



P U T U S A N

Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Lbt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

MARIA EDA LETOR, perempuan, 43 tahun, Agama Katolik, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Kota baru, RT: 01/RW:01, Kelurahan Lewoleba Selatan, Kecamatan Nubatukan, Kabupaten Lembata, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BERNADUS B. PLATIN,SH**, Advokat/ Pengacara, beralamat di jalan pantai RT:14/RW:07, Kelurahan Weru, Kecamatan Larantuka, Kabupaten Flores Timur berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 30 November 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lembata tanggal 9 Januari 2019 di bawah register nomor 1/SKK/PDT/2019/PN. LBT, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat;**

MELAWAN

1. **RAFAEL BETEKENENG**, laki-laki, 50 tahun, Agama Katolik, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Kota baru, RT: 01/RW:01, Kelurahan Lewoleba Selatan, Kecamatan Nubatukan, Kabupaten Lembata, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **JUPRIANS LAMABLAWA,S.H.M.H.**, Advokat/ Pengacara, beralamat di Bilangan Kota Kota Baru RT/RW:04/02, Kelurahan Lewoleba Selatan, Kecamatan Nubatukan, Kabupaten Lembata, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Maret 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lembata tanggal 20 Maret 2019 di bawah register nomor 13/SKK/PDT/2019/PN. LBT, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- BARTOLOMEUS BEDA TERENG**, laki-laki, 54 tahun, Agama Katolik, Pekerjaan Swasta, beralamat di Desa Baopana, Kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **BLASIUS DOGEL LEJAP,S.H.**, Advokat/ Pengacara, beralamat di Waikomo, Kelurahan Lewoleba Barat, Kecamatan Nubatukan, Kabupaten Lembata, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Maret 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Lembata tanggal 4 Maret 2019 di bawah register nomor 12/SKK/PDT/2019/PN. LBT, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Selanjutnya Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama disebut sebagai **Para Tergugat**;

- KEPALA DESA HADAKEWA**, berkedudukan di Hadakewa, Kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat berdasarkan surat gugatannya tertanggal 17 Desember 2018 telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa penggugat adalah isteri dari tergugat I yang telah melangsungkan perkawinan di gereja Larantuka Kabupaten Flores Timur pada tanggal 09 Nopember 1998.
- Bahwa dalam perkawinan antara penggugat dan tergugat I tidak ada perjanjian pemisahan harta sehingga semua harta yang diperoleh selama perkawinan penggugat dan tergugat I adalah merupakan HARTA BERSAMA.

Halaman 2 dari 32 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Lbt

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

3. Bahwa dari perkawinan antara penggugat dan tergugat I telah lahir 2 orang anak yang terdiri dari :
 1. Maria Cornelia Betekeneng
 2. Stefanus Sengaji Betekeneng
4. Bahwa dalam perkawinan antara penggugat dan tergugat I telah diperoleh harta bersama berupa tanah dan bangunan yang ada di atasnya terletak di dusun tujuh maret desa Hadakewa, Kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata, sertifikat hak milik no.114/desa Hadakewa atas nama Rafael Betekeneng / tergugat I seluas 611 M² dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara	:	Bernadina Perada
Timur	:	Bernadina Perada
Barat	:	Siprianus Boli Tukan
Selatan	:	Jalan desa
5. Bahwa tanah tersebut diperoleh penggugat dan tergugat I pada tanggal 06 Mei 2015 dengan cara membeli dari Bernadina Perada berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 47/PPAT/2015 tanggal 06 Mei 2015 dihadapan Notaris /PPAT Kabupaten Lembata, sehingga penggugat dan tergugat I mendirikan bangunan rumah tinggal diatas tanah tersebut, dan saat ini tanah dan bangunan tersebut di kuasai dan ditempati oleh tergugat II.
6. Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan penggugat ,tergugat I , telah menjual tanah dan bangunan diatasnya terletak di dusun tujuh maret desa Hadakewa kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata, sertifikat hak milik nomor : 114/Desa Hadakewa yang merupakan harta bersama penggugat dan tergugat I tersebut kepada tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 05 Juni 2018 dan mengetahui Kepala Desa Hadakewa (turut tergugat). Sementara Kepala Desa hadakewa (turut tergugat) tahu tanah dan bangunan diatasnya adalah harta milik bersama antara penggugat dan tergugat I , seharusnya Kepala Desa Hadakewa (turut tergugat) menolak

Halaman 3 dari 32 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Lbt



surat jual beli antara tergugat I dengan tergugat II untuk menandatangani yang mendukung surat jual beli tersebut.

7. Bahwa tindakan tergugat I yang telah menjual tanah dan bangunan di atasnya terletak di dusun tujuh maret desa Hadakewa, Kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata sertifikat hak milik nomor :114/Desa Hadakewa yang merupakan harta bersama milik penggugat dan tergugat I kepada tergugat II tanpa persetujuan penggugat adalah merupakan perbuatan melanggar hukum yakni melanggar hak penggugat, karena segala proses peralihan hak, baik berupa hibah maupun jula beli terhadap harta milik bersama harus dilakukan atas persetujuan dari penggugat yang juga sebagai pemilik obyek tersebut, sejak berlakunya undang-undang Nomor 1 tahun 1974 ketentuan pasal 35 dan 36 suami dan isteri mempunyai hak yang sama termasuk hak atas harta bersama sedangkan kekuasaan marital dari suami artinya suami mempunyai kekuasaan penuh dan bertanggungjawab terhadap harta kekayaan bersama dan harta benda kepunyaan isteri pribadi sebagaimana ketentuan pada pasal 105 KUH Perdata sudah tidak berlaku lagi, sehingga tindakan tergugat I menjual obyek tanah dan bangunan tanpa persetujuan penggugat telah nyata-nyatamerugikan penggugat karena telah mengakibatkan penggugat kehilangan haknya atas harta bersama tersebut, dengan demikian jual beli tertanggal 05 Juni 2018 yang mengetahui Kepala Desa hadakewa (turut tergugat) mengandung cacat yuridis sehingga harus dibatalkan.
8. Bahwa penyerahan (levering) sebagai cara perolehan hak milik terjadi karena adanya peristiwa perdata (titel perjanjian obligatoir) peristiwa perdata ini dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah (schenking) pasal 584 KUH Perdata menganut stelsel causal, artinya keabsahan penyerahan (levering) tergantung pada keabsahan peristiwa perdatanya dan penyerahan itu harus dilakukan oleh orang yang mempunyai hak secara sah, jika tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipenuhinya syarat ini membawa akibat secara yuridis tidak dapat dilakukan penyerahan yang sah, walaupun tetap dilakukan penyerahan sementara dua syarat tersebut tidak dipenuhi maka penerima penyerahan tidak menjadi pemilik (eigenaar) yang sah, dengan demikian peralihan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan jual beli tertanggal 05 Juni 2018 dari tergugat I kepada tergugat II mengetahui Kepala Desa Hadakewa (turut tergugat) adalah cacat yuridis maka peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut juga menyandung cacat yuridis sehingga harus dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku, termasuk siapapun memperoleh hak dari padanya.

9. Bahwa untuk mencegah agar tanah dan bangunan yang terletak di dusun Tujuh Maret, desa Hadakewa, Kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata sertifikat hak milik nomor 114/Desa hadakewa dipindah tangankan, maka penggugat mohon agar tanah dan bangunan rumah tersebut diletakan sita jaminan (conservatoir beslag).
10. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti otentik, maka dengan ini penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada vreset (perlawanan) banding, maupun kasasi (utt voobar bij vooraad).
11. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan ini maka penggugat mohon agar para tergugat diwajibkan membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp. 5.000.000 (lima juta rupiah) untuk setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.
12. Bahwa oleh karena gugatan penggugat berdasarkan fakta dan bukti yang akurat, maka gugatan penggugat sudah selayaknya dikabulkan, maka para tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut diatas penggugat memohon kepada Bapak majelis hakim yang memeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan tanah dan bangunan yang ada di atasnya terletak di dusun Tujuh Maret, desa Hadekewa, Kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata, sertifikat hak milik Nomor 114/desa Hadakewa atas nama Rafael Betekeneng (tergugat 1) adalah harta bersama milik penggugat dan tergugat 1.
3. Menyatakan cacat yuridis dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat jual beli tertanggal 5 Juni 2018 yang dilakukan oleh Rafael Betekeneng (tergugat 1) kepada bartolomeus Bada Tereng (tergugat II) atas tanah dan bangunan serta semua yang lain diatasnya yang terletak di dusun Tujuh Maret, desa Hadekewa, Kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata, yang mengetahui Kepala Desa Hadakewa (turut tergugat).
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku peralihan hak atas tanah dan bangunan serta semua yang lain di atasnya yang semula atas nama Rafael Betekeneng (tergugat 1) menjadi atas nama Bertolomeus Bada Tereng (Tergugat II) atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya.
5. Menghukum tergugat 1 dan tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada penggugat sebesar Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah) setiap hari atas keterlambatannya membatalkan akta jual beli tertanggal 5 Juni 2018.
6. Menghukum turut tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan Conservatoir Beslang yang telah di letakkan.

Halaman 6 dari 32 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Lbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan isi putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (verset) banding, kasasi, ataupun upaya hukum yang lain (Qitvoorbaar Bij Voorraad)
9. Menghukum para tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang berdasarkan keadilan hukum (Ex Aequo At Bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan pihak Penggugat yang diwakili kuasanya, Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat hadir, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan proses mediasi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha untuk mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa melalui upaya Mediasi dan dengan kesepakatan para pihak menunjuk **Robert M. Siahaan, S.H.M.H.** sebagai mediator dengan Penetapan tertanggal 23 Januari 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tertanggal 8 Pebruari 2019, ternyata Mediasi yang dilakukan telah gagal mencapai kesepakatan;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya mendamaikan kedua belah pihak yang bersengketa dalam perkara ini tidak berhasil maka persidangan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah gugatan dibacakan, Majelis Hakim menanyakan mengenai gugatannya kepada Penggugat dan Penggugat menyatakan tetap pada maksud gugatannya semula sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan Jawaban sebagai berikut :



Jawaban Tergugat I :

1. Bahwa benar saya sebagai Tergugat I adalah suami penggugat yang sah yang melangsungkan perkawinan di gereja Katedral Larantuka Kabupaten Flores Timur pada Tanggal 09 November 1998.
2. Bahwa benar selama perkawinan Tergugat I, dengan penggugat tidak pernah ada perjanjian pemisahan harta perkawinan, sehingga harta yang diperoleh selama perkawinan kami antara penggugat dan tergugat I merupakan harta bersama, salah satunya berupa tanah dan bangunan rumah yang di atasnya terletak di dusunTujuh Maret, Desa Hadekewa, Kecamatan Lebatukan, dengan sertifikat hak milik Nomor : 114/Desa Hadekewa atas nama tergugat 1 RAFAEL BETEKENENG seluas 611 m2 dengan batas- batas sebagai berikut :
Utara : Bernadina Prada
Timur : Bernadina Prada
Barat : SprianusBoliTukan
Selatan : JalanDesa
3. Bahwa benar saya Tergugat I sudah keliru tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat selaku istri saya, saya Tergugat I telah menjual tanah dan bangunan rumah di atasnya terletak di DusunTujuh Maret Desa Hadekewa, Kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata yang merupakan harta bersama milik kami berdua Tergugat I dengan Penggugat kepada Tergugat II berdasarkan akta jual beli tertanggal 05 Juni 2018 serta mengetahui Kepala Desa Hadekewa, Kecamatan Lebatukan. Kabupaten Lembata.
4. Bahwa benar saya sebagai Tergugat I telah menjual tanah dan bangunan rumah kepada Tergugat II secara diam- diam tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai Istri saya, selanjutnya jual beli antara saya sebagai Tergugat I dengan Tergugat II tanpa kehadiran Penggugat karena



Penggugat pada saat itu tidak berada di tempat perjanjian Jual beli, di mana jual beli tersebut untuk kepentingan **kebutuhan saya sebagai Tergugat I yang sangat mendesak sekali**, sehingga terpaksa Tergugat I melakukan jual beli dengan Tergugat II, sementara objek jual beli berupa tanah dan bangunan rumah tinggal merupakan harta milik bersama antara saya sebagai Tergugat I dengan Penggugat.

5. Bahwa berdasarkan alasan- alasan yang saya kemukakan di atas maka di bawah ini, kepada Ketua Majelis Hakim dan Hakim Anggota yang mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan hal- hal sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat I;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini

ATAU

Mohon putusan lain yang dipandang benar dan adil menurut hukum.

Jawaban Tergugat II

1. Bahwa terhadap poin 1 sampai 5 sebagaimana dalam gugatan kami akui kebenarannya oleh karena itu tidak perlu kami tanggapi dalam jawaban ini.
2. Bahwa pada bulan Maret 2018, Tergugat I menelpon ke Saudara Irenius Ola Wahon yang adalah anak dari Om kandung dari Tergugat I untuk mencari orang untuk membeli tanah dan rumah (Obyek Sengketa) milik tergugat I, kemudian Irenius Ola Wahon menelpon ke Tergugat II yang saat itu berada di Batam dan menyampaikan bahwa Tergugat I hendak menjual tanah dan rumah (Obyek Sengketa) miliknya yang berada di Dusun Tujuh Maret, Desa Hadakewa, Kecamatan: Lebatukan, Kabupaten: Lembata.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada saat Irenius Ola Wahon menelpon ke Tergugat II, Irenius Ola Wahon menyampaikan bahwa tanah dan rumah tersebut dijual oleh Tergugat I dengan harga Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).
4. Bahwa mendengar harga jual tanah dan rumah sebagaimana poin tersebut diatas Tergugat II menyampaikan kepada Irenius Ola Wahon bahwa Tergugat II tidak memiliki uang sebanyak itu dan hanya memiliki uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
5. Bahwa setelah mendengar dari Tergugat II tidak memiliki uang sebanyak Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), Irenius Ola Wahon menyampaikan kepada Tergugat I, dan sepengetahuan Irenius Ola Wahon, Tergugat I sempat menawarkan tanah dan rumahnya kepada Turut Tergugat Kepala Desa Hadakewa dan juga kepada orang Waienga dan atau kepada pembeli lain dengan harga jual Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), namun Turut Tergugat Kepala Desa Hadakewa dan orang Waienga dan atau pembeli lain tidak sanggup membeli tanah dan rumah milik Tergugat I.
6. Bahwa karena tidak ada orang lain yang ingin membeli tanah dan rumah milik Tergugat I, dan atau orang lain tersebut tidak memiliki sejumlah uang sebagaimana permintaan dari Tergugat I, pada tanggal 23 Mei 2018, Tergugat I menelpon ke Irenius Ola Wahon melalui Tati Wahon dan dalam pembicaraan melalui Hand Phone tersebut Tergugat I sampaikan kepada Irenius Ola Wahon bahwa " dari pada tanah dan rumah ini dijual kepada orang lain biar tanah dan rumah tersebut dijual ke keluarga saja dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ".
7. Bahwa "keluarga saja" sebagaimana dalam poin diatas dapat dijelaskan sebagai berikut: Bahwa antara Tergugat I dan Tergugat II dan Irenius Ola



Wahon masih ada hubungan keluarga yaitu: Ibu dari tergugat I adalah adik Kandung dari Ayahnya Irenius Olah Wahon, sedangkan Istri dari Tergugat II adalah saudari kandung dari Irenius Ola Wahon.

8. Bahwa setelah mendengar isi hati dari Tergugat I, Irenius Ola Wahon menyampaikan kepada Tergugat II dan karena atas pertimbangan jual beli tersebut masih dalam lingkaran keluarga hal maka Tergugat II akhirnya membeli tanah dan rumah milik Tergugat I dengan teknis pembayaran yang disepakati oleh kedua pihak melalui Irenius Ola Wahon sebagai berikut:
 - a. Pembayaran pertama tanggal 24 Mei 2018 sebesar: 15.000.000 (lima belas juta rupiah)
 - b. Pembayaran kedua tanggal 26 Mei 2018 sebesar: 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah)
 - c. Pembayaran ketiga tanggal 05 Juni 2018 sebesar Rp. 10.000.000, (sepuluh juta rupiah)
9. Bahwa jual beli tanah dan rumah sebagaimana tersebut diatas terletak di Dusun Tujuh Maret, Desa Hadakewa, Kec. Lebatukan, Kabupaten Lembata dengan sertifikat Hak Milik Nomor 114 atas Nama Rafael Betekeneg/Tergugat I dengan luas 611 meter persegi dengan batas-batasnya sebagai berikut:

Utara	:	Bernadina Prada
Selatan	:	Jalan Desa
Timur	:	Bernadina Prada
Barat	:	Siprianus Boli Tukan
10. Bahwa atas permintaan Tergugat I pembayaran tidak dilakukan dirumah Tergugat I dengan alasan istrinya sedang berada di kantor dan tidak ada orang yang menyiapkan makanan dan atau minuman sebagaimana tradisi



atau kebiasaan setempat. Akhirnya pembayaran dilakukan di rumah mertuanya Irenius Ola Wahon yang berada di Lamahora, Kelurahan Lewoleba Timur.

11. bahwa pada saat itu sepengetahuan Irenius Ola Wahon jual beli tersebut telah disetujui oleh istri dari Tergugat I dan yang tidak tahu soal jual beli tersebut adalah Ibu dari Tergugat I sehingga tidak akan menjadi masalah dikemudian hari, apalagi Tergugat I adalah mantan Camat Lebatukan yang sekaligus melekat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dengan latar belakang pendidikan Sarjana Hukum.
12. Bahwa atas dasar latar belakang pendidikan dari Tergugat I dan juga atas dasar latar belakang pekerjaan Tergugat I yang tidak meragukan sebagaimana tersebut diatas maka baik Tergugat II, Turut Tergugat Kepala Desa Hadakewa dan Irenius Ola Wahon sepakat melakukan transaksi jual beli.
13. Bahwa setelah pembayaran dilakukan Tergugat II datang ke Lembata untuk menandatangani Surat Pernyataan Pembelian Tanah tertanggal 05 Juni 2018, dan pada saat itu Tergugat II meminta sertifikat tanah kepada Tergugat I dan pada saat itu Tergugat I sampaikan kepada Tergugat II bahwa " nanti baru saya (Tergugat I) serahkan kepada Tergugat II ".
14. Bahwa sepengetahuan Irenius Ola Wahon, setelah tanah dan rumah tersebut dijual kepada Tergugat II, Tergugat I sempat menawarkan kepada orang lain untuk membeli tanah dan rumah tersebut dengan harga yang lebih tinggi dari pada yang dibayar oleh Tergugat II, namun tidak ada orang mau membeli, Irenius Ola Wahon juga mengetahui bahwa tanah dan rumah tersebut juga pernah ditawarkan kepada Paroki Hadakewa untuk dikontrak oleh suster di Hadakewa dengan nilai kontrak sebesar Rp. 5.000.000,-(lima



juta rupiah) dan uang kontrak rumah tersebut juga telah dibayar melalui isteri Tergugat I atau Penggugat.

15. Bahwa mendengar hal sebagaimana tersebut diatas, Irenius Ola Wahon sampaikan kepada Tergugat II dan Tergugat II menemui Pastor Paroki Hadakewa dan juga Suster yang mau kontrak rumah tersebut dan menyampaikan bahwa rumah tersebut sudah dibeli oleh Tergugat II oleh karena itu, apabila Pihak Paroki Hadakewa dan atau Suster mau kontrak rumah tersebut harus berurusan dengan Tergugat II sebagai pemilik.
16. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas telah nyata adanya niat tidak baik antara Tergugat I dan Penggugat untuk membangun skenario demi melakukan kecurangan dengan mengorbankan Tergugat II yang hanya dengan pendidikan yang terbatas dan sangat awam soal hukum. Padahal Penggugat dan Tergugat I mengetahui pasti Tergugat II selama bertahun-tahun merantau di negeri orang hanya untuk mengais rejeki demi hidup yang lebih baik bersama keluarganya dimassa yang akan datang.
17. Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan alasan bahwa jual beli harta bersama tanpa sepengetahuan penggugat perlu kami sampaikan sebagai berikut bahwa antara Penggugat dan Tergugat I masih terikat perkawinan dan masih dalam satu rumah, oleh karena itu tidak mungkin Tergugat I yang adalah kepala keluarga yang baik dan seorang pejabat yang bijak tidak mungkin melakukan jual beli tanpa restu dari Penggugat yang adalah istrinya sekaligus ibu dari anak-anaknya. Antara Tergugat I dan Penggugat patut diduga telah merencanakan bersama apalagi seorang istri yang adalah pengatur rumah tangga pasti tahu segala kebutuhan rumah tangganya baik itu yang menjadi kekurangan ataupun kelebihan, dan seorang suami adalah kepala keluarga yang memiliki peran untuk



bertanggung jawab penuh dalam memenuhi kebutuhan rumah tangganya. Tergugat I adalah seorang suami yang baik tentunya segala keuangan diserahkan kepada istrinya untuk mengatur segala sesuatu urusan dalam rumah tangganya. Apakah mungkin uang sebanyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah hanya dinikmati oleh Tergugat I sebagai suami, sedangkan antara Tergugat I dan Penggugat masih hidup bersama dengan buah hatinya dalam satu rumah?

18. Bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan secara terang yang telah diketahui oleh Turut Tergugat Kepala Desa Hadakewa yang adalah kepala desa Hadakewa, dengan para saksi yang ikut menandatangani Surat Pernyataan Pembelian Tanah tertanggal 05 Juni 2018, yang mana dalam Pernyataan Pembelian Tanah tertanggal 05 Juni 2018 disebutkan bahwa Penjual (Tergugat I) akan melepas Pembeli (Tergugat II) dari segala tuntutan /gugatan di pengadilan dan senantiasa menyelesaikan perselisihan secara damai.
19. Bahwa jual beli tanah dalam perkara a quo adalah sah sebagaimana yurisprudensi dalam putusan MA No. 554 K/ sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang berbunyi: Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10/1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat akta tanah setidaknya dihadapan kepala desa yang bersangkutan.
20. Bahwa oleh karena jual beli tersebut dilakukan secara terang dengan melibatkan Kepala Desa Hadakewa (Turut Tergugat) sebagai pihak pemerintah maka Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan secara hukum sebagaimana dalam putusan MA No. 237 K/ Sip/1968 yang menjadi yurisprudensi yang menyatakan bahwa "



jual beli tanah yang dilakukan terang-terangan dimuka pejabat desa harus di lindungi”

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan sahnya jual beli tanah dan rumah yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang terletak di Dusun Tujuh Maret, Desa Hadakewa, Kec. Lebatukan, Kabupaten Lembata dengan sertifikat Hak Milik Nomor 114 atas Nama Rafael Betekeneg/ Tergugat I dengan luas 611 meter persegi dengan batas-batasnya sebagai berikut:

Utara : Bernadina Prada

Selatan : Jalan Desa

Timur : Bernadina Prada

Barat : Siprianus Boli Tukan

3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau jika pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut, Pihak Penggugat telah menyampaikan Replik secara lisan yang pada pokoknya bertetap pada gugatannya dan Para Tergugat juga menyampaikan duplik secara lisan yang pada pokoknya bertetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Kutipan Akta Perkawinan NO. 277/AP/XI/1998, tanggal 09 November 1998 perkawinan antara Rafael Betekeneng dan Maria Eda Letor yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Catatan Sipil L.L. Niron tanggal 24 November 1998, selanjutnya bukti surat diberi tanda bukti P - 1;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi tanpa asli Surat Pernyataan Beli Tanah yang ditandatangani oleh Rafael Betekeneng (penjual) dan Bertolomeus Beda Tereng (pembeli) pada tanggal 05 Juni 2018, saksi-saksi Eduardus Pade dan Irenlaus Ole Wahon mengetahui Kepala Desa Klemens Kewaman dan Camat Petrus Hare Key, S.IP, selanjutnya bukti surat diberi tanda bukti P - 2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat tanah atas nama Rafael Betekeneng, selanjutnya bukti surat diberi tanda bukti P - 3;
4. Fotokopi tanpa asli Berita Acara Jual Beli Tanah Pekarangan yang ditandatangani oleh Bernadina Perada (penjual) dan Rafael Betekeneng (pembeli) pada tanggal 22 Juli 2013, saksi-saksi Yohanes C.H. Pala, S.Sos, Tresia Tima, Monika Bota Wulo, Benediktus Pepa mengetahui Kepala Desa Hadakewa Ridwan D. Ratuloly, selanjutnya bukti surat diberi tanda bukti P - 4;
5. Fotokopi sesuai aslinya Kartu Tanda Penduduk atas nama Maria Eda Letor, selanjutnya bukti surat diberi tanda bukti P - 5;
6. Fotokopi sesuai aslinya Kartu Keluarga NO. 5313043003120001, nama kepala keluarga Rafael Betekeneng tanggal 24 April 2016 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Wenseslaus Ose, S.Sos, M.AP, selanjutnya bukti surat diberi tanda bukti P - 6;
7. Fotokopi sesuai aslinya Kwitansi pembayaran pembelian sebidang tanah yang terletak di desa Hadakewa – Kecamatan Lebatukan yang ditandatangani oleh Benediktus Pepa tertanggal 27 April 2019, selanjutnya bukti surat diberi tanda bukti P - 7;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalilnya, Penggugat telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi Barnabas Buu, menerangkan di bawah sumpah yang pada pokoknya:
 - Bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah suami istri yang menikah pada 9 November 1998 dan saksi tahu karena terlibat langsung dalam proses urus



adat sampai dengan urusan pernikahan antara Penggugat dan Tergugat I di gereja;

- Bahwa setahu saksi antara Penggugat dengan Tergugat I ada masalah dimana Tergugat I menjual tanah milik bersama;
 - Bahwa saksi tidak tahu proses Penggugat dan Tergugat I membeli tanah tersebut, tetapi setelah dibeli Penggugat dan Tergugat I pada tahun 2013 dari mama Bernadina Perada, mereka pernah menunjukkan bukti jual beli kepada saksi;
 - Bahwa saat dibeli, tanah tersebut belum bersertifikat, tetapi saat ini sudah bersertifikat atas nama Tergugat I yang terbit pada tahun 2015, karena saksi pernah melihatnya;
 - Bahwa saksi pernah bertanya kepada Tergugat I mengapa menjual tanah tersebut dan Tergugat I menyampaikan ada kesulitan uang dan dijawab ada masalah pribadi sehingga saya tidak melanjutkan pertanyaan karena sudah menyangkut masalah pribadi;
 - Bahwa setahu saksi luas tanah yang dijual 611 M² sesuai dengan yang tertulis di dalam sertifikat, dengan batas-batas utara dengan Bernadina Perada, Timur dengan Bernadina Perada, Barat dengan Boli Tukan, selatan dengan jalan desa;
 - Bahwa Penggugat mengetahui tanah tersebut telah dijual dari mertuanya sendiri;
 - Bahwa setahu saksi, yang tinggal di rumah tersebut adalah mertua Penggugat I, karena Penggugat dan Tergugat I tinggal di rumah dinas;
 - Bahwa saat membeli tanah tersebut belum ada rumahnya dan Penggugat dan Tergugat I yang membangun rumah yang kemudian ditinggali oleh mertua Penggugat;
2. Saksi Yohanes Chrysostomus Pala, menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi bertindak sebagai saksi saat jual beli tanah antara Tergugat I dengan mama Bernadina Perada pada tahun 2013;
- Bahwa dalam jual beli tersebut ada lampiran kuitansi atas nama Maaris Eda Letor (Penggugat) yang merupakan istri dari Tergugat I;
- Bahwa saat itu tanah di Hadakewa yang dibeli Tergugat I seharga Rp 8.000.000,00 (delapan juta rupiah) dan belum bersertifikat;
- Bahwa saksi kenal Tergugat I karena Tergugat I adalah Camat Lebatukan dan saksi adalah stafnya;

Menimbang, bahwa atas keterangan para saksi tersebut, Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan bukti surat maupun saksi, sedangkan Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi sesuai aslinya Kwitansi panjar pembelian rumah di dusun 7 maret hadakewa yang ditandatangani oleh Rafael Betekeneng tertanggal 24 Mei 2018, selanjutnya bukti surat diberi tanda bukti T2-1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Kwitansi cicilan ke dua (II) pembayaran tanah pakarangan di dusun 7 maret hadakewa yang ditandatangani oleh Rafael Betekeneng tertanggal 26 Mei 2018, selanjutnya bukti surat diberi tanda bukti T 2-2;
3. Fotokopi sesuai aslinya Surat Pernyataan Beli Tanah yang ditandatangani oleh Rafael Betekeneng dan Bartolomeus Bada Tereng, saksi-saksi Eduardus Pade dan Irenius Ola Wahon, mengetahui Kepala Desa Klemens Kewaman, S.IT dan Camat Petrus Hare Kei, S.IP tertanggal 05 Juni 2018, selanjutnya bukti surat diberi tanda bukti T2-3;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalilnya bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan saksi sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Ireneaus Ole Wahon menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya:
 - Bahwa saksi mengerti permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II adalah tentang jual beli tanah di Hadakewa;
 - Bahwa pada bulan Maret tahun 2018, Tergugat I menelpon saksi untuk mencari orang untuk membeli rumah di Hadakewa, kemudian saksi mencari orang untuk membeli rumah tersebut namun saya tidak mendapatkan orang untuk membeli rumah tersebut, kemudian saksi menghubungi Tergugat II dan Tergugat II menyanggupi dengan harga Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa saat itu awalnya Tergugat I tidak bersedia karena harga terlalu rendah dan saat itu Tergugat I menawarkan tanahnya seharga Rp 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah);
 - Bahwa pada tanggal 23 Mei 2018 Tergugat I menelpon saksi dan mengatakan tolong sampaikan kepada Tergugat II daripada rumah dijual kepada orang lain lebih baik dijual kepada Tergugat II karena masih ada hubungan keluarga dan orang tua dari Tergugat I masih bisa tinggal di rumah tersebut;
 - Bahwa kemudian saksi menghubungi Tergugat II dan saat itu kami bertiga bicara lewat telpon kemudian terjadi kesepakatan, kemudian Tergugat II karena berada di Batam mengirim uang sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ke rekening adik saya untuk dibayarkan kepada Tergugat I;
 - Bahwa pembayaran dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali;
 - Bahwa besoknya saksi dan kakak dari Tergugat II pergi bertemu dengan Tergugat I, dalam perjalanan Tergugat I menelpon supaya kami bertemu di suatu tempat karena istrinya tidak berada di rumahnya, kemudian kami bersepakat untuk bertemu di rumah mertua saksi dan melakukan transaksi;

Halaman 19 dari 32 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Lbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembayaran yang ke dua dengan Tergugat I pada tanggal 26 Mei 2018 dengan jumlah uang Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), kemudian transaksi yang terakhir pada tanggal 05 Juni 2018 dengan jumlah uang Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) semuanya dilakukan di rumah mertua saksi;
- Bahwa yang menyaksikan proses transaksi pada saat itu adalah saksi sendiri, Tergugat I dan kakaknya Tergugat II yang bernama Eduardus Pade;
- Bahwa Tergugat I sempat mengatakan jangan sampai proses ini diketahui oleh orang tua dari Tergugat I;
- Bahwa selain kepada Tergugat II, Tergugat I pernah menawarkan rumah tersebut kepada Ibu Berbara dan Ibu Sosi;
- Bahwa setahu saksi sebagai suami istri tidak ada permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Penggugat memang tidak terlibat dalam jual beli tersebut;
- Bahwa saat menandatangani bukti surat T2.3, Kepala Desa dan Camat tidak ada dan saksi tidak tahu siapa yang mengantar surat kepada Kepala Desa atau Camat;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Para pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak telah menyerahkan Kesimpulan pada persidangan hari Kamis tanggal 2 Mei 2019 ;

Menimbang, bahwa akhirnya Para Pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon Putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, untuk mempersingkat Putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan Putusan ini;

Halaman 20 dari 32 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Lbt

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)



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana disebutkan di atas;

Menimbang bahwa atas gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya akan mempertimbangkan gugatan Penggugat dan Jawaban Para Tergugat sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari surat gugatan Penggugat dan dihubungkan dengan Jawaban, bukti surat, keterangan saksi-saksi, serta Kesimpulan dari kedua belah pihak, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan dalil-dalil Penggugat pada pokoknya adalah :

- Bahwa Penggugat dan Tergugat I adalah suami-istri yang menikah secara sah dan tidak memiliki perjanjian pemisahan harta perkawinan;
- Bahwa dalam perkawinan antara Penggugat dan Tergugat I telah diperoleh harta bersama berupa tanah dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Dusun Tujuh Maret Desa Hadakewa, Kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata, sertifikat hak milik nomor 114/desa Hadakewa atas nama Rafael Betekeneng/Tergugat I seluas 611 M²
- Bahwa tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat, Tergugat I telah menjual tanah dan bangunan di atasnya tersebut kepada Tergugat II, berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 05 Juni 2018 dan mengetahui Kepala Desa Hadakewa (turut tergugat);
- Bahwa tindakan tergugat I yang telah menjual harta bersama berupa tanah dan bangunan adalah merupakan perbuatan melanggar hukum, karena segala proses peralihan hak, baik berupa hibah maupun jual beli terhadap harta milik bersama harus dilakukan atas persetujuan dari Penggugat

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, Tergugat I tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membantahnya dan menyatakan menjual tanah dan bangunan tersebut karena ada kebutuhan yang mendesak;

Menimbang, bahwa Tergugat II membantahnya dengan dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II telah membeli secara sah tanah dan bangunan tersebut sebesar Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan telah melunasi pembayaran kepada Tergugat I;
2. Bahwa pembayaran tidak dilakukan dirumah Tergugat I dengan alasan istrinya sedang berada di kantor dan tidak ada orang yang menyiapkan makanan dan atau minuman sebagaimana tradisi atau kebiasaan setempat;
3. Bahwa sepengetahuan Irenius Ola Wahon (saksi jual beli) jual beli tersebut telah disetujui oleh istri dari Tergugat I dan yang tidak tahu soal jual beli tersebut adalah Ibu dari Tergugat I sehingga tidak akan menjadi masalah dikemudian hari, apalagi Tergugat I adalah mantan Camat Lebatukan yang sekaligus melekat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, dengan latar belakang pendidikan Sarjana Hukum;
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas telah nyata adanya niat tidak baik antara Tergugat I dan Penggugat untuk membangun skenario demi melakukan kecurangan dengan mengorbankan Tergugat II yang hanya dengan pendidikan yang terbatas dan sangat awam soal hukum;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Pengugat maupun Jawaban Pihak Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil yang diakui bersama atau dibenarkan Para Pihak (tidak dibantah) adalah:

1. Bahwa Tergugat telah menjual tanah dan bangunan di Desa Hadakewa, Kecamatan Lebatukan kepada Tergugat II seharga Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tanah dan bangunan obyek jual beli tersebut adalah harta bersama Penggugat dan Tergugat I (pasangan suami-istri yang sah) yang diperoleh setelah perkawinan mereka dan tidak ada perjanjian pemisahan harta bersama;
3. Bahwa dalam jual beli tanah dan bangunan antara Tergugat I dengan Tergugat II tanpa melibatkan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah “apakah niat buruk yang muncul dalam jual beli tanah dan bangunan ini dimiliki antara Tergugat I dengan Tergugat II atau antara Penggugat dengan Tergugat I ?”

Menimbang, bahwa kunci ditolak atau dikabulkannya gugatan harus berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta-fakta yang diajukan para pihak dan pembuktian hanya dapat ditegakkan berdasarkan dukungan fakta-fakta di persidangan;

Menimbang, bahwa sebagaimana pedoman atau aturan umum yang digariskan dalam Pasal Pasal 283 RBg atau Pasal 1865 KUH Perdata yang secara teknis yustisial dapat diringkas menjadi :

- Siapa yang mendalil sesuatu hak, kepadanya dibebankan wajib bukti untuk membuktikan hak yang didalilkannya;
- Siapa yang mengajukan dalil bantahan dalam rangka melumpuhkan hak yang didalilkan pihak lain, kepadanya dipikulkan beban pembuktian untuk membuktikan dalil bantahannya tersebut;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dalam menguatkan dalil-dalilnya telah mengajukan alat bukti berupa surat bukti tertanda P.1 sampai dengan P.7 dan 2 (orang) orang saksi yang akan Majelis pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti surat P.1, P.5 dan P.6 adalah akta-akta yang membuktikan hubungan antara Penggugat dan Tergugat I sebagai suami istri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diterangkan oleh saksi-saksi Penggugat dan telah diakui Para Pihak (Para Tergugat);

Menimbang, bahwa bukti surat P.4, P.7 dan P.3 adalah surat-surat yang membuktikan bahwa Penggugat bersama Tergugat I dalam perkawinannya telah membeli sebidang tanah di Desa Hadakewa dari Bernardina Perada pada tahun 2013, dimana atas bidang tanah tersebut telah terbit sertifikat hak milik atas nama Rafael Betekeneng (Tergugat I) pada tahun 2015, hal mana juga telah dikuatkan dengan keterangan saksi Barnabas Buu dan Yohanes Chrysostomus Pala yang menjadi saksi jual beli tersebut;

Menimbang, bahwa bukti surat P.2 adalah Surat Pernyataan Beli Tanah yang ditandatangani oleh Rafael Betekeneng (penjual/Tergugat I) dan Bertolomeus Beda Tereng (pembeli/Tergugat II) pada tanggal 05 Juni 2018, walaupun diajukan tanpa surat asli, tetapi telah diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana dalam bukti surat T2.3 (sesuai asli) yang membuktikan adanya jual beli tanah oleh Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa dalam pembuktiannya melalui alat bukti surat dan saksi-saksi, Penggugat dapat membuktikan bahwa Penggugat dan Tergugat setelah menikah telah memiliki harta bersama berupa tanah dan bangunan di Desa Hadakewa, Kecamatan Lebatukan, yang dibeli dari Bernardina Perada pada tahun 2013, dimana atas bidang tanah tersebut telah terbit sertifikat hak milik atas nama Rafael Betekeneng (Tergugat I) pada tahun 2015 dan saat ini tanah dan bangunan tersebut telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan alat-alat bukti yang akan Majelis pertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan 3 (tiga) alat bukti surat (T.2.1 sampai dengan T.2.3) dimana ketiga bukti surat tersebut tidak pernah disangkal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para pihak dan membuktikan bahwa Tergugat II telah membeli dari Tergugat I bidang tanah di Desa Hadakewa, Kecamatan Lebatukan seharga Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dimana pembayaran dilakukan bertahap sebanyak 3 (tiga) kali yang disaksikan oleh saksi Ireneaus Ole Wahon;

Menimbang, bahwa saksi Ireneaus Ole Wahon menerangkan dan membenarkan jual beli tersebut dan ketiga pembayaran tersebut dilakukan di rumah mertua saksi;

Menimbang, bahwa bukti surat dan saksi Tergugat II telah membuktikan adanya jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II atas bidang tanah di Desa Hadakewa, Kecamatan Lebatukan seharga Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dimana pembayaran dilakukan bertahap sebanyak 3 (tiga) kali yang disaksikan oleh saksi Ireneaus Ole Wahon di rumah mertua saksi Ireneaus Ole Wahon;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan pokok sengketa dalam perkara ini yaitu “apakah niat buruk yang muncul dalam jual beli tanah dan bangunan ini dimiliki antara Tergugat I dengan Tergugat II atau antara Penggugat dengan Tergugat I ?”

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengakui menjual tanah dan bangunan kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat, dimana hal tersebut juga dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi Penggugat maupun saksi Tergugat Ireneaus Ole Wahon yang menerangkan semua proses pembayaran dilakukan di rumah mertua saksi tanpa melibatkan Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya telah mengakui menjual tanah dan bangunan kepada Tergugat II karena kebutuhan yang mendesak;

Menimbang, bahwa saksi Ireneaus Ole Wahon menerangkan awalnya Tergugat I berniat menjual tanah dan bangunan seharga Rp 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah), tetapi karena Tergugat II tidak memiliki uang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar tersebut, maka kemudian menawar dan membelinya seharga Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) sebagaimana bukti surat Tergugat II;

Menimbang, bahwa Tergugat I akhirnya bersedia menjual tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat II dikarenakan sangat membutuhkan uang untuk keperluannya sendiri yang mendesak dan karena Tergugat II masih memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut di atas dan pertimbangan hukum yaitu bahwa:

- Tergugat I membutuhkan uang dan memiliki tanah dan bangunan yang telah bersertifikat atas namanya;
- Tergugat I menawarkan tanah dan bangunan yang merupakan harta bersama tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai istrinya;
- Harga jual beli tanah dan bangunan yang disepakati Tergugat I dan Tergugat II jauh dari nilai tanah dan bangunan yang sebenarnya dimana ditawarkan seharga Rp 170.000.000,00 (seratus tujuh puluh juta rupiah) dan pada akhirnya dijual seharga Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa pembayaran sebanyak 3 (tiga) kali dilakukan di rumah mertua saksi Ireneaus Ole Wahon tanpa sepengetahuan Penggugat, padahal diketahui Tergugat I dan Tergugat II maupun saksi Ireneaus Ole Wahon bahwa tempat pembayaran tersebut berada di kota yang sama dengan tempat tinggal Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa mengenai alasan Penggugat tidak sedang di rumah dan sedang bekerja tentu menjadi alasan yang tidak dapat diterima, karena jual beli tanah dan rumah/bangunan adalah hal yang sangat penting. Penggugat, Tergugat I dan saksi berada di kota yang sama dan pembayaran dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali, sehingga sudah seharusnya Tergugat I dan saksi yang juga mengenal Penggugat dapat memberitahukannya kepada Penggugat, apabila memang jual beli tersebut tidak disembunyikan dari Penggugat;

Halaman 26 dari 32 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Lbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I adalah mantan Camat dan pernah menjadi PPAT sementara, sehingga sudah seharusnya mengetahui dan menyadari bagaimana jual beli atas tanah dan bangunan yang telah bersertifikat tersebut harusnya dilakukan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa itikad buruk dalam jual beli tanah dan bangunan tersebut awalnya dimiliki oleh Tergugat I kemudian dimanfaatkan oleh Tergugat II dengan menawar harga serendah mungkin di bawah harga pasar, dan karena Tergugat I membutuhkan uang serta Tergugat II sebagai pembeli masih memiliki hubungan keluarga dengan Tergugat I, maka pada akhirnya Tergugat I bersedia menjual tanah kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian pokok sengketa ini telah terjawab yaitu bahwa itikad buruk dalam jual beli ini dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dibantu oleh saksi Ireneaus Ole Wahan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tiap-tiap petitum dari gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum pertama untuk menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka Majelis Hakim berpendapat karena petitum kesatu ini sangat berkaitan erat dengan petitum lainnya, maka petitum kesatu ini akan dipertimbangkan kemudian setelah mempertimbangkan petitum selebihnya;

Menimbang, bahwa petitum ketiga untuk menyatakan cacat yuridis dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat jual beli tertanggal 5 Juni 2018 yang dilakukan oleh Rafael Betekeneng (Tergugat 1) kepada Bartolomeus Bada Tereng (Tergugat II) atas tanah dan bangunan serta semua yang lain di atasnya yang terletak di dusun Tujuh Maret, desa Hadakewa, Kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata, yang mengetahui Kepala Desa Hadakewa (Turut Tergugat) akan Majelis pertimbangan sebagai berikut;

Halaman 27 dari 32 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Lbt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pokok sengketa dalam perkara ini telah terjawab, yaitu bahwa jual beli tertanggal 5 Juni 2018 antara Tergugat I dan Tergugat II atas tanah dan bangunan yang terletak di dusun Tujuh Maret, desa Hadekewa, Kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata tanpa sepengetahuan Penggugat selaku pemilik harta bersama telah dilandasi pada itikad buruk, maka jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II haruslah dinyatakan cacat yuridis dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum lagi, sehingga petitum ketiga Penggugat harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum keempat untuk menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku peralihan hak atas tanah dan bangunan serta semua yang lain di atasnya yang semula atas nama Rafael Betekeneng (Tergugat 1) menjadi atas nama Bertolomeus Beda Tereng (Tergugat II) atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa petitum ketiga untuk menyatakan jual beli tertanggal 5 Juni 2018 antara Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan cacat yuridis dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum lagi telah dikabulkan, maka petitum keempat Penggugat harus pula dinyatakan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kedua untuk menyatakan tanah dan bangunan yang ada di atasnya terletak di dusun Tujuh Maret, desa Hadekewa, Kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata, sertifikat hak milik Nomor 114/desa Hadakewa atas nama Rafael Betekeneng (tergugat 1) adalah harta bersama milik Penggugat dan Tergugat I, karena petitum ketiga dan keempat telah dikabulkan, dan Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya, maka terhadap petitum kedua ini haruslah pula dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum kelima untuk menghukum menghukum Tergugat 1 dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah) setiap hari atas keterlambatannya membatalkan akta jual beli tertanggal 5 Juni 2018 akan Majelis pertimbangan sebagai berikut;

Halaman 28 dari 32 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Lbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II telah dinyatakan cacat yuridis dan telah dibatalkan sebagaimana petitum ketiga dan keempat dan terhadap jual beli sebagaimana telah dibatalkan tersebut belum ada peralihan hak milik dari Tergugat I dan Tergugat II, maka tidak perlu lagi ada hukuman terhadap Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom). Apabila putusan ini nantinya telah berkekuatan hukum tetap, maka secara otomatis jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 5 Juni 2018 haruslah dianggap batal dan kembali dalam keadaan semula, dimana Tergugat I diharuskan pula mengembalikan uang yang telah diterima kepada Tergugat II;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum kelima Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ketujuh untuk menyatakan sah dan berharga sita jaminan Conservatoir Beslang yang telah di letakkan, karena dalam perkara ini tidak pernah diletakkan sita jaminan, maka terhadap petitum ketujuh ini harus pula di tolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum kedelapan untuk menyatakan isi putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada perlawanan (verzet) banding, kasasi, ataupun upaya hukum yang lain (*uitvoerbaar Bij Vooraad*), majelis berpendapat bahwa tidak ada hal yang mendesak dalam perkara ini dimana belum ada perubahan sertifikat hak milik antara Tergugat I kepada Tergugat II dan sertifikat hak milik tersebut masih dalam penguasaan Penggugat, maka terhadap petitum ini harus pula dinyatakan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum keenam untuk menghukum turut tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini, karena perkara pokok dalam hal ini telah dikabulkan yaitu telah dibatalkannya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tertanggal 5 Juni 2018, maka terhadap petitum keenam Penggugat harus pula dinyatakan untuk dikabulkan;

Halaman 29 dari 32 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Lbt



Menimbang, bahwa pada petitum kesembilan gugatan Penggugat adalah menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini, maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan sebagian dalil gugatannya dan perbuatan jual beli yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II telah dinyatakan cacat yuridis dan dibatalkan, sebagaimana telah dipertimbangkan di atas, dan Para Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka terhadap Para Tergugat patut untuk dihukum membayar biaya secara tanggung renteng yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum kesembilan gugatan Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap petitum kesatu dari gugatan Penggugat adalah mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka seperti yang telah dipertimbangkan di atas ternyata gugatan Penggugat hanya dapat dibuktikan sebagian dalil petitum gugatannya, sehingga patut dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Memperhatikan, ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), *Reglement voor de Buitengewesten* (RBg), dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan tanah dan bangunan yang ada di atasnya terletak di dusun Tujuh Maret, desa Hadakewa, Kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata, sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak milik Nomor 114/desa Hadakewa atas nama Rafael Betekeneng (Tergugat 1) adalah harta bersama milik Penggugat dan Tergugat 1;

3. Menyatakan cacat yuridis dan batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat jual beli tertanggal 5 Juni 2018 yang dilakukan oleh Rafael Betekeneng (Tergugat 1) kepada Bartolomeus Beda Tereng (Tergugat II) atas tanah dan bangunan serta semua yang lain di atasnya yang terletak di dusun Tujuh Maret, Desa Hadakewa, Kecamatan Lebatukan, Kabupaten Lembata, yang mengetahui Kepala Desa Hadakewa (Turut Tergugat).
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku peralihan hak atas tanah dan bangunan serta semua yang lain di atasnya yang semula atas nama Rafael Betekeneng (Tergugat 1) menjadi atas nama Bertolomeus Beda Tereng (Tergugat II) atau siapapun yang memperoleh hak daripadanya;
5. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 1.261.000,00 (satu juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Lembata pada hari Selasa, tanggal 7 Mei 2019 oleh **ARY WAHYU IRAWAN, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **NGURAH SURADATTA DHARMAPUTRA, S.H.M.H.**, dan **ARTHA ARIO PUTRANTO, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Lembata Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Lbt tanggal 9 Januari 2019 dan penetapan pergantian Majelis Hakim Nomor 3/Pdt.G/2019/PN Lbt tertanggal 18 Pebruari 2019, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **16 Mei 2019** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim anggota tersebut, dibantu oleh **Markus R. Ariwibowo**,

Halaman 31 dari 32 Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/PN Lbt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H. sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Lembata, dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

NGURAH SURADATTA D, S.H.

ARY WAHYU IRAWAN, S.H., M.H.

ARTHA ARIO PUTRANTO, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti

MARKUS R. ARIWIBOWO, S.H.

Rincian Biaya :

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,00
2. ATK	: Rp.	150.000,00
3. Relas	: Rp.	1.019.000,00
4. Akta Relas	: Rp.	45.000,00
5. Materai	: Rp.	7.000,00
6. Redaksi	: Rp.	10.000,00

Jumlah : Rp. 1.261.000,00
(satu juta dua ratus enam puluh satu ribu rupiah)