Berdasarkan keterangan saksi Notaris Theresia Sunita Nurak pembatalan jual beli tanah dan pengembalian uang cicilan jual beli tanah sama sekali tidak melibatkan Tergugat II yang adalah isteri dari Tergugat I namun hadir pada saat penandatanganan surat perjanjian beli tanah tanggal 6 Juni 2022 (bukti surat PI-II.6).
- bahwa dalam jawabannya poin 12 Tergugat II/Pembanding menyatakan mengetahui adanya pembatalan jual beli tanah sengketa dari penyampaian Penggugat II/Terbanding II pada saat Tergugat II/Pembanding hendak melakukan pelunasan cicilan terakhir tanah sengketa senilai Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah)

Halaman 16 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



pada tanggal 17 Agustus 2022. Berdasarkan jawaban Tergugat II/Pembanding poin 11 maka realisasi pelunasan harga tanah sengketa pada tanggal 17 Agustus didasarkan pada permohonan Tergugat II/Pembanding kepada Penggugat II/Terbanding II tanggal 10 Juli 2022 yang dilakukan via telpon untuk menunda pelunasan tanah sengketa pada tanggal 31 Juli 2022 oleh karena uang 150 juta rupiah yang sedianya digunakan untuk melunasi pembayaran tanah sengketa dipergunakan oleh Tergugat II/Pembanding untuk biaya perpindahan sekolah kedua orang anak hasil perkawinan dengan Tergugat I dari Ruteng ke Malang Jawa Timur untuk menghindari bully terhadap anak pertama yang menjadi korban persetubuhan Tergugat I dan terror dari sanak saudara Tergugat I terhadap Tergugat II dan anak-anak mereka. Permohonan Tergugat II/Pembanding dipahami dan disetujui oleh Penggugat II/Terbanding II pada saat itu (vide jawaban tergugat II poin 10,11 dan 12, putusan halaman 18 sampai 19).

- bahwa sesuai fakta persidangan maka pengetahuan Tergugat II/Pembanding akan adanya pembatalan jual beli tanah sengketa baru pada tanggal 17 Agustus 2022 sejalan dengan keterangan saksi Ayuni Pratiwi Malelak Pello yang menyatakan mengetahui pembatalan jual beli tanah sengketa atas dasar ceritera dari Tergugat II/Pembanding pada pertengahan bulan Agustus 2022 oleh karena Tergugat II mendapat penyampaian dari penjual tanah.
- bahwa sedangkan bukti surat bertanda T.II.22, bukti surat bertanda T.II.23, bukti surat bertanda T.II.25, bukti surat bertanda T.II.26, bukti surat bertanda T.II.27, serta bukti surat bertanda T.II.24 yang diajukan Tergugat II/Pembanding yang diasumsikan oleh Majelis Hakim tingkat pertama bahwa tergugat II/Pembanding mengetahui akan adanya pembatalan jual beli tanah dan pengembalian uang jual beli tanah adalah merupakan bukti-bukti surat yang diperoleh Tergugat II pembanding berdasarkan bukti surat T.II.12 dan T.II.13 Laporan Polisi dugaan melakukan tindak pidana penggelapan dan penyalahgunaan jabatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Para Penggugat/Para Pembanding dan Notaris Theresia Sunita Nurak, dimana bukti-bukti surat dimaksud diserahkan oleh Tergugat I dan Para Penggugat/Para

Halaman 17 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



Pembanding serta Notaris Theresia Sunita Nurak pada saat menjalani pemeriksaan di penyidik Polres Manggarai.

- bahwa berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta diatas maka pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama sepanjang pertimbangan akan Tergugat II mengetahui adanya pembatalan jual beli tanah sengketa dan pengembalian uang merupakan pertimbangan hukum yang tanpa dasar dan cenderung mengada-ada.
- e. Bahwa oleh karena perjanjian jual beli tanah sengketa, pembatalan jual beli tanah sengketa dan pengembalian uang jual beli tanah sengketa dilakukan dengan mengabaikan aturan atau kelaziman, terdapat kejanggalan-kejanggalan dan kelemahan-kelemahan yang bersifat formalitas hukum serta tanpa melibatkan Tergugat II/Pembanding pada saat pembatalan jual beli tanah maka pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan tindakan Tergugat II/Pembanding menghalang-halangi Penggugat untuk mengosongkan tanah sengketa sebagai tindakan perbuatan melawan hukum sebagaimana pertimbangan dalam putusan halaman 57 alinea ketiga yang menyatakan: “Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan-pertimbangan sebelumnya perbuatan Tergugat II yang menguasai tanah obyek sengketa dengan cara tetap tinggal dan mengelola usaha Café (Aline Pizza) diatas tanah sengketa serta menyatakan menolak untuk mengosongkan tanah obyek sengketa yang dilakukan secara sadar padahal diketahui telah terjadi pembatalan jual beli tanah obyek sengketa serta pengembalian uang pembayaran, Maka perbuatan Tergugat II yang demikian telah mencerminkan adanya unsur kesalahan yang dilakukan secara sengaja” merupakan pertimbangan hukum tanpa dasar dan harus dikesampingkan mengabaikan fakta-fakta persidangan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama pada putusan halaman 53 alinea pertama menyatakan “ bahwa berdasarkan bukti surat bertanda T.II.1 berupa kutipan Akta Perkawinan Nomor 502/474.2/TL/2009, tanggal 8 Desember 2009, bukti surat bertanda T.II.2 berupa Kartu Keluarga Nomor 5310120603120006 atas nama KepalaKeluarga FRANSISKUS ONDI BAI, bukti surat bertanda T.II.14 berupa Akta Kelahiran Rosaline Luckyta Griselda Nomor

Halaman 18 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



6592/474.1/TL/2009, tanggal 9 Desember 2009, serta bukti surat bertanda T.II.15 berupa Akta Kelahiran atas nama Nathaniel Calvin Liem, Nomor 5310.LU-22122014-0016 tanggal 22 desember 2014, dapat diketahui jika Tergugat I dan Tergugat II adalah Pasangan suami isteri yang sah”

- bahwa atas dasar pertimbangan hukum diatas maka tanah sengketa yang hanya kurang lebih 10 % pelunasan dari keseluruhan harga tanah sudah masuk dalam harta bersama milik Tergugat II dan Tergugat I, sehingga pembatalan jual beli tanah sengketa maupun pengembalian uang pembelian tanah harus diketahui oleh Tergugat II/Pembanding sebagai isteri sah dari Tergugat I dan kedudukannya tidak bisa digantikan oleh pihak manapun.
- bahwa justru perbuatan Tergugat I, Para Penggugat/Para Terbanding, saksi Notaris Theresia Sunita Nurak, adik Ipar Tergugat I Angelino K.Gunawan yang menerima uang pengembalian pembayaran tanah yang membatalkan jual beli tanah tanpa melibatkan Tergugat II dan sepengetahuan saksi-saksi sebagaimana dalam perjanjian jual beli tanah sengketa itulah yang semestinya dikategorikan sebagai tindakan perbuatan melawan hukum oleh karena telah mendatangkan kerugian bagi Tergugat II/Pembanding yaitu malu dan kegiatan usaha cafenya diatas tanah sengketa terganggu dengan omzet yang semakin hari semakin menurun.
- bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat II/Pembanding didasari oleh jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dalam kapasitasnya sebagai suami sah dari Tergugat II dengan Para Penggugat/Para Terbanding sehingga sepanjang pembatalan jual beli tanah dan pengembalian uang pembayaran tidak melibatkan Tergugat II/Pembanding maka Tergugat II bersihkukuh mempertahankan haknya diatas tanah sengketa. Fakta persidangan dari keterangan saksi Theresia Maria Kasti dan saksi Ayuni Pratiwi Malelak Pello menyatakan penguasaan tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat II/Pembanding adalah atas dasar jual beli sehingga ia

Halaman 19 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



menolak pengosongan tanah sengketa yang hendak dilakukan oleh Para Penggugat/Para Pemanding.

2. bahwa berdasarkan hal – hal yang dikemukakan diatas maka pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan Tergugat II/Pemanding telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum secara tegas ditolak oleh Pemanding.
3. Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana terurai pada poin-poin diatas maka pertimbangan Majelis hakim tingkat pertama yang menolak gugatan rekonvensi Tergugat II/Penggugat *Rekonvensi* sekarang Pemanding adalah merupakan pertimbangan hukum yang tanpa dasar dan harus dikesampingkan.
4. Bahwa minyimak keseluruhan pertimbangan hukum putusan perkara Nomor 23/Pdt.G/2022/PN.Rtg, maka tidak satu diantaranya terdapat pertimbangan hukum mengenai *eksepsi* dan jawaban dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sehingga terkesan Majelis Hakim telah mengabaikan asas hukum *audi et alteram* yang hakikatnya hakim wajib mendengar kedua belah pihak yang bereperkara di persidangan.

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada:

Para Terbanding semula Para Penggugat melalui kuasanya Gabrriel Kou,S.H, Dk.; Turut Terbanding I semula Tergugat I melalui kuasanya Petrus Efando Onjur,S.H.,M.H Dk.; Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I; Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II; masing masing sebagaimana Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding (Surat tercatat) Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Rtg yang dibuat oleh Jurusita tanggal 4 Juli 2023; Selanjutnya oleh Para Terbanding semula Para Penggugat melalui Kuasanya Gabrel Kou, SH. telah mengajukan kontra memori banding tanggal 30 Juli 202 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Ruteng pada tanggal 01 Agustus 2023 sebagaimana Tanda Terima Memori Banding Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Rtg yang dibuat oleh Plh.Panitera Pengadilan Negeri Ruteng;

Selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada: Pemanding semula Kuasa Tergugat II, Kuasa Turut Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II, masing-masing sebagaimana Relas Pemberitahuan Penyerahan Kontra Memori Banding (Surat Tercatat) Nomor

Halaman 20 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



23/Pdt.G/2022/PN.Rtg. yang diberitahukan oleh Jurusita PN Ruteng tanggal 2 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa kontra memori banding Para Terbanding semula Para Penggugat memuat alasan-alasan sebagai berikut:

I. MENGENAI TENGGANG WAKTU TENTANG PENGAJUAN KONTRA MEMORI BANDING

Memori Banding baru diterima oleh Kuasa Hukum Para Penggugat/Para Terbanding in casu Penggugat I / Tergugat I Rekonvensi I dan Penggugat II/Tergugat II Rekonvensi/ sekarang sebagai Terbanding I dan Terbanding II pada hari Senin tanggal 3 Juli 2023 dan telah disampaikan Kontra Memori Banding pada hari Selasa tanggal 1 Agustus 2023.

II. MENGENAI KEPUTUSAN PENGADILAN NEGERI RUTENG NOMOR 23/Pdt.G/2022/PN.Rtg., TANGGAL 29 Mei 2023.

- Bahwa Para Termohon Banding sependapat dengan Putusan aquo yang dimohonkan Banding tersebut, karena telah sesuai dengan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan didasarkan pada penerapan hukum yang benar dengan cara mengadili menurut ketentuan perundang-undangan serta tidak melampaui batas kewenangannya sebagai Judex Factie;
- Bahwa keputusan aquo telah mencerminkan sebuah putusan hukum yang adil dengan memperhatikan fakta-fakta hukum yang benar (*the true fact*);
- Bahwa oleh karenanya, tidak ada alasan hukum yang dapat menyangkal (*denial*) kebenaran dan kepastian hukum yang sudah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Ruteng selaku Pengadilan Tingkat Pertama.

Adapun tanggapan atas memori banding Pembanding semula sebagai Tergugat II adalah sebagai berikut:

Bahwa terhadap alasan-alasan dalam memori banding Pembanding/semula sebagai Tergugat II adalah tidak berdasar dan patut ditolak dengan argumentasi yuridis sebagai berikut :

1. Bahwa alasan poin 1 dan 2 Pembanding/ semua Tergugat II tidak berdasar dan fitnah, karena hanya berdasarkan asumsi, kecurigaan dan

Halaman 21 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



kesimpulan serta pendapat Pembanding semata tanpa didukung dengan bukti dan/atau landasan yuridis yang dapat dipertanggung jawabkan secara hukum.

2. Bahwa pada poin 9 gugatan Penggugat/Terbanding sangat jelas alasan dari Penggugat/Terbanding menarik Para Turut Tergugat sebagai Pihak dalam perkara ini, sebagaimana diuraikan pada halaman 36-37 jo halaman 60 alinea kedua dari bawah Pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Ruteng dalam perkara a quo, hal tersebut sejalan dengan doktrin hukum bahwa seseorang ditarik sebagai pihak Turut Tergugat karena yang bersangkutan tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu ((Retnowulan sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata,S.H., dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek) kemudian Ny. Retnowulan Sutantio,S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata,S.H., dalam buku Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek hal. 3, berbunyi “Penggugat adalah seorang yang “merasa” bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang “dirasa” melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara didepan hakim. Perkataan “merasa” dan “dirasa” karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak Penggugat, lebih jauh dijelaskan oleh Moh. Taufik Makarao,S.H,M.H. dalam bukunya “Pokok Hukum Acara Perdata” hal 8, menerangkan dalam Hukum acara Perdata inisiatif ada pada Penggugat, termasuk siapa yang akan digugat, tentu Penggugat tahu siapa yang “dirasa” telah melanggar haknya dan merugikan dirinya. Dengan demikian Penggugat dapat memilih siapa yang akan dijadikan Tergugat dengan mencantumkan dalam surat gugatan, hal tersebut sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 4 K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958, dalam kaidah hukumnya dinyatakan bahwa “ *syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak*”. Bahwa sejalan dengan hal itu Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 995 K/Sip/1975, tanggal 8 Agustus 1975, dalam kaidah hukumnya ditegaskan bahwa “*untuk menarik seseorang sebagai Tergugat haruslah dipenuhi syarat-syarat tertentu yakni: Pertama, harus ada perselisihan hukum diantara*

Halaman 22 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



keduanya. Kedua, harus ada sesuatu yang dilanggar oleh orang lain".  
Bahwa selain itu, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971, disebutkan bahwa "inisiatif untuk mengajukan tuntutan hukum dan/atau siapa-siapa yang ditarik sebagai Tergugat sepenuhnya diserahkan kepada Penggugat yang berkepentingan (*nemo iudex sine actoris*)".

Bahwa berdasarkan teori-teori/doktrin hukum dan/atau ketentuan hukum acara perdata serta yurisprudensi-yurisprudensi tersebut di atas, maka sangat jelas bahwa yang berhak untuk menentukan siapa-siapa orang yang ditarik atau dimasukan sebagai Tergugat atau Turut Tergugat adalah sepenuhnya hak dari Para Penggugat, karena Para Penggugatlah yang mengetahui siapa-siapa saja orang telah membawa kerugian atau perselisihan hukum dengan Para Penggugat.

1. Bahwa terhadap keberatan poin 3 huruf a, b dan c memori banding Pembanding/Pembanding patut ditolak karena tidak berdasar, dengan alasan yuridis sebagai berikut:
  - a. Bahwa yang dimaksudkan dengan asas *unus testis nullus testis* adalah seorang saksi bukan saksi tanpa ditambah/dukong dengan bukti lain, bukti lain dalam hal ini bukan saja saksi tetapi bukti surat, pengakuan dan persangkaan hakim, dalam perkara ini Para Penggugat/Terbanding untuk mendukung /membuktikan dalil gugatannya selain menghadirkan saksi Notaris Theresua Sunita Nurak,S.H.,M.Kn. juga didukung dengan bukti surat ditambah dengan pengakuan dari Tergugat I dan Tergugat II/Pembanding. Selanjutnya yang menghadirkan Turut Tergugat dikantor Notaris Theresia Sunita Nurak,S.H.,M.Kn. sebagai saksi dalam surat perjanjian Jual beli pada tanggal 6Juni 2022 adalah Tergugat II/Pembanding, dengan demikian sangat jelas peran dan kehadiran Tergugat II/Pembanding di kantor Notaris Theresia Sunita Nurak,S.H.,M.Kn. pada tanggal 6 Juni 2022. Bahwa Tergugat II/Pembanding tidak ikut tandatangan dalam surat Perjanjian Jual Beli tanah tanggal 6 Juni 2022 karena sejak awal yang melakukan transaksi jual beli tanah obyek sengketa adalah antara

Halaman 23 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



- para Penggugat dengan Tergugat I tanpa melibatkan Tergugat II/Pembanding.
- b. Berkaitan dengan klausul atau isi Surat perjanjian Notaris membuat surat Perjanjian tersebut berdasarkan kesepakatan dan kehendak kedua belah pihak yang mengikatnya dalam surat perjanjian tersebut, dan secara hukum surat perjanjian tersebut sah sesuai ketentuan pasal 1320 KUHPerdata/BW. tentang syarat-syarat sahnya perjanjian.
- c. Bahwa berkaitan dengan keabsahan pembatalan jual beli tanah antara Para Penggugat dengan Tergugat berdasarkan surat pernyataan dari Tergugat I dan surat poin 3 dalam surat Perjanjian Jual beli tanah tanggal 6 Juni 2022, hal tersebut diperkuat dengan pengakuan dari Tergugat dalam jawaban Tergugat I dalam perkara a quo, sebagaimana kita ketahui dalam hukum acara perdata bentuk alat bukti yang diakui di Pengadilan diatur didalam pasal 1866 KUHPerdata yang meliputi: 1). Bukti tertulis, 2). Bukti Saksi, 3). Persangkaan, 4). Pengakuan, 5). Sumpah. Alat bukti Pengakuan sendiri secara khusus diatur dalam pasal 174-176 Herzien Inlandsch Reglement (HIR), dan pasal 311-313 Rechtsreglement voor de Buitengewsten (RBg) dan pasal 1923-1928 KUHPerdata. Pengakuan dihadapan Hakim dalam persidangan (*gerechtelijke bekentenis*) merupakan keterangan sepihak, baik tertulis maupun lisan yang tegas dinyatakan oleh salah satu pihak dalam perkara dipersidangan, yang membenarkan baik seluruhnya maupun sebagian dari suatu peristiwa, hak atau hubungan hukum yang diajukan oleh lawannya, yang mengakibatkan pemeriksaan lebih lanjut oleh Hakim tidak perlu lagi. Hal tersebut sesuai ketentuan pasal 113 RBg jo pasal 1925 KUHPerdata jo Putusan Mahkamah Agung RI. No. 497 K/Sip/1971 tanggal 1 September 1971. Bahwa Pengakuan Tergugat I Kompensi tersebut dalam hukum acara Perdata merupakan Pengakuan yang Murni (*aveu pur et simple*) sebagai bukti sempurna dan mengikat. Dengan demikian sangat jelas sah atau tidaknya jual beli tanah obyek sengketa antara Penggugat Kompensi dengan Tergugat I dan II Kompensi serta sah atau tidaknya pembatalan jual beli tanah obyek

Halaman 24 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat I dalam perkara ini tidak tergantung ada atau tidak adanya saksi dalam surat pernyataan yang dibuat oleh Tergugat I Konpensi dalam perkara a quo. berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan diatas, maka keberatan Tergugat II/Pembanding tidak berdasar dan patut ditolak.

- d. Bahwa keberatan Tergugat II/Pembanding pada butir c poin 1 s/d 5 dan butir d, tidak berdasar karena hanya merupakan pendapat dan asumsi Tergugat II/Pembanding tanpa didukung dengan bukti dan uraian yuridis yang kebenarannya dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, dengan demikian patut dikesampingkan.
4. Bahwa terhadap keberatan dalam memori banding dari Tergugat II/ Pembanding pada poin 4, sangat tidak berdasar hukum dan patut ditolak, karena Pertimbangan Hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Negeri Ruteng dalam perkara ini sudah melalui proses pemeriksaan persidangan yang teliti dan cermat berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan perkara a quo.
5. Bahwa sangat ironis sekali, Para Pembanding/Para Penggugat mau memaksakan dan mendelegitimasi peran dan tugas Majelis Hakim selaku *Judex Factie* dalam menilai keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti di depan persidangan;
6. Bahwa alasan Para Pembanding /Para Penggugat tersebut telah mencederai peran Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ruteng dalam menilai dan menghargai fakta hukum yang terungkap dalam persidangan;
7. Bahwa fakta hukum yang diuraikan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ruteng didasarkan pada keterangan saksi-saksi dan bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak dalam persidangan;
8. Bahwa dengan demikian alasan-alasan dalam memori Banding Para Pembanding/Para Penggugat tidak beralasan dan berdasar hukum.

Menimbang, bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:**

Halaman 25 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut dinilai telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang di tentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan memori banding yang diajukan Pemanding semula Penggugat pada pokoknya mohon Pengadilan Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk menjatuhkan Putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

- Menerima dan mengabulkan memori banding Pemanding untuk seluruhnya.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ruteng Nomor: 23/PDT.G/2022/PN.Rtg, tanggal 06 Juni 2023 yang dimohonkan banding.

Mengadili Sendiri:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (NO).

DALAM REKONVENSI

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Membebaskan biaya yang timbul pada dua tingkat peradilan kepada Para Terbanding.

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Para Terbanding semula Para Penggugat pada pokoknya mohon Pengadilan Tingkat Banding yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk menjatuhkan Putusan dengan Amar Putusan sebagai berikut:

- Menolak permohonan Banding dari Tergugat II/Pemanding OSHINNAWA MAGDALENA FANGGIDAE tersebut;

Halaman 26 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Ruteng Nomor: 23/Pdt.G/ 2022/PN.Rtg., tanggal 6 Juni 2023 tersebut;
- Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat II/ Pemanding;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Ruteng Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Rtg tanggal 06 Juni 2023 yang dimohonkan banding, dan telah pula membaca dan mempelajari dengan seksama memori banding dari Pemanding semula Tergugat II maupun kontra memori banding dari Para Terbanding semula Para Penggugat, Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangannya sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding, dengan pertimbangan sebagai berikut;

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI:

- Tentang eksepsi gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas;

Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa *posita* dan *petitum* gugatan telah sinkron dan tidak saling bertentangan, sedangkan maksud dan tujuan gugatan Penggugat sudah jelas yaitu: gugatan berdasar tentang Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Tergugat ic. Tergugat II OSHINNAWA MAGDALENA FANGGIDAE pada tanggal 28 September 2022 yang telah menolak/mencegah dilakukannya pengosongan dan penyerahan tanah obyek sengketa **dengan alasan** Pemanding semula Tergugat II mempunyai hak atas tanah obyek sengketa karena sudah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tanah obyek sengketa yang disaksikan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sedangkan tanah obyek sengketa telah dibatalkan jual belinya dan telah ada pengembalian uang pembayaran kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I, menyebabkan Para Terbanding semula Para Penggugat mengalami kerugian;

Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa obyek sengketa telah disebutkan dengan jelas yaitu: bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah dan bangunan terletak di Kelurahan Bangka Nekang,

Halaman 27 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan dapat diketahui pula tidak terdapat perbedaan antara batas yang diuraikan dalam dalil gugatan dengan hasil pemeriksaan setempat;

- Tentang *eksepsi* yang menyatakan bahwa Gugatan kurang pihak (*prulium litis consortium*) karena Notaris Theresia Nurak, SH, M.Kn yang ikut terlibat dalam pembatalan jual beli tanah sengketa tidak ikut ditarik sebagai pihak dalam Gugatan Para Penggugat dan adik ipar Tergugat I atas nama Angelino K.Gunawan dan isterinya yang merupakan saudari perempuan dari Tergugat I atas nama Imelda Bai sebagai pihak-pihak yang berperanan dalam pengembalian uang jual beli tanah sengketa dari Para Penggugat (dalam *Konvensi*) tidak ikut ditarik sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat;

Dan

- Tentang *eksepsi* yang menyatakan bahwa Gugatan Salah Menarik Orang (*error in persona*);

Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa setelah meneliti gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat dalam perkara ini adalah gugatan Perbuatan Melawan Hukum dimana dalam dalil gugatannya ternyata Para Terbanding semula Para Penggugat telah menguraikan hubungan hukum antara Para Terbanding semula Para Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat I, Turut Terbanding I semula Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II dengan obyek sengketa yang dipermasalahkan, yaitu: Para Terbanding semula Para Penggugat mendalilkan Pembanding semula Tergugat II OSHINAWA MAGDALENA FANGGIDAE pada tanggal 28 September 2022 yang telah menolak/mencegah dilakukannya pengosongan dan penyerahan tanah obyek sengketa **dengan alasan** Pembanding semula Tergugat II mempunyai hak atas tanah obyek sengketa karena sudah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tanah obyek sengketa yang disaksikan oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II, sedangkan tanah obyek sengketa telah dibatalkan jual belinya dan telah ada pengembalian uang

Halaman 28 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



bembayaran dari Para Terbanding semula Para Penggugat kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa dengan mengacu pada Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3009 K/Pdt/1994 tanggal 11 April 1997 dalam kaidah hukumnya menyatakan “bahwa adalah hak dari penggugat untuk menentukan siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara, maka Para Terbanding semula Para Penggugat mempunyai hak untuk menentukan pihak-pihak yang ditarik dalam suatu perkara”;

Menimbang bahwa tentang eksepsi kurang pihak, terhadap hal tersebut Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan pula harus dibuktikan dan dipertimbangkan bersama sama dengan pokok perkara;

Sehingga dengan demikian *eksepsi* Pembanding semula Tergugat II mengenai gugatan kurang pihak (*prulium litis consortium*) tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak;

#### DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat pada pokoknya berdasar gugatan Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Tergugat ic. Tergugat II OSHINNAWA MAGDALENA FANGGIDAE pada tanggal 28 September 2022 yang telah menolak/mencegah dilakukannya pengosongan dan penyerahan tanah obyek sengketa **dengan alasan** Pembanding semula Tergugat II mempunyai hak atas tanah obyek sengketa karena sudah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tanah obyek sengketa sedangkan tanah obyek sengketa telah dibatalkan jual belinya dan telah ada pengembalian uang pembayaran kepada Turut Terbanding I semula Tergugat I, menyebabkan Para Terbanding semula Para Penggugat mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa Bukti P1-2.1 berupa Fotokopi sesuai dengan asli Sertifikat Hak Milik Nomor 728/Kelurahan Watu, tanggal 19 Maret 1996, Gambar Situasi Nomor 560/Kelurahan Watu, tanggal 19 Maret 1996 membuktikan Para Penggugat adalah pemilik sah obyek sengketa;

Halaman 29 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



Menimbang, bahwa Pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdata menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah perjanjian jual beli yang dimaksud merupakan perjanjian yang sah harus memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu:

- Syarat-syarat yang berkaitan dengan subjek dari perjanjian
  1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- Syarat objektif adalah syarat yang berkaitan dengan objek perjanjian
  3. Mengenai suatu hal yang tertentu;
  4. Suatu sebab (kausa) yang halal;

Menimbang, bahwa Para Pihak tidak menyangkal perihal adanya jual beli atas obyek sengketa dengan mencicil, demikian pula dari alat bukti berupa bukti Surat bertanda: P1-2.6 Fotokopi sesuai dengan asli Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 06 Juni 2022, yang diperkuat dengan keterangan saksi Penggugat ke-1 THERESIA SUNITA NURAK, SH. membuktikan telah dilakukan perjanjian jual beli obyek sengketa dengan harga Rp1.150.000.000,00 (satu miliar seratus lima puluh juta rupiah) dan dibayar dengan cara mengangsur/mencicil; Dengan demikian syarat sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata telah terbukti terpenuhi;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda:

- P1-2.6 berupa Surat Perjanjian Jual Beli tanggal 06 Juni 2022;
- TI- 1 berupa Surat Pernyataan Fransiskus Ondi Bai, tanggal 03 Juni 2022;
- T.II.5 berupa Bukti transfer pembayaran cicilan ke rekening Bank BCA a/n Penggugat II tanggal 25 November 2020;
- T.II.6 berupa Bukti transfer pembayaran cicilan ke rekening Bank BRI a/n Penggugat I tanggal 18 Januari 2021;
- T.II.7 berupa Bukti transfer pembayaran cicilan ke rekening Bank BCA a/n Penggugat I tanggal 01 Juli 2021;
- T.II.8 berupa Bukti transfer pembayaran cicilan ke rekening Bank BCA a/n Penggugat I tanggal 18 Oktober 2021;

Halaman 30 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



- T.II.9 berupa Bukti transfer pembayaran cicilan ke rekening Bank BCA a/n Penggugat I tanggal 05 November 2021;
- T.II.10 berupa Bukti transfer pembayaran cicilan ke rekening Bank BCA a/n Penggugat I tanggal 30 Desember 2021;
- T.II.11 berupa Bukti transfer pembayaran cicilan ke rekening Bank BCA a/n Penggugat I tanggal 03 Juni 2022;

Membuktikan bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat (Paulus Hadu dan Elly R) telah menerima pembayaran jual beli tanah Objek sengketa dari Turut Terbanding I semula Tergugat I (Fransiskus Ondi Bai) dengan cara dicicil;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda:

- P1-2.2 Surat Pernyataan Fransiskus Ondi Bai, tanggal 03 Juni 2022 membuktikan Tergugat I bersedia dinyatakan wanprestasi jika tidak bisa melunasi pembayaran cicilan terakhir sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dan ---
- P1-2.3 Surat Pernyataan Fransiskus Ondi Bai tanggal 5 Agustus 2022 membuktikan Tergugat I tidak mampu membayar cicilan terakhir sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

kedua bukti tersebut diperkuat dengan keterangan saksi Penggugat ke-1 THERESIA SUNITA NURAK, SH. membuktikan Tergugat I tidak dapat membayar cicilan terakhir sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda:

- P1-2.4 berupa Surat Pernyataan Paulus Hadu dan Elly.R, tanggal 09 Agustus 2022, yang didukung dengan keterangan saksi Terbanding I semula Penggugat 1 THERESIA SUNITA NURAK, SH. membuktikan pembatalan jual beli dan pengembalian uang angsuran jual beli diserahkan oleh Terbanding I semula Penggugat I kepada yang menerima uang pengembalian jual beli tersebut adalah adik iparnya Pak Gunawan selaku kuasa dari Turut Terbanding I semula Tergugat I sejumlah kurang lebih sekitar Rp750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dengan uang sewa sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah); pembatalan jual beli dan



pengembalian uang oleh Penggugat I disaksikan oleh saksi Penggugat ke-1  
THERESIA SUNITA NURAK, SH.;

Menimbang, bahwa Pasal 1488 KUH Perdata menyatakan bahwa  
“Dalam hal pembeli membatalkan pembelian, penjual wajib mengembalikan  
harga barang, jika itu telah diterima olehnya dan juga biaya yang telah  
dikeluarkan untuk melakukan pembelian dan penyerahan sejauh pembeli telah  
membayarnya menurut persetujuan”;

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P1-2.6 berupa Surat Perjanjian  
Jual Beli tanggal 06 Juni 2022 berisi ketentuan mengenai pembatalan jual beli  
yaitu “Para Pihak sepakat batas waktu pelunasan pembayaran harga jual beli  
tanah tersebut oleh Pihak Kedua (Turut Terbanding I semula Tergugat I)  
sebagai pembeli kepada Pihak Pertama (Terbanding I semula Penggugat I)  
sebagai penjual adalah tanggal 31 Juli 2022”. Dimana selanjutnya sesuai bukti  
surat bertanda P1-2.3 dan TI- 2. pada tanggal 05 Agustus 2022 Turut  
Terbanding I semula Tergugat I meminta pembatalan jual beli dikarenakan tidak  
mampu melunasi sisa pembayaran sejumlah Rp150.000.000,- (seratus lima  
puluh juta rupiah) sesuai dengan jangka waktu pelunasan yang telah  
disepakati;

Menimbang, bahwa bukti P1-2.3 dan TI- 2. tersebut diperkuat lagi  
dengan bukti P1-2.4 berupa Surat Pernyataan Paulus Hadu dan Elly.R, tanggal  
09 Agustus 2022 tentang Pembatalan jual beli tanah dan dibenarkan oleh  
keterangan saksi Theresia Sunita Nurak, SH. yang menyatakan bahwa  
pembatalan jual beli tersebut dikarenakan pembeli tidak ada kemampuan lagi untuk  
membayar cicilan dari jual beli tersebut. Selanjutnya pembatalan jual beli tanah  
objek sengketa yang dimintakan oleh Turut Terbanding I semula Tergugat I  
disetujui oleh Para Terbanding semula Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas  
Pembatalan jual beli adalah sah karena pembeli tidak ada kemampuan lagi untuk  
membayar cicilan dari jual beli sebagaimana telah diperjanjikan dan Pembatalan jual  
beli telah disepakati oleh Turut Terbanding I semula Tergugat I dengan Para  
Terbanding semula Para Penggugat, dengan pengembalian uang yang

Halaman 32 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



sebelumnya dibayarkan Turut Terbanding I semula Tergugat I kepada Para Terbanding semula Para Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, *petitum* nomor 3 tentang pembatalan jual beli tanah obyek sengketa antara Para Terbanding semula Para Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat I adalah sah dan *petitum* nomor 4 tentang status tanah obyek sengketa adalah milik Para Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-5 dan 6 yaitu untuk Menyatakan hukum tindakan Para Tergugat ic.Tergugat II OSHINNAWA MAGDALENA FANGGIDAE yang menguasai dan menempati tanah pekarangan dan bangunan rumah semi permanen diatasnya serta menghalang-halangi Para Terbanding semula Para Penggugat untuk menguasainya adalah Perbuatan Melawan Hukum (*on recht matige daad*) terhadap Para Terbanding semula Para Penggugat selaku pemilik tanah yang sah; *petitum* ke-7 yaitu untuk Menghukum Turut Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding semula Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari Turut Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding semula Tergugat II untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Para Terbanding semula Para Penggugat selaku pemilik sah dalam keadaan kosong/bebas seperti sedia kala, kalau perlu pelaksanaannya dibantu oleh alat negara atau polisi; *petitum* ke-10 yaitu untuk Menghukum Turut Terbanding II semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini; Pengadilan Tingkat Banding menyetujui pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang mengabulkan *petitum* *petitum* tersebut karena pertimbangan hukumnya telah benar dan beralasan hukum sehingga diambil alih Pengadilan Tingkat Banding sebagai pertimbangan sendiri untuk mengabulkan *petitum* tersebut sebagaimana telah diputuskan dalam amar nomor 4, 5, 6 dan 7;

Menimbang, bahwa *petitum* ke-8 tentang kerugian Materiil dan kerugian Moril dan *petitum* ke-9 tentang uang paksa (*dwangsom*) Pengadilan Tingkat Banding menyetujui pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang menolak *petitum* ke-8 dan *petitum* ke-9 tersebut karena pertimbangan hukumnya telah

Halaman 33 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



benar dan beralasan hukum sehingga diambil alih Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan sendiri untuk menolak *petitum* tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

DALAM REKONVENSII

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum perkara *aquo* dalam *Konpensii* haruslah dianggap termasuk dan terbaca pula sebagai pertimbangan Hukum dalam *Rekonpensii*;

Menimbang, bahwa Penggugat *Rekonpensii* semula Tergugat II *Konpensii* pada pokoknya meminta agar Para Tergugat *Rekonvensii*/ Para Penggugat *Konvensii* melanjutkan jual beli obyek tanah sengketa berdasarkan perjanjian jual beli tanggal 06 Juni 2022 dan mengharuskan Penggugat *Rekonvensii*/Tergugat II *Konvensii* untuk melunasi sisa pembayaran jual beli tanah obyek sengketa sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) sehingga tanah objek sengketa menjadi milik Penggugat *Rekonvensii*/Tergugat II *Konvensii*. Selain itu, Penggugat *Rekonvensii*/Tergugat II *Konvensii* juga meminta kepada Majelis Hakim agar menghukum Para Tergugat *Rekonvensii*/ Para Penggugat *Konvensii* untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat *Rekonvensii*/Tergugat II *Konvensii* sebagai akibat dari tindakan-tindakan Para Tergugat *Rekonvensii*/ Para Penggugat *Konvensii* yang menurut Penggugat *Rekonvensii*/Tergugat II *Konvensii* telah menimbulkan kerugian baginya;

Menimbang, bahwa karena dalam *Konpensii* telah dipertimbangkan pembatalan jual beli tanah obyek sengketa adalah sah, yang terjadi antara Para Terbanding semula Para Penggugat *Konpensii*/Para Tergugat *Rekonpensii* sebagai pemilik Tanah obyek sengketa selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Turut Terbanding I semula Tergugat I *Konpensii*/Penggugat *Rekonpensii* sebagai Pihak Kedua/Pembeli serta telah adanya pengembalian sebagian uang cicilan/angsuran tanah obyek sengketa dan pembatalan jual beli tersebut dinyatakan sah maka tuntutan/permintaan penggugat *Rekonvensii*/tergugat II *Konvensii* untuk melanjutkan jual beli berdasarkan perjanjian jual beli tanggal 06 Juni 2022 harus ditolak;



Menimbang, bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam *Rekonvensi* telah didasarkan pada fakta hukum yang terungkap dipersidangan dari bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh para pihak, sehingga Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa Pembanding/Penggugat dalam *Rekonvensi* semula Tergugat II dalam *Konvensi* tidak dapat membuktikan dalil gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Terbanding/Para Tergugat *Rekonvensi* semula para Penggugat *Konvensi*, sehingga semua *petitum* dalam gugatan *Rekonvensi* tidak beralasan hukum dan harus ditolak seluruhnya;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dalam *Konvensi* dikabulkan untuk sebagian dan gugatan dalam *Rekonvensi* ditolak untuk seluruhnya, maka sesuai pasal 192 ayat (1) *R.Bg* beralasan hukum jika Pembanding semula Tergugat II *Konvensi* dan Turut Terbanding I semula Tergugat I *Konvensi* dihukum untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan semua pertimbangan tersebut di atas, Putusan Pengadilan Negeri Ruteng Nomor 23/Pdt.G/2022/PN Rtganggal 06 Juni 2023 yang mengabulkan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat *Konvensi* dan menolak gugatan *Rekonvensi* Pembanding/Penggugat *Rekonvensi* semula Tergugat II *Konvensi* untuk seluruhnya, menurut Pengadilan Tingkat Banding dapat dipertahankan, karena itu harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II, hanya berisikan pendapat dari Pembanding semula Tergugat II atas pertimbangan dari putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang sudah tepat dan benar dan tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, oleh karena itu memori banding dari Pembanding semula Tergugat II tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Memperhatikan: *Rbg/Hukum Acara Perdata Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura* (khususnya Pasal 199-205), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Pasal 1338 KUHPerdata, Pasal 1365 KUHPerdata, Pasal 1457 KUHPerdata, Pasal 1488

Halaman 35 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



KUHPerdata, dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24/1997) serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan:

**MENGADILI:**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II Kompensi tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Ruteng Nomor: 23/PDT.G/2022/PN.Rtg, tanggal 06 Juni 2023 yang dimohonkan banding.
- Menghukum Pembanding semula Tergugat II *Kompensi* dan Turut Tergugat I semula Tergugat I *Kompensi* untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Selasa, tanggal 29 Agustus 2023 yang terdiri dari Dr. Pudjiastuti Handayani, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Tjondro Wiwoho, S.H., M.H. dan Made Sukereni, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 7 September 2023 oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh Yusuf Faot, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Tinggi Kupang pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

1. Tjondro Wiwoho, S.H., M.H.

Dr. Pudjiastuti Handayani, S.H., M.H.

Ttd.

2. Made Sukereni, S.H., M.H.

Halaman 36 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG



Panitera Pengganti,

Ttd.

Yusuf Faot, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

- Meterai Putusan.....Rp. 10.000,00
- Redaksi Putusan .....Rp. 10.000,00
- Biaya Proses Lainnya...Rp. 130.000,00

J u m l a h.....Rp.150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).

**Untuk Turunan Resmi  
Panitera,**

Ttd.

**H. SUHAIRI Z, S.H.,M.H.**

Halaman 37 dari 37 halaman putusan No.107/PDT/2023/PT KPG

**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)



**Disclaimer**

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