



PUTUSAN
Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

RICHARDUS RICKY LEO, beralamat di Weri, RT.004/RW.001, Kelurahan Weri, Kecamatan Larantuka, Kabupaten Flores Timur, Provinsi Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada **MERIDIAN DEWANTA, S.H.** Advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum **MERIDIAN DEWANTA & REKAN** yang beralamat di Jalan Nairoa-Lokaria, Wairhabi, Kecamatan Kangae, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur/dengan alamat email meridiandadoecourt@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 Mei 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere pada tanggal 1 Agustus 2023 dibawah register nomor 106/SK.PDT/8/2023/PN Mme, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

TRI WIDYANINGSIH, beralamat di Taman Parahyangan III Nomor 3, RT.006/RW.020, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada **GUNAWAN, S.H.**, **NORMAN SYAHDAR IDRUS, S.H.**, **K.N.**, **M.H.**/dengan alamat email: normansidrus1959@gmail.com, **MARIANUS RENALDY LAKA, S.H.**, **M.H.**/dengan alamat email:

Halaman 1 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



marianus.renaldy.laka.ecourt@gmail.com, dan
AGUSTINUS HARYANTO JAWA, S.H./dengan
alamat email: agustjawa1984@gmail.com, Para
Advokat pada kantor Advokat dan Konsultan
Hukum GUNAWAN & PARTNERS beralamat di
One Pacific Place 15th Floor, Sudirman Central
Business District, Jalan Jenderal Sudirman Kavling
52-53, Jakarta 12190, berdasarkan surat kuasa
khusus tanggal 2 September 2023, yang telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Maumere pada tanggal 11 September 2023
dibawah register nomor 127/SK.PDT/9/2023/PN
Mme, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2
Agustus 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Maumere pada tanggal 4 Agustus 2023 dalam Register Nomor
28/Pdt.G/2023/PN Mme, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 23 Oktober 2016 telah meninggal dunia
seorang bernama FANTO LEO yang berdomisili di Jalan Anggrek
Nomor 22 Perumnas, Kelurahan Madawat - Kecamatan Alok,
Kabupaten Sikka;
2. Bahwa semasa hidupnya almarhum FANTO LEO menikah
dengan seorang wanita bernama INDRINA SINE yang telah meninggal
dunia terlebih dahulu;
3. Bahwa dari hasil perkawinan almarhum FANTO LEO dengan
almarhumah INDRINA SINE dilahirkan anak-anak, yaitu atas nama :
 - YENNY LEO;

Halaman 2 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Almarhum LIAUW NYUK CIAO meninggalkan seorang Suami dan 4 orang anak;
- Almarhum HEANKY FUKSON LEO meninggalkan seorang Istri yaitu TERGUGAT dan 3 orang anak;
- LIAUW NYUK MEI;
- ALFONSUS LEO;
- RICHARDUS RICKY LEO (PENGGUGAT);

4. Bahwa almarhum FANTO LEO dan almarhumah INDRINA SINE disamping memiliki 6 orang anak dan para cucu tersebut di atas, juga mempunyai harta warisan yang berupa 1 bidang tanah seluas 296 M2 dengan bangunan yang ada diatasnya seluas 60 M2 terletak di Jalan Anggrek Nomor 22 Perumnas, Kelurahan Madawat - Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : I Gede Aridita;
- Sebelah Selatan : Bambang Purwanto;
- Sebelah Barat : Jalan Raya
- Sebelah Utara : Jalan Raya

Selanjutnya disebut sebagai Obyek Sengketa;

5. Bahwa obyek sengketa yang terletak di Jalan Anggrek Nomor 22 Perumnas, Kelurahan Madawat - Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka itu merupakan hasil pembelian almarhum FANTO LEO dari AGUS SUPARMAN pada tahun 1993 seharga Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah);

6. Bahwa semenjak almarhum FANTO LEO dan almarhumah INDRINA SINE tinggal atau menempati obyek sengketa tersebut, maka anak-anaknya yang ikut tinggal bersama mereka adalah ALFONSUS LEO dan RICHARDUS RICKY LEO (PENGGUGAT);

7. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin PENGGUGAT (dan para Ahli Waris lainnya), obyek sengketa itu secara sepihak dan sekonyong-konyong telah dikuasai oleh almarhum HEANKY FUKSON LEO (suami TERGUGAT) dengan mengubah/mengalihkan kepemilikan obyek

Halaman 3 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



sengketa menjadi atas namanya, yang kemudian kini kepemilikannya berada dalam penguasaan TERGUGAT;

8. Bahwa tindakan TERGUGAT yang secara sepihak dan sekonyong-konyong menguasai obyek sengketa tanpa menggubris hak para ahli waris lainnya dari Almarhum FANTO LEO, bahkan TERGUGAT telah berupaya mengubah kepemilikan obyek sengketa menjadi atas namanya, hal tersebut jelaslah merupakan perbuatan melawan hukum;

9. Bahwa PENGGUGAT dan juga Kuasa Hukumnya, baik secara lisan maupun via surat sudah mencoba meminta data Sertifikat Hak Milik (SHM) atas obyek sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, namun tidak diberikan, walaupun demikian apapun legalitas kepemilikannya, obyek sengketa adalah sebagaimana tertera dalam point ke-4 gugatan ini;

10. Bahwa PENGGUGAT sudah berulang kali meminta secara baik-baik kepada TERGUGAT, agar obyek sengketa diserahkan untuk dibagi waris secara adil dan proporsional, tetapi TERGUGAT sama sekali tidak meresponnya;

11. Bahwa PENGGUGAT merasa khawatir kalau obyek sengketa akan dipindah-tangankan kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Maumere, kiranya berkenan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap obyek sengketa tersebut;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Maumere, kiranya berkenan memanggil kedua belah pihak, selanjutnya memeriksa dan mengadili sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap obyek sengketa tersebut;
3. Menyatakan bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT serta anak-anak lainnya dari Almarhum FANTO LEO dan almarhumah INDRINA



SINE, ataupun para penggantinya yang berhak, adalah merupakan Ahli Waris dari Almarhum FANTO LEO;

4. Menetapkan bahwa obyek sengketa berupa :

1 bidang tanah seluas 296 M2 dengan bangunan yang ada di atasnya seluas 60 M2 terletak di Jalan Anggrek Nomor 22 Perumnas, Kelurahan Madawat - Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : I Gede Aridita;
- Sebelah Selatan : Bambang Purwanto;
- Sebelah Barat : Jalan Raya;
- Sebelah Utara : Jalan Raya;

Adalah merupakan harta warisan peninggalan dari almarhum FANTO LEO yang belum pernah dibagi waris;

5. Menyatakan bahwa penguasaan atas obyek sengketa secara sepihak oleh TERGUGAT dan upaya peralihan kepemilikan menjadi atas namanya tanpa sepersetujuan ahli waris lainnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

6. Menyatakan bahwa perubahan atau peralihan hak kepemilikan atas obyek sengketa adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum, sehingga Sertifikat Hak Milik yang berada di tangan TERGUGAT tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. Menyatakan bahwa bagian masing-masing ahli waris dari almarhum FANTO LEO atas obyek sengketa adalah diatur sesuai hukumnya secara adil dan proporsional;

8. Menghukum TERGUGAT atau siapa saja yang memperoleh hak darinya atas obyek sengketa untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT beserta sertifikat hak miliknya, selanjutnya untuk dibagi waris secara adil dan proporsional pada masing-masing ahli waris dari almarhum FANTO LEO, bila mana perlu dengan bantuan alat Negara/ Polisi;

9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 5 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR :

Atau memberikan putusan lain yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir menghadap Kuasa Hukumnya bernama MERIDIAN DEWANTA, S.H., Tergugat hadir menghadap Kuasa Hukumnya bernama MARIANUS RENALDY LAKA, S.H., M.H. dan AGUSTINUS HARYANTO JAWA, S.H.;

Menimbang, bahwa atas kehadiran pihak-pihak berperkara di persidangan tersebut, dengan berdasarkan pada ketentuan isi Pasal 154 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) Jo. Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim selanjutnya memberikan kesempatan kepada para pihak yang berperkara untuk seyogyanya dapat mengakhiri sengketa dalam perkara ini secara damai melalui proses Mediasi dan untuk kepentingan itu Majelis telah menunjuk seorang Mediator yang bernama ANTONIA LIPAT OLA, S.H. dengan nomor sertifikat 17/BLD/MA-RI/Mediator/2023 pada Pengadilan Negeri Maumere;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Oktober 2023, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara *a quo*, diketahui bahwa proses mediasi yang telah dilaksanakan dengan baik, namun para pihak yang berperkara tidak mendapatkan titik temu, sehingga dalam hal ini proses mediasi tidak berhasil mencapai kata sepakat damai;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil pemeriksaan perkara dilanjutkan, namun berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2022 tentang Administrasi Perkara dan Persidangan di Pengadilan Secara Elektronik, maka terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat melalui kuasa hukumnya menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, pada persidangan lanjutan hari Selasa, tanggal 31 Oktober 2023, Tergugat telah mengajukan tanggapannya secara elektronik berupa surat jawaban tertulis yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

Halaman 6 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme

Disclaimer

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



DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT CACAT FORMAL, KARENA PIHAK YANG DIGUGAT TIDAK LENGKAP ATAU KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa PENGGUGAT telah mendalilkan pada posita angka 3 halaman 2 Surat Gugatan yang menyatakan sebagai berikut :

Bahwa dari hasil perkawinan FANTO LEO dengan almarhumah INDRINA SINE dilahirkan anak-anak, yaitu atas nama :

- YENNY LEO;
- Almarhum LIAUW NYUK CIAO meninggalkan seorang Suami dan 4 orang anak;
- Almarhum HEANKY FUKSON LEO meninggalkan seorang Istri yaitu TERGUGAT dan 3 orang anak;
- LIAUW NYUK MEI;
- ALFONSUS LEO;
- RICHARDUS RICKY LEO (PENGGUGAT);

Selanjutnya pada posita angka 7 halaman 3 Surat Gugatan, PENGGUGAT juga telah mendalilkan sebagai berikut :

Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin PENGGUGAT (dan para ahli waris lainnya), obyek sengketa itu secara sepihak dan sekonyong-konyong telah dikuasai oleh almarhum HEANKY FUKSON LEO (suami TERGUGAT) dengan mengubah / mengalihkan kepemilikan obyek sengketa menjadi atas namanya, yang kemudian kini kepemilikannya berada dalam penguasaan TERGUGAT;

Dalil-dalil posita tersebut di atas ditindaklanjuti dengan petitum angka 3 yang berbunyi “Menyatakan bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT serta anak-anak lainnya dari almarhum FANTO LEO dan almarhumah INDRINA SINE ataupun para penggantinya yang berhak, adalah merupakan Ahli Waris dari almarhum FANTO LEO”;

2. Bahwa berdasarkan dalil-dalil posita dan petitum tersebut, dengan jelas menunjukkan bahwa gugatan PENGGUGAT dalam

Halaman 7 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



perkara *a quo* yang ditujukan kepada TERGUGAT mengandung cacat formal, karena dengan meninggalnya HEANKY FUKSON LEO, maka tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* menjadi warisan dari ahli waris almarhum HEANKY FUKSON LEO, yaitu isteri dan anak-anak almarhum HEANKY FUKSON LEO.

Adapun almarhum HEANKY FUKSON LEO semasa hidupnya hanya menikah sekali dan satu-satunya dengan seorang perempuan, yaitu TERGUGAT (TRI WIDYANINGSIH) sesuai Kutipan Akta Perkawinan No.474.2/48-DKCS/2003 tertanggal 19 Januari 2003, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Tangerang, dan dari perkawinan TERGUGAT dengan almarhum HEANKY FUKSON LEO telah dilahirkan 3 (tiga) orang anak, yaitu :

- BRYAN FLORENTINO LEO;
- AGNES ISABEL LEO;
- ALBERT CHRISTOPHER LEO.

Dengan demikian, TERGUGAT dan anak-anak TERGUGAT adalah ahli waris dari almarhum HEANKY FUKSON LEO sesuai Keterangan Ahli Waris tertanggal 28 Oktober 2020, yang diketahui oleh Lurah Madawat dibawah No.06 tertanggal 6 November 2020 dan disahkan Camat Alok dibawah No.593/50/KCA/XI/2020 tertanggal 6 November 2022;

Oleh karena anak-anak TERGUGAT tersebut di atas tidak ditarik sebagai TERGUGAT dalam perkara *a quo*, maka gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan yang kurang pihak. Hal tersebut dipertegas dengan yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. sebagaimana termuat dalam putusan Mahkamah Agung R.I. No.2438 K/Sip/1980 yang memuat kaidah hukum "*Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara*" dan putusan Mahkamah Agung R.I. No.546 K/Sip/1984 tertanggal 31 Agustus 1985 yang memuat kaidah hukum "*Gugatan*



tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya isterinya”.

3. Bahwa gugatan PENGGUGAT juga mengandung cacat formal, karena PENGGUGAT pada posita angka 5 halaman 2 Surat Gugatan mendalilkan membeli tanah dan rumah objek sengketa dari AGUS SUPARMAN pada tahun 1993 dengan harga Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), namun PENGGUGAT tidak menjelaskan apakah objek sengketa tersebut pada waktu pembelian sudah bersertipikat atas nama AGUS SUPARMAN sebagai penjual dan apakah jual belinya dilakukan di hadapan PPAT. Oleh karena tidak ada penjelasan yang demikian, maka objek sengketa tersebut harus dianggap sebagai belum bersertipikat dan jual belinya tidak dilakukan di hadapan PPAT, sehingga menurut SEMA No.10 Tahun 2020, AGUS SUPARMAN sebagai penjual harus dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan berhubung PENGGUGAT tidak menarik AGUS SUPARMAN sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kurang pihak atau kurang lengkap;

Oleh karena gugatan PENGGUGAT kurang pihak dan kurang lengkap (*plurium litis consortium*), maka gugatan *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Bahwa selain itu, PENGGUGAT juga mendalilkan pada posita angka 9 halaman 3 Surat Gugatan yang menyatakan “*Bahwa PENGGUGAT dan juga Kuasa Hukumnya, baik secara lisan maupun via surat sudah mencoba meminta data Sertifikat Hak Milik (SHM) atas obyek sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, namun tidak diberikan, walaupun demikian apapun legalitas kepemilikannya, obyek sengketa adalah sebagaimana tertera dalam point ke-4 gugatan ini*”. Dalil posita tersebut ditindaklanjuti dengan petitum angka 6 yang berbunyi “*Menyatakan bahwa perubahan atau peralihan hak kepemilikan atas obyek sengketa adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum, sehingga Sertifikat Hak Milik yang berada di tangan TERGUGAT tidak mempunyai kekuatan hukum*”.

Halaman 9 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Dengan demikian, dalam surat gugatan PENGGUGAT terdapat petitum yang meminta pengadilan untuk menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu berupa menyatakan Sertipikat Hak Milik dinyatakan tidak sah, sehingga sudah seharusnya PENGGUGAT menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sebagai pihak dalam perkara *a quo* sesuai SEMA No.10 Tahun 2020;

Berhubung PENGGUGAT tidak menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kurang pihak atau kurang lengkap;

Oleh karena gugatan PENGGUGAT kurang pihak dan kurang lengkap (*plurium litis consortium*), maka gugatan *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. PENGGUGAT TIDAK BERHAK LAGI UNTUK MENGGUGAT TANAH DAN RUMAH DALAM PERKARA A QUO, KARENA PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH OBJEK SENGKETA SUDAH LEBIH DARI 5 (LIMA) TAHUN, SEHINGGA PENGGUGAT DIANGGAP TELAH MELEPASKAN HAKNYA (RECHTSVERWERKING).

5. Bahwa tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah Sertipikat Hak Milik No.833/Madawat, seluas 296 M2 (dua ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka;

6. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.833/Madawat tersebut adalah sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Sikka pada tanggal 6 Juli 2005, yang terdaftar pertama kali atas nama HEANKY FUKSON LEO (suami TERGUGAT) yang kemudian pada tanggal 14 Januari 2021 beralih demi hukum karena pewarisan kepada TERGUGAT sebagai istri dan ke-3 (tiga) anaknya;

Merujuk pada tanggal penerbitan Sertipikat Hak Milik No.833/Madawat tersebut, dan apabila dihubungkan dengan tanggal gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT, maka penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut sudah lebih dari 5 (lima) tahun, oleh karenanya

Halaman 10 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



PENGGUGAT tidak dapat menuntut lagi terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan sebagai berikut:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

Oleh karena Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa sudah lebih dari 5 (lima) tahun penerbitannya, maka PENGGUGAT tidak berhak lagi untuk menuntut haknya atas objek sengketa *a quo*, karena PENGGUGAT dianggap telah melepaskan haknya (*rechtsverwerking*). Dengan demikian, gugatan PENGGUGAT *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

C. SURAT KUASA PENGGUGAT ADALAH SURAT KUASA KHUSUS YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI MAUMERE.

7. Bahwa PENGGUGAT telah mengajukan gugatan pembagian warisan terhadap TERGUGAT berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Mei 2023, yang isinya berbunyi sebagai berikut :

Untuk bertindak mewakili, mendampingi dan membela kepentingan hukum PEMBERI KUASA (RICHARDUS RICKY LEO) yang merupakan salah satu Ahli Waris dari Almarhum Bpk FANTO LEO yang telah meninggal dunia pada tanggal 23 Oktober 2016, dalam hal ini selaku PENGGUGAT guna mengajukan GUGATAN PEMBAGIAN

Halaman 11 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



WARISAN terhadap TRI WIDYANINGSIH selaku TERGUGAT (beralamat di TAMAN PARAHYANGANIII - Nomor 3, RT 006/RW 020 - Kelurahan Binong, Kecamatan Curug - Tangerang) terkait penguasaan secara sepihak oleh TERGUGAT atas aset warisan yang belum terbagi dari Almarhum Bpk FANTO LEO berupa Tanah dan Bangunan yang ada diatasnya yang terletak di Jalan Anggrek Nomor 22 Perumnas, Kelurahan Madawat - Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka;

Setelah TERGUGAT membaca Surat Kuasa tersebut ternyata isinya tidak memuat gugatan pembagian warisan diajukan oleh PENGUGAT terhadap TERGUGAT ke Pengadilan Negeri Maumere, sehingga Surat Kuasa *a quo* dikualifikasi sebagai surat kuasa yang bersifat umum dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR/ Pasal 147 RBg jo Pasal 1795 KUHPerdara, SEMA No. 1 Tahun 1971 dan SEMA No.6 Tahun 1994;

Dengan demikian, jelaslah bahwa Surat Kuasa tertanggal 11 Mei 2023 yang digunakan oleh kuasa hukum PENGUGAT untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT tidak memenuhi syarat formil, oleh karenanya sudah seharusnya apabila gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

D. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS DAN KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP TERGUGAT (PERSONA STANDI IN JUDICIO)

8. Bahwa PENGUGAT mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* terhadap TERGUGAT berkaitan dengan pembagian warisan almarhum FANTO LEO yang belum dibagi sebagaimana didalilkan oleh PENGUGAT pada posita angka 4 dan 5 halaman 2-3 Surat Gugatan;

9. Bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Anggrek No.22 Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka yang sekarang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* bukanlah merupakan hasil pembelian almarhum FANTO LEO dari AGUS SUPARMAN, melainkan hak milik TERGUGAT dan ke-3 anak yang

Halaman 12 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



diperoleh demi hukum karena warisan dari almarhum HEANKY FUKSON LEO, sedangkan almarhum HEANKY FUKSON LEO memperoleh objek sengketa *a quo* dari AGUS SUPARMAN.

Dengan demikian, maka jelaslah bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai kepentingan hukum dan hubungan hukum dengan TERGUGAT. Hal itu sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang berbunyi "*Untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara*";

Oleh karena PENGGUGAT tidak mempunyai kepentingan hukum dan hubungan hukum dengan TERGUGAT, maka PENGGUGAT merupakan pihak yang tidak mempunyai kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*) terhadap TERGUGAT, maka gugatan *a quo* oleh PENGGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

E. GUGATAN PENGGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

10. Bahwa di dalam Surat Gugatan *a quo*, PENGGUGAT telah mengajukan petitum angka 6 dan 8, yaitu sebagai berikut :

6. *Menyatakan bahwa perubahan atau peralihan hak kepemilikan atas obyek sengketa adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum, sehingga Sertifikat Hak Milik yang berada di tangan TERGUGAT tidak mempunyai kekuatan hukum;*

7. ...

8. *Menghukum TERGUGAT atau siapa saja yang memperoleh hak darinya atas obyek sengketa untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT beserta sertifikat hak miliknya, selanjutnya untuk dibagi waris secara adil dan proporsional pada masing-masing ahli waris dari almarhum FANTO LEO, bila mana perlu dengan bantuan alat Negara/ Polisi;*

Halaman 13 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Setelah TERGUGAT membaca Surat Gugatan *a quo*, tidak ditemukan dalil-dalil posita yang mendukung ke-2 petitum tersebut, sehingga antara posita dan petitum tidak sinkron, tidak selaras dan tidak bersesuaian, sehingga gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscur libel*), dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

11. Bahwa selain itu, gugatan PENGGUGAT juga kabur atau tidak jelas tampak dari posita angka 5 halaman 3 Surat Gugatan yang mendalilkan bahwa objek sengketa merupakan hasil pembelian almarhum FANTO LEO dari AGUS SUPARMAN, tanpa menguraikan tanggal dan bulan pembelian serta bentuk perbuatan hukumnya, sehingga gugatan *a quo* merupakan gugatan yang kabur atau tidak jelas, oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KONPENSI

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi mohon dianggap telah dimasukkan pula dalam pokok perkara;
2. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan PENGGUGAT dalam Surat Gugatan, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa TERGUGAT tidak akan menanggapi dalil-dalil PENGGUGAT pada posita angka 1, 2, dan 3 halaman 2 Surat Gugatan, karena dalil-dalil tersebut tidak ada urgensi dan relevansinya dengan TERGUGAT;
4. Bahwa tidak benar dalil-dalil PENGGUGAT pada posita angka 4 dan 5 halaman 2-3 Surat Gugatan, karena almarhum FANTO LEO pada waktu meninggalnya tidak meninggalkan harta warisan, sedangkan tanah dan rumah yang terletak di Jalan Anggrek No.22 Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka yang sekarang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* bukanlah merupakan hasil pembelian almarhum FANTO LEO dari AGUS SUPARMAN, melainkan hak milik

Halaman 14 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



TERGUGAT dan ke-3 anak kandungnya yang diperoleh demi hukum karena warisan dari almarhum suami dan ayah yang bernama HEANKY FUKSON LEO;

5. Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT pada posita angka 6 halaman 3 Surat Gugatan yang menyatakan bahwa *"semenjak almarhum FANTO LEO dan almarhumah INDRINA SINE tinggal atau menempati obyek sengketa tersebut, maka anak-anaknya yang ikut tinggal bersama mereka adalah ALFONSUS LEO dan RICHARDUS RICKY LEO (PENGGUGAT)"*, karena sesungguhnya yang benar adalah almarhum HEANKY FUKSON LEO telah meminta kepada ayahnya yang bernama FANTO LEO (semasa hidupnya) untuk tinggal menetap di rumah suami TERGUGAT agar objek sengketa tersebut terawat dan tidak menjadi rusak, karena HEANKY FUKSON LEO sampai meninggal dunia tinggal di Kabupaten Tangerang, Provinsi Banten bersama keluarga, yaitu TERGUGAT dan ketiga anak-anaknya;

6. Bahwa tidak benar dalil-dalil PENGGUGAT pada posita angka 7 dan 8 halaman 3 Surat Gugatan yang menyatakan bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin PENGGUGAT (dan para Ahli Waris lainnya), objek sengketa itu secara sepihak dan sekonyong-konyong telah dikuasai oleh almarhum HEANKY FUKSON LEO (suami TERGUGAT) dengan mengubah/mengalihkan kepemilikan objek sengketa menjadi atas namanya, karena yang benar adalah tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa merupakan milik almarhum HEANKY FUKSON LEO yang semula berupa sertifikat hak guna bangunan yang kemudian telah ditingkatkan menjadi sertifikat Hak Milik pada tanggal 6 Juli 2005, yang kemudian beralih demi hukum karena warisan kepada TERGUGAT dan ketiga anak TERGUGAT, sehingga perbuatan TERGUGAT yang telah membaliknama Sertipikat Hak Milik No.833/Madawat ke atas namanya dan ketiga anak TERGUGAT bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa seandainya objek sengketa tersebut adalah benar adalah harta warisan yang ditinggalkan oleh almarhum FANTO LEO, seharusnya pada saat kumpul keluarga terkait pembagian warisan almarhum FANTO LEO,

Halaman 15 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



PENGGUGAT dan ahli waris lainnya meminta kepada suami TERGUGAT untuk meminta agar objek sengketa dibagi diantara ahli waris. Faktanya adalah PENGGUGAT dan anak-anak almarhum FANTO LEO lainnya sama sekali tidak pernah mempermasalahkan objek sengketa sebagai harta warisan almarhum FANTO LEO sejak meninggalnya almarhum sampai suami TERGUGAT (HEANKY FUKSON LEO) juga meninggal dunia pada tanggal 15 Mei 2020;

8. Bahwa tidak benar dalil PENGGUGAT pada posita angka 9 halaman 3 Surat Gugatan yang menyatakan bahwa PENGGUGAT baik secara lisan maupun via surat sudah mencoba meminta data Sertifikat Hak Milik (SHM) atas objek sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, namun tidak diberikan, dan tindakan Kantor Pertanahan tersebut adalah sudah tepat, karena PENGGUGAT bukanlah pihak yang berkepentingan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Pasal 1 angka 11 dan Pasal 187 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.8 Tahun 2012;

Adapun Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tersebut menentukan bahwa *"Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, dan buku tanah"*. Ketentuan tersebut diperjelas dalam Penjelasan Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tersebut yang menyatakan *"Sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah tertentu para pihak yang berkepentingan perlu mengetahui data mengenai bidang tanah tersebut. Sehubungan dengan sifat terbuka data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, buku tanah dan surat ukur, siapapun yang berkepentingan berhak untuk mengetahui keterangan yang diperlukan. Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan."*;

Halaman 16 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Selanjutnya pengertian pihak yang berkepentingan juga diatur dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tersebut yang menentukan bahwa: *"Pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak atau pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan mengenai bidang tanah"*. Demikian pula halnya ketentuan Pasal 187 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tersebut yang berbunyi sebagai berikut :

(1) *Informasi tentang data fisik dan data yuridis yang ada pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah terbuka untuk umum dan dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan secara visual atau secara tertulis;*

(2) *Informasi tertulis tentang data fisik dan data yuridis mengenai sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.*

9. Bahwa tidak benar dalil PENGUGAT pada posita angka 10 halaman 3 Surat Gugatan yang menyatakan bahwa PENGUGAT berulang kali meminta secara baik-baik kepada TERGUGAT, agar objek sengketa diserahkan untuk dibagi waris secara adil dan proporsional, tetapi TERGUGAT sama sekali tidak meresponnya. Yang benar adalah PENGUGAT baru 1 (satu) kali meminta kepada TERGUGAT melalui surat kuasa hukum PENGUGAT tertanggal 1 Juli 2023 No.01/S.Perm/KH-M&R/VII/2023 dan TERGUGAT tidak merespons terhadap permintaan PENGUGAT, karena objek sengketa bukanlah harta warisan almarhum FANTO LEO, melainkan harta warisan yang ditinggalkan almarhum HEANKY FUKSON LEO (suami TERGUGAT), sehingga demi hukum objek sengketa tersebut beralih dari almarhum HEANKY FUKSON LEO kepada TERGUGAT dan ke-3 (tiga) anak TERGUGAT yang masing-masing bernama BRYAN FLORENTINO LEO, AGNES ISABEL LEO dan ALBERT CHRISTOPHER LEO.

10. Bahwa oleh karena TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGUGAT, maka sangatlah tidak beralasan

Halaman 17 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum apabila PENGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas objek sengketa milik TERGUGAT sebagaimana dalil PENGUGAT pada posita angka 11 halaman 3 Surat Gugatan, dan pada petitum angka 2.

DALAM REKONPENS

1. Bahwa pada tanggal 19 Januari 2003, PENGUGAT REKONPENS menikah untuk pertama kali dan satu-satunya dengan Liauw, HEANKY FUKSON LEO (ditulis juga HEANKY FUKSON LEO) secara kristen Protestan di hadapan pendeta Max Tampi di GPDI Torsina Lippo Karawaci Tangerang sebagaimana termuat dalam Akta Perkawinan No.474.2/48-DKCS/2003, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Tangerang;
2. Bahwa dari perkawinan tersebut, telah dilahirkan 3 (tiga) orang anak, yaitu sebagai berikut :
 - a. BRYAN FLORENTION LEO, anak laki-laki, lahir di Tangerang pada tanggal 10 November 2003 sesuai Kutipan Akta Kelahiran No.474.1/995-DKCS/2003 tertanggal 18 November 2003, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Tangerang;
 - b. AGNES ISABEL LEO, anak perempuan, lahir di Tangerang pada tanggal 12 Mei 2006 sesuai Kutipan Akta Kelahiran No.474.1/505-DKCSKB/2006 tertanggal 1 Juni 2006, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Tangerang;
 - c. ALBERT CHRISTOPHER LEO, anak laki-laki, lahir di Tangerang pada tanggal 22 Agustus 2007 sesuai Kutipan Akta Kelahiran No.14015 U/ 2007 tertanggal 11 September 2007, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Tangerang;
3. Bahwa pada tanggal 12 Maret 2005, suami PENGUGAT REKONPENS yang bernama HEANKY FUKSON LEO membeli sebuah rumah yang berdiri di atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan No.263/Madawat, N.I.B : 24.07.01110.00923, seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) terletak di Jalan Anggrek No.22

Halaman 18 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme

Disclaimer

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



Perumnas, RT.001/RW.004, Kelurahan Madawat (dahulu Kelurahan Kabor), Kecamatan Alok (dahulu Perwakilan Kecamatan Maumere untuk wilayah Kota Maumere), Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagaimana termuat dalam Surat Ukur tertanggal 26 Maret 1991 No.70/1991 (selanjutnya disebut : **"Objek Sengketa"**) dari AGUS SUPARMAN sesuai Akta Kuasa Menjual No.06 tertanggal 12 Maret 2005, yang dibuat di hadapan DARMAWAN, S.H., Notaris di Bandung;

4. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Kuasa Menjual No.06 tertanggal 12 Maret 2005 tersebut, suami PENGUGAT REKONPENSİ selaku kuasa dari AGUS SUPARMAN dan untuk diri sendiri telah menandatangani akta jual beli atas Objek Sengketa sesuai Akta Jual Beli No.453/Kec.Alok/2005 tertanggal 26 Mei 2005, yang dibuat di hadapan GERVATIUS PORTASIUS MUDE, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kabupaten Sikka. Dengan demikian, Akta Jual Beli tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

5. Bahwa selanjutnya suami PENGUGAT REKONPENSİ telah mengajukan permohonan peningkatan status hak menjadi hak milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, sehingga Objek Sengketa yang semula berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.263/Madawat berubah menjadi Sertipikat Hak Milik No.833/Madawat, N.I.B : 24.07.01.10.00929, seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) sebagaimana termuat dalam Surat Ukur tertanggal 20 Juni 2005 No.16/Madawat/2005, pemegang hak terdaftar atas nama HEANKY FUKSON LEO yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 6 Juli 2005 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka;

6. Bahwa oleh karena orang tua suami PENGUGAT REKONPENSİ yang bernama FANTO LEO tidak lagi mempunyai rumah tinggal, dan agar rumah yang menjadi Objek Sengketa tidak terlantar dan menjadi rusak, maka suami PENGUGAT REKONPENSİ meminta orang tuanya (FANTO LEO) untuk menempati Objek Sengketa hingga meninggal dunia pada tanggal 23 Oktober 2016;

Halaman 19 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



7. Bahwa sepeninggal FANTO LEO, kemudian Objek Sengketa disewakan oleh suami PENGUGAT REKONPENSİ kepada pihak lain melalui perantara kakaknya yang bernama YENNY LEO;

8. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2020, HEANKY FUKSON LEO telah meninggal dunia karena sakit sesuai Kutipan Akta Kematian No.3603-KM-15062020-0011 tertanggal 23 Juni 2020, yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Tangerang;

Dengan demikian, PENGUGAT REKONPENSİ bersama-sama dengan anak-anak yang bernama BRYAN FLORENTION LEO, AGNES ISABEL LEO dan ALBERT CHRISTOPHER LEO adalah ahli waris dari almarhum HEANKY FUKSON LEO sesuai akta Keterangan Hak Waris tertanggal 16 Juli 2020 No.3/SH/VII/2020, yang dibuat oleh DR.STEFANIE HARTANTO, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tangerang, sehingga Objek Sengketa demi hukum beralih menjadi milik PENGUGAT REKONPENSİ bersama ketiga anaknya tersebut. Dengan demikian, Keterangan Hak Waris tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

9. Bahwa pada tanggal 28 Oktober 2020, PENGUGAT REKONPENSİ hendak mengurus balik nama Sertipikat Hak Milik No.833/Madawat (Objek Sengketa) ke atas nama PENGUGAT REKONPENSİ dan ketiga anak yang masing-masing bernama BRYAN FLORENTINO LEO, AGNES ISABEL LEO dan ALBERT CHRISTOPHER LEO dengan terlebih dahulu membuat Surat Keterangan Ahli Waris yang diketahui oleh Lurah Madawat pada tertanggal 06 November 2020 dibawah No.06, yang disahkan Camat Alok pada tanggal 06 November 2020 dibawah No.593/50/KCA/XI/2020, sehingga pada tanggal 14 Januari 2021 Objek Sengketa (Sertipikat Hak Milik No.833/Madawat) telah dibalik nama dan terdaftar atas nama TRI WIDYANINGSIH (PENGUGAT REKONPENSİ), BRYAN FLORENTINO LEO, AGNES ISABEL LEO dan ALBERT CHRISTOPHER LEO. Dengan demikian, balik nama Objek Sengketa (Sertipikat Hak Milik) tersebut ke atas nama PENGUGAT REKONPENSİ dan ketiga anaknya tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

Halaman 20 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



10. Bahwa PENGUGAT REKONPENSİ telah meminta kepada YENNY LEO yang merupakan kakak dari almarhum suami untuk menyerahkan dan menitipkan kunci rumah atas Objek Sengketa kepada REYNI SINE paling lambat tanggal 31 Januari 2022 sesuai Surat Perjanjian tertanggal 15 Desember 2021 yang ditandatangani oleh PENGUGAT REKONPENSİ dan YENNY LEO;

11. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin PENGUGAT REKONPENSİ, kunci rumah atas Objek Sengketa ternyata dikuasai oleh RICHARDUS RICKY LEO (TERGUGAT REKONPENSİ) yang tiba-tiba saja telah mengklaim Objek Sengketa sebagai harta peninggalan almarhum FANTO LEO yang belum dibagi;

12. Bahwa perbuatan-perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ yang mengklaim rumah yang terletak di Jalan Anggrek No.22, RT.001/RW.004 Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai harta warisan almarhum FANTO LEO yang belum dibagi dan menguasai Objek Sengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang bertentangan dengan hak subyektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban menurut undang-undang, sehingga dengan demikian jelaslah bahwa perbuatan-perbuatan TERGUGAT REKONPENSİ *a quo* merupakan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan PENGUGAT REKONPENSİ;

13. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONPENSİ telah menimbulkan kerugian yang dialami dan diderita oleh PENGUGAT REKONPENSİ, baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil yang dapat diperhitungkan seluruhnya sebesar Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

- a. kerugian materiil berupa uang sewa sebesar Rp70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah), per-tahun atau selama 3 (tiga) tahun dari tahun 2021, 2022, dan 2023 seluruhnya berjumlah sebesar Rp.210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah);



b. kerugian immateriil karena PENGUGAT REKONPENSİ telah kehilangan waktu, tenaga, pikiran serta keuntungan yang diharapkan yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun pantas dan wajar dihitung sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk PENGUGAT;

14. Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan PENGUGAT REKONPENSİ di atas dan untuk menghindari iktikad buruk dari TERGUGAT REKONPENSİ akan mengalihkan harta kekayaan milik PENGUGAT REKONPENSİ, maka PENGUGAT REKONPENSİ mohon kepada Pengadilan agar berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoire Beslaag*) atas:

- sebuah rumah berikut tanahnya Sertipikat Hak Milik No.833/Madawat, yang terletak di Jalan Anggrek No.22, RT.001/RW.004 Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur milik PENGUGAT REKONPENSİ;

15. Bahwa oleh karena PENGUGAT REKONPENSİ merasa khawatir terhadap TERGUGAT REKONPENSİ yang tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini, maka PENGUGAT REKONPENSİ mohon agar TERGUGAT REKONPENSİ dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai/ terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;

16. Bahwa oleh karena gugatan PENGUGAT REKONPENSİ didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah dan tidak dapat lagi disangkal kebenarannya sehingga memenuhi ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) Rbg, PENGUGAT REKONPENSİ mohon agar Pengadilan dapat menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*), walaupun TERGUGAT REKONPENSİ melakukan verzet, banding atau kasasi.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas jelaslah bahwa gugatan PENGUGAT KOMPENSİ/TERGUGAT REKONPENSİ dalam perkara ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama sekali tidak ada dasar hukumnya, dan mengada-ada, maka TERGUGAT KOMPENSI/PENGGUGAT REKOMPENSI mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

DALAM REKOMPENSI :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKOMPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT REKOMPENSI telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*);
3. Menyatakan PENGGUGAT REKOMPENSI bersama-sama dengan BRYAN FLORENTINO LEO, AGNES ISABEL LEO dan ALBERT CHRISTOPHER LEO adalah ahli waris almarhum HEANKY FUKSON LEO;
4. Menyatakan bahwa rumah berikut tanahnya Sertipikat Hak Milik 833/Madawat, N.I.B : 24.07.01.10.00929, seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) sebagaimana termuat dalam Surat Ukur tertanggal 20 Juni 2005 No.16/ Madawat/2005, yang terletak di Jalan Anggrek No.22, RT.001/RW.004 Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal 6 Juli 2005 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka merupakan harta warisan almarhum HEANKY FUKSON LEO;
5. Menyatakan menurut hukum :
 - a. Akta Jual Beli No.453/Kec.Alok/2005 tertanggal 26 Mei 2005, yang dibuat di hadapan GERVATIUS PORTASIUS MUDE, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kabupaten Sikka;

Halaman 23 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. akta Keterangan Hak Waris tertanggal 16 Juli 2020 No.3/SH/VII/2020, yang dibuat oleh DR.STEFANIE HARTANTO, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Tangerang;

adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum.

6. Menyatakan balik nama Sertipikat Hak Milik No.833/Madawat ke atas nama TRI WIDYANINGSIH, BRYAN FLORENTINO LEO, AGNES ISABEL LEO dan ALBERT CHRISTOPHER LEO adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (**Conservatoire Beslaag**) atas:

- sebuah rumah berikut tanahnya Sertipikat Hak Milik No.833/Madawat, yang terletak di Jalan Anggrek No.22, RT.001/RW.004 Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur milik PENGGUGAT REKONPENS;

8. Menghukum TERGUGAT REKONPENS atau siapapun yang menerima hak dari padanya untuk mengosongkan tanpa syarat atas rumah berikut tanahnya Sertipikat Hak Milik No.833/Madawat, N.I.B : 24.07.01.10.00929, seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) sebagaimana termuat dalam Surat Ukur tertanggal 20 Juni 2005 No.16/Madawat/2005, yang terletak di Jalan Anggrek No.22, RT.001/RW.004 Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur yang sertipikatnya diterbitkan pada tanggal 6 Juli 2005 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, pemegang hak terakhir terdaftar atas nama TRI WIDYANINGSIH, BRYAN FLORENTINO LEO, AGNES ISABEL LEO dan ALBERT CHRISTOPHER LEO dan menyerahkannya kepada PENGGUGAT;

9. Menghukum TERGUGAT REKONPENS untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materiil maupun immateriil yang dialami dan diderita oleh PENGGUGAT REKONPENS yang seluruhnya berjumlah Rp260.000.000,00 (dua ratus enam puluh juta rupiah);

Halaman 24 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme

Disclaimer

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



10. Menghukum TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai/terlambat dalam melaksanakan isi putusan ini;

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (**Uit Voerbaar Bij Voorraad**), walaupun TERGUGAT REKONPENSI melakukan verzet, banding atau kasasi;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum PENGGUGAT dalam Konpensi/TERGUGAT REKONPENSI untuk membayar biaya perkara;

ATAU

seandainya Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat tersebut, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan secara elektronik pada hari Selasa, tanggal 7 November 2023 dan terhadap Replik tersebut, pada persidangan lanjutan, yaitu persidangan secara elektronik pada hari Selasa, tanggal 14 November 2023, Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan Dupliknya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: KLMW.145/90/SKK/XI/2023 tanggal 6 November 2023 yang dikeluarkan oleh Lurah Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Perihal Surat Keterangan Kematian atas nama FANTO LEO, yang selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: MDW.145/83/SKAW/XI/2023 tanggal 6 November 2023 yang dikeluarkan oleh Lurah Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, yang menerangkan RICHARDUS RICKY LEO merupakan Anak Kandung dari FANTO LEO, yang selanjutnya diberi tanda P-2;

Halaman 25 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



3. Fotokopi Surat Keterangan Domisili Penduduk Nomor: KLMW.145/246/SKDP/XI/2023 tanggal 6 November 2023 yang dikeluarkan oleh Lurah Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Perihal Surat Keterangan Domisili Penduduk atas nama FANTO LEO, yang selanjutnya diberi tanda P-3;

4. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 27 Desember 2021 dari AGUS SUPARMAN yang menerangkan bahwa AGUS SUPARMAN sebagai penjual rumah yang beralamat di Jalan Anggrek Nomor 22, Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka pernah menerima pembayaran atas jual beli rumah senilai Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dari FANTO LEO sebagai pembeli, yang selanjutnya diberi tanda P-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-4, keseluruhan alat bukti surat tersebut berupa fotokopi yang telah dibubuhi materai cukup (*dinazegelen*) dan bisa diperlihatkan aslinya dipersidangan, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti selanjutnya terhadap bukti-bukti surat tersebut akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di dalam pertimbangan mengenai pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk membuktikan bantahannya atau dalil jawabannya telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kutipan Akta Perkawinan Nomor: 474.2/48-DKCS/2003, antara TRI WIDYANINGSIH dengan LIAUW, HEANKY FUKSON LEO, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Tangerang tertanggal 19 Januari 2023, yang selanjutnya diberi tanda T-1a;
2. Fotokopi Akta Kelahiran Nomor: 474.1/995-DKCS/2003 atas nama BRYAN FLORENTINO LEO, lahir di Tangerang, pada tanggal 10 November 2003, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Tangerang tertanggal 18 November 2003, yang selanjutnya diberi tanda T- 1b;
3. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor: 474.1/505-DKCSKB/2006 atas nama AGNES ISABEL LEO, lahir di Tangerang, pada tanggal 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mei 2006, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Tangerang tertanggal 1 Juni 2006, yang selanjutnya diberi tanda T- 1c;

4. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor 14015 U/ 2007 atas nama ALBERT CHRISTOPHER LEO, lahir di Tangerang, pada tanggal 22 Agustus 2007, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Tangerang tertanggal 11 September 2007, yang selanjutnya diberi tanda T- 1d;

5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian No.3603-KM-15062020-0011 atas nama HEANKY FUKSON LEO yang meninggal dunia pada tanggal 15 Mei 2020, yang dikeluarkan oleh Pejabat Pencatatan Sipil Kabupaten Tangerang tertanggal 23 Juni 2020, yang selanjutnya diberi tanda T- 1e;

6. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3603171506200010 atas nama kepala keluarga TRI WIDYANINGSIH, yang dikeluarkan pada tanggal 5 November 2020 oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kabupaten Tangerang, yang selanjutnya diberi tanda T- 1f;

7. Fotokopi Salinan Akta Pernyataan Nomor: 16 tertanggal 16 Juli 2020 yang mana TRI WIDYANINGSIH menyatakan HEANKY FUKSON LEO telah meninggal dunia dan dari perkawinan antara HEANKY FUKSON LEO dan TRI WIDYANINGSIH dikaruniai 3 (tiga) orang anak, dan Pewaris tidak memiliki anak lain diluar perkawinan, yang dibuat oleh Dr. STEFANIE HARTANTO, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Tangerang, yang selanjutnya diberi tanda T- 2a;

8. Fotokopi Akta Keterangan Hak Waris Nomor: 3/SH/VII/2020 tertanggal 16 Juli 2020, yang dibuat oleh Dr. STEFANIE HARTANTO, S.H., M.Kn. Notaris di Kabupaten Tangerang, yang selanjutnya diberi tanda T- 2b;

9. Fotokopi Akta Kuasa Menjual Nomor: 06 tertanggal 12 Maret 2005 antara AGUS SUPARMAN dan HEANKY FUKSON LEO, yang dibuat di hadapan DARMAWAN, S.H., Notaris di Bandung, yang selanjutnya diberi tanda T- 3a;

10. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor: 453/Kec.Alok/2005 tertanggal 26 Mei 2005, antara AGUS SUPARMAN yang diwakili oleh HEANKY

Halaman 27 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



FUKSON LEO sebagai penjual dengan HEANKY FUKSON LEO sebagai pembeli, yang dibuat di hadapan GERVATIUS PORTASIUS MUDE, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kabupaten Sikka, yang selanjutnya diberi tanda T- 3b;

11. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 263 Kelurahan Kabor, seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) terletak di Jalan Anggrek Nomor: 22 Perumnas, RT.001/RW.004, Kelurahan Madawat (dahulu Kelurahan Kabor), Kecamatan Alok (dahulu Perwakilan Kecamatan Maumere untuk wilayah Kota Maumere), Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, pemegang hak terdaftar atas nama AGUS SUPARMAN, yang selanjutnya diberi tanda T- 3c;

12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor: 833 Kelurahan Madawat, N.I.B: 24.07.01.10.00929, seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) terletak di Jalan Anggrek Nomor: 22 Perumnas, RT.001/RW.004, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, pemegang hak terdaftar atas nama HEANKY FUKSON LEO yang diterbitkan pada tanggal 6 Juli 2005 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, yang selanjutnya diberi tanda T- 3d;

13. Fotokopi Surat Perjanjian pengosongan rumah dan penyerahan kunci rumah yang beralamat di Jalan Anggrek Nomor: 22 Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok antara TRI WIDYANINGSIH dan YENNY LEO tertanggal 15 Desember 2021, yang selanjutnya diberi tanda T- 4;

14. Fotokopi Surat dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum MERIDIAN DEWANTA, S.H. dan Rekan No.011/S.Perm/KH-M&R/VII/2023 tertanggal 1 Juli 2023 Perihal: Mohon Dilakukan Pembagian Warisan yang ditujukan kepada Tergugat, yang selanjutnya diberi tanda T- 5;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda T-1b sampai dengan T-5 keseluruhan alat bukti surat tersebut berupa fotokopi yang telah

Halaman 28 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibubuhi materai cukup (*dinazegelen*) dan bisa diperlihatkan aslinya dipersidangan, akan tetapi bukti surat bertanda T-1a yang telah dibubuhi materai cukup (*dinazegelen*) tidak dapat diperlihatkan aslinya sehingga merupakan fotokopi dari fotokopi, selanjutnya terhadap bukti-bukti surat tersebut akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim di dalam pertimbangan mengenai pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti Saksi dipersidangan yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah atau janji, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **HERMAN JOSEPH**, yang pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa Saksi dihadirkan sebagai Saksi mengenai perkara warisan;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Orang Tua Penggugat yang bernama FANTO LEO;
 - Bahwa Saksi kenal dengan FANTO LEO sejak setelah gempa tahun 1992;
 - Bahwa setelah gempa tahun 1992, FANTO LEO membeli rumah di Perumnas dan tinggal disitu sejak tahun 1993 seta bertetangga dengan Saksi;
 - Bahwa setahu Saksi sebelum gempa tahun 1992 FANTO LEO tinggal di Jalan Pramuka kemudian setelah gempa baru pindah ke Perumnas;
 - Bahwa FANTO LEO menempati objek sengketa di perumnas atas dasar telah membeli rumah itu;
 - Bahwa obyek sengketa terletak di Jalan Anggrek, sedangkan untuk luas dan batas-batas obyek sengketa Saksi tidak tahu;
 - Bahwa FANTO LEO membeli dari orang yang bernama AGUS SUPARMAN;
 - Bahwa Saksi dapat mengetahui FANTO LEO membeli dari AGUS SUPARMAN karena diberitahu oleh anak FANTO LEO yaitu YENNY LEO, karena sering keluar masuk di objek sengketa sehingga Saksi bertanya kepada YENNY LEO;

Halaman 29 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi pada saat itu yang tinggal di obyek sengketa adalah FANTO LEO dan Istrinya, terkadang anak-anak dan cucu-cucu mereka datang berkunjung namun Saksi tidak kenal;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan HEANKY FUKSON LEO;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat TRI WIDYANINGSIH;
- Bahwa Saksi juga tidak tahu nama suami Tergugat TRI WIDYANINGSIH;
- Bahwa setahu Saksi obyek sengketa ditempati oleh FANTO LEO dan istrinya hingga meninggal, selanjutnya kosong hingga sekarang tidak ada yang menempati karena terkunci;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses jual beli atau kapan jual beli itu terjadi;
- Bahwa Saksi juga tidak mengetahui nominal jual beli objek sengketa tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu batas-batas obyek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi ada sertifikat atas obyek sengketa tersebut atas nama FANTO LEO;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya sertifikat dari keterangan YENNY LEO, akan tetapi Saksi tidak pernah melihat sertifikat tersebut;
- Bahwa FANTO LEO sudah meninggal dunia, namun Saksi tidak tahu persis kapan FANTO LEO meninggal dunia karena Saksi bertugas di luar Maumere;
- Bahwa Saksi tidak pernah tahu siapa yang membayar pajak obyek sengketa itu, karena sudah 10 (sepuluh) tahun Saksi bertugas di luar Maumere, setelah pensiun baru Saksi kembali ke Maumere;
- Bahwa Saksi tidak tahu obyek sengketa pernah atau tidak pernah dialihkan, dijual atau dihibahkan oleh FANTO LEO;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa anak FANTO LEO yang Saksi kenal hanya anak FANTO LEO yang bernama YENNY LEO;
- Bahwa Saksi tidak tahu anak FANTO LEO apakah masih hidup semua atau sudah ada yang meninggal;
- Bahwa Saksi tidak tahu harta apa saja yang dimiliki oleh FANTO LEO;

Halaman 30 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu ada pembagian harta waris dari FANTO LEO atau tidak;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi Penggugat tersebut, Tergugat akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat dipersidangan menyatakan tidak mengajukan Saksi meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

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

Menimbang, bahwa atas permintaan tersebut dan berdasarkan ketentuan SEMA Nomor 7 Tahun 2001, pada hari Jumat, tanggal 15 Desember 2023, pukul 10.20 WITA, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat dan mempersilahkan kepada Para Pihak yang berperkara untuk menunjukkan tempat obyek perkara;

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

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak mengajukan kesimpulan, meskipun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk itu dan selanjutnya Para Pihak memohon Putusan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI:

Halaman 31 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam menanggapi gugatan Penggugat Konvensi tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya yang mana dalam jawaban tersebut tidak hanya sebatas bantahan (tangkisan) yang mengenai pokok perkara tetapi juga disertai dengan eksepsi;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Eksepsi ialah suatu bantahan atau sanggahan dari pihak Tergugat atau Terbantah terhadap gugatan Penggugat atau Pembantah yang ditujukan kepada syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan kepada materi pokok perkara dengan tujuan gugatan menjadi batal atau tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa di dalam hukum acara perdata (HIR dan/atau RBg) dan bersumber dari ketentuan peraturan perundang-undangan tertentu telah diatur tentang adanya Eksepsi kompetensi absolut dan kompetensi relatif serta beberapa jenis Eksepsi yang lazim dipergunakan dalam praktek peradilan;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan tertentu, doktrin dan praktek peradilan yang berkaitan dengan syarat formal gugatan ada 2 (dua) jenis eksepsi, yaitu:

1. Eksepsi yang berdasarkan hukum acara (*procesueel exeptie*);
2. Eksepsi yang berdasarkan hukum material (*materiale exeptie*);

Menimbang, bahwa terkait dengan syarat formal gugatan yang mengenai Eksepsi yang berdasarkan hukum acara (*procesueel exeptie*) ada beberapa macam, yaitu:

1. Eksepsi mengenai Surat Kuasa;
2. Eksepsi kekeliruan mengenai pihak (*Error in persona*);
3. Eksepsi *Res Judicata* atau *Nebis in Idem*;
4. Eksepsi gugatan kabur (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang bukan mengenai kompetensi absolut ataupun relatif dihubungkan dengan ketentuan Pasal 162 RBg/Pasal 136 HIR dinyatakan: "*Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si Tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan*



dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara” dan konsisten dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 935 K/Sip/1985, yang menyatakan: “Bahwa Eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara”, maka Majelis Hakim berkesimpulan terhadap penyelesaian Eksepsi yang bukan mengenai kompetensi absolut ataupun relatif tersebut harus diperiksa, dipertimbangkan, dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. GUGATAN PENGUGAT CACAT FORMAL, KARENA PIHAK YANG DIGUGAT TIDAK LENGKAP ATAU KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa PENGUGAT telah mendalilkan pada posita angka 3 halaman 2 Surat Gugatan yang menyatakan sebagai berikut :

Bahwa dari hasil perkawinan FANTO LEO dengan almarhum INDRINA SINE dilahirkan anak-anak, yaitu atas nama :

- YENNY LEO;
- Almarhum LIAUW NYUK CIAO meninggalkan seorang Suami dan 4 orang anak;
- Almarhum HEANKY FUKSON LEO meninggalkan seorang Istri yaitu TERGUGAT dan 3 orang anak;
- LIAUW NYUK MEI;
- ALFONSUS LEO;
- RICHARDUS RICKY LEO (PENGUGAT);

Selanjutnya pada posita angka 7 halaman 3 Surat Gugatan, PENGUGAT juga telah mendalilkan sebagai berikut :

Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin PENGUGAT (dan para ahli waris lainnya), obyek sengketa itu secara sepihak dan sekonyong-konyong telah dikuasai oleh almarhum HEANKY FUKSON LEO (suami TERGUGAT) dengan mengubah / mengalihkan kepemilikan obyek sengketa menjadi atas namanya, yang kemudian kini kepemilikannya berada dalam penguasaan TERGUGAT;

Halaman 33 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Dalil-dalil posita tersebut di atas ditindaklanjuti dengan petitum angka 3 yang berbunyi "*Menyatakan bahwa PENGUGAT dan TERGUGAT serta anak-anak lainnya dari almarhum FANTO LEO dan almarhumah INDRINA SINE ataupun para penggantinya yang berhak, adalah merupakan Ahli Waris dari almarhum FANTO LEO*";

2. Bahwa berdasarkan dalil-dalil posita dan petitum tersebut, dengan jelas menunjukkan bahwa gugatan PENGUGAT dalam perkara *a quo* yang ditujukan kepada TERGUGAT mengandung cacat formal, karena dengan meninggalnya HEANKY FUKSON LEO, maka tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* menjadi warisan dari ahli waris almarhum HEANKY FUKSON LEO, yaitu isteri dan anak-anak almarhum HEANKY FUKSON LEO.

Adapun almarhum HEANKY FUKSON LEO semasa hidupnya hanya menikah sekali dan satu-satunya dengan seorang perempuan, yaitu TERGUGAT (TRI WIDYANINGSIH) sesuai Kutipan Akta Perkawinan No.474.2/48-DKCS/2003 tertanggal 19 Januari 2003, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kabupaten Tangerang, dan dari perkawinan TERGUGAT dengan almarhum HEANKY FUKSON LEO telah dilahirkan 3 (tiga) orang anak, yaitu :

- BRYAN FLORENTINO LEO;
- AGNES ISABEL LEO;
- ALBERT CHRISTOPHER LEO.

Dengan demikian, TERGUGAT dan anak-anak TERGUGAT adalah ahli waris dari almarhum HEANKY FUKSON LEO sesuai Keterangan Ahli Waris tertanggal 28 Oktober 2020, yang diketahui oleh Lurah Madawat dibawah No.06 tertanggal 6 November 2020 dan disahkan Camat Alok dibawah No.593/50/KCA/XI/2020 tertanggal 6 November 2022;

Oleh karena anak-anak TERGUGAT tersebut di atas tidak ditarik sebagai TERGUGAT dalam perkara *a quo*, maka gugatan

Halaman 34 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



PENGGUGAT merupakan gugatan yang kurang pihak. Hal tersebut dipertegas dengan yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. sebagaimana termuat dalam putusan Mahkamah Agung R.I. No.2438 K/Sip/1980 yang memuat kaidah hukum "*Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak (Tergugat) dalam perkara*" dan putusan Mahkamah Agung R.I. No.546 K/Sip/1984 tertanggal 31 Agustus 1985 yang memuat kaidah hukum "*Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Penggugat seharusnya menggugat semua ahli waris almarhum, bukan hanya isterinya*".

3. Bahwa gugatan PENGGUGAT juga mengandung cacat formal, karena PENGGUGAT pada posita angka 5 halaman 2 Surat Gugatan mendalilkan membeli tanah dan rumah objek sengketa dari AGUS SUPARMAN pada tahun 1993 dengan harga Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah), namun PENGGUGAT tidak menjelaskan apakah objek sengketa tersebut pada waktu pembelian sudah bersertipikat atas nama AGUS SUPARMAN sebagai penjual dan apakah jual belinya dilakukan di hadapan PPAT. Oleh karena tidak ada penjelasan yang demikian, maka objek sengketa tersebut harus dianggap sebagai belum bersertipikat dan jual belinya tidak dilakukan di hadapan PPAT, sehingga menurut SEMA No.10 Tahun 2020, AGUS SUPARMAN sebagai penjual harus dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, dan berhubung PENGGUGAT tidak menarik AGUS SUPARMAN sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kurang pihak atau kurang lengkap;

Oleh karena gugatan PENGGUGAT kurang pihak dan kurang lengkap (*plurium litis consortium*), maka gugatan *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

4. Bahwa selain itu, PENGGUGAT juga mendalilkan pada posita angka 9 halaman 3 Surat Gugatan yang menyatakan "*Bahwa PENGGUGAT dan juga Kuasa Hukumnya, baik secara lisan maupun via surat sudah mencoba meminta data Sertifikat Hak Milik (SHM) atas obyek sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, namun tidak*

Halaman 35 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



diberikan, walaupun demikian apapun legalitas kepemilikannya, obyek sengketa adalah sebagaimana tertera dalam point ke-4 gugatan ini". Dalil posita tersebut ditindaklanjuti dengan petitum angka 6 yang berbunyi "Menyatakan bahwa perubahan atau peralihan hak kepemilikan atas obyek sengketa adalah tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum, sehingga Sertifikat Hak Milik yang berada di tangan TERGUGAT tidak mempunyai kekuatan hukum".

Dengan demikian, dalam surat gugatan PENGGUGAT terdapat petitum yang meminta pengadilan untuk menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu berupa menyatakan Sertipikat Hak Milik dinyatakan tidak sah, sehingga sudah seharusnya PENGGUGAT menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sebagai pihak dalam perkara *a quo* sesuai SEMA No.10 Tahun 2020;

Berhubung PENGGUGAT tidak menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kurang pihak atau kurang lengkap;

Oleh karena gugatan PENGGUGAT kurang pihak dan kurang lengkap (*plurium litis consortium*), maka gugatan *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

B. PENGGUGAT TIDAK BERHAK LAGI UNTUK MENGGUGAT TANAH DAN RUMAH DALAM PERKARA A QUO, KARENA PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH OBJEK SENGKETA SUDAH LEBIH DARI 5 (LIMA) TAHUN, SEHINGGA PENGGUGAT DIANGGAP TELAH MELEPASKAN HAKNYA (RECHTSVERWERKING).

5. Bahwa tanah dan rumah yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah tanah Sertipikat Hak Milik No.833/Madawat, seluas 296 M2 (dua ratus meter persegi), terletak di Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka;

6. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.833/Madawat tersebut adalah sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Sikka pada tanggal 6 Juli 2005, yang terdaftar pertama kali atas nama HEANKY

Halaman 36 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



FUKSON LEO (suami TERGUGAT) yang kemudian pada tanggal 14 Januari 2021 beralih demi hukum karena pewarisan kepada TERGUGAT sebagai istri dan ke-3 (tiga) anaknya;

Merujuk pada tanggal penerbitan Sertipikat Hak Milik No.833/Madawat tersebut, dan apabila dihubungkan dengan tanggal gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT, maka penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut sudah lebih dari 5 (lima) tahun, oleh karenanya PENGUGAT tidak dapat menuntut lagi terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut sebagaimana ditentukan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan sebagai berikut:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;

Oleh karena Sertipikat Hak Milik yang menjadi objek sengketa sudah lebih dari 5 (lima) tahun penerbitannya, maka PENGUGAT tidak berhak lagi untuk menuntut haknya atas objek sengketa *a quo*, karena PENGUGAT dianggap telah melepaskan haknya (*rechtsverwerking*). Dengan demikian, gugatan PENGUGAT *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

C. SURAT KUASA PENGUGAT ADALAH SURAT KUASA KHUSUS YANG TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN DI PENGADILAN NEGERI MAUMERE.



7. Bahwa PENGUGAT telah mengajukan gugatan pembagian warisan terhadap TERGUGAT berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Mei 2023, yang isinya berbunyi sebagai berikut :

Untuk bertindak mewakili, mendampingi dan membela kepentingan hukum PEMBERI KUASA (RICHARDUS RICKY LEO) yang merupakan salah satu Ahli Waris dari Almarhum Bpk FANTO LEO yang telah meninggal dunia pada tanggal 23 Oktober 2016, dalam hal ini selaku PENGUGAT guna mengajukan GUGATAN PEMBAGIAN WARISAN terhadap TRI WIDYANINGSIH selaku TERGUGAT (beralamat di TAMAN PARAHYANGANIII - Nomor 3, RT 006/RW 020 - Kelurahan Binong, Kecamatan Curug - Tangerang) terkait penguasaan secara sepihak oleh TERGUGAT atas aset warisan yang belum terbagi dari Almarhum Bpk FANTO LEO berupa Tanah dan Bangunan yang ada diatasnya yang terletak di Jalan Anggrek Nomor 22 Perumnas, Kelurahan Madawat - Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka;

Setelah TERGUGAT membaca Surat Kuasa tersebut ternyata isinya tidak memuat gugatan pembagian warisan diajukan oleh PENGUGAT terhadap TERGUGAT ke Pengadilan Negeri Maumere, sehingga Surat Kuasa *a quo* dikualifikasi sebagai surat kuasa yang bersifat umum dan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 123 ayat (1) HIR/ Pasal 147 RBg jo Pasal 1795 KUHPdata, SEMA No. 1 Tahun 1971 dan SEMA No.6 Tahun 1994;

Dengan demikian, jelaslah bahwa Surat Kuasa tertanggal 11 Mei 2023 yang digunakan oleh kuasa hukum PENGUGAT untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT tidak memenuhi syarat formil, oleh karenanya sudah seharusnya apabila gugatan PENGUGAT ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

D. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS DAN KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN TERHADAP TERGUGAT (PERSONA STANDI IN JUDICIO)

Halaman 38 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



8. Bahwa PENGUGAT mengajukan gugatan dalam perkara *a quo* terhadap TERGUGAT berkaitan dengan pembagian warisan almarhum FANTO LEO yang belum dibagi sebagaimana didalilkan oleh PENGUGAT pada posita angka 4 dan 5 halaman 2-3 Surat Gugatan;

9. Bahwa tanah dan rumah yang terletak di Jalan Anggrek No.22 Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka yang sekarang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* bukanlah merupakan hasil pembelian almarhum FANTO LEO dari AGUS SUPARMAN, melainkan hak milik TERGUGAT dan ke-3 anak yang diperoleh demi hukum karena warisan dari almarhum HEANKY FUKSON LEO, sedangkan almarhum HEANKY FUKSON LEO memperoleh objek sengketa *a quo* dari AGUS SUPARMAN.

Dengan demikian, maka jelaslah bahwa PENGUGAT tidak mempunyai kepentingan hukum dan hubungan hukum dengan TERGUGAT. Hal itu sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4 K/Sip/1958 tertanggal 13 Desember 1958 yang berbunyi "*Untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara*";

Oleh karena PENGUGAT tidak mempunyai kepentingan hukum dan hubungan hukum dengan TERGUGAT, maka PENGUGAT merupakan pihak yang tidak mempunyai kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan (*persona standi in judicio*) terhadap TERGUGAT, maka gugatan *a quo* oleh PENGUGAT haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

E. GUGATAN PENGUGAT ADALAH GUGATAN YANG KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)

10. Bahwa di dalam Surat Gugatan *a quo*, PENGUGAT telah mengajukan petitum angka 6 dan 8, yaitu sebagai berikut :

6. Menyatakan bahwa perubahan atau peralihan hak kepemilikan atas obyek sengketa adalah tidak sah menurut hukum dan

Halaman 39 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



batal demi hukum, sehingga Sertifikat Hak Milik yang berada di tangan TERGUGAT tidak mempunyai kekuatan hukum;

7. ...

8. Menghukum TERGUGAT atau siapa saja yang memperoleh hak darinya atas obyek sengketa untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT beserta sertifikat hak miliknya, selanjutnya untuk dibagi waris secara adil dan proporsional pada masing-masing ahli waris dari almarhum FANTO LEO, bila mana perlu dengan bantuan alat Negara/ Polisi;

Setelah TERGUGAT membaca Surat Gugatan *a quo*, tidak ditemukan dalil-dalil posita yang mendukung ke-2 petitum tersebut, sehingga antara posita dan petitum tidak sinkron, tidak selaras dan tidak bersesuaian, sehingga gugatan PENGGUGAT dalam perkara *a quo* adalah gugatan yang kabur atau tidak jelas (*obscur libel*), dan oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

11. Bahwa selain itu, gugatan PENGGUGAT juga kabur atau tidak jelas tampak dari posita angka 5 halaman 3 Surat Gugatan yang mendalilkan bahwa objek sengketa merupakan hasil pembelian almarhum FANTO LEO dari AGUS SUPARMAN, tanpa menguraikan tanggal dan bulan pembelian serta bentuk perbuatan hukumnya, sehingga gugatan *a quo* merupakan gugatan yang kabur atau tidak jelas, oleh karenanya gugatan PENGGUGAT harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya menolak alasan-alasan Eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat sebagaimana terangkum dalam repliknya dan menyatakan tetap mempertahankan gugatannya, begitu pula dalam Dupliknya Tergugat tetap bertahan pada Eksepsi dan jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena Eksepsi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana tersebut di atas, bukanlah Eksepsi tentang

Halaman 40 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



kewenangan hakim yang bersifat kompetensi absolut, maka Eksepsi tersebut diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Mengenai Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Cacat Formal, Karena Pihak Yang Digugat Tidak Lengkap Atau Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi ke-1 (kesatu) dan eksepsi ke-4 (keempat) masuk dalam kualifikasi mengenai Eksepsi *Error in Persona* maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya secara sekaligus;

Menimbang, bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona*. Lebih lanjut klasifikasi *error in persona* sebagai berikut:

1) Diskualifikasi in Person

Diskualifikasi in person terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi*) karena penggugat dalam kondisi berikut:

- Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan.

Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.

- Tidak cakap melakukan tindakan hukum.

Orang yang berada di bawah umur atau perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali. Gugatan yang mereka ajukan tanpa bantuan orang tua atau



wali mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi* karena yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat.

2) Salah sasaran pihak yang digugat

Bentuk lain *error in persona* yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*). Sebagai contoh yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B. Gugatan yang demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat orang didudukkan sebagai tergugat. Selain itu dapat juga terjadi salah sasaran, apabila yang digugat anak di bawah umur atau di bawah perwalian, tanpa mengikutsertakan orang tua atau walinya.

3) Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Menimbang, bahwa alasan Tergugat mengajukan eksepsi *error in persona* dengan alasan sebagai berikut:

- Dengan meninggalnya HEANKY FUKSON LEO, maka tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo menjadi warisan dari ahli waris almarhum HEANKY FUKSON LEO, yaitu istri dan anak-anak almarhum HEANKY FUKSON LEO, yaitu :
 - BRYAN FLORENTINO LEO;
 - AGNES ISABEL LEO;
 - ALBERT CHRISTOPHER LEO.

Sehingga perlu ditarik anak-anak dari almarhum HEANKY FUKSON LEO tersebut



- Penggugat tidak menjelaskan apakah objek sengketa tersebut pada waktu pembelian sudah bersertipikat atas nama AGUS SUPARMAN sebagai penjual dan apakah jual belinya dilakukan di hadapan PPAT. Oleh karena tidak AGUS SUPARMAN sebagai penjual harus dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
- Dalam surat gugatan Penggugat terdapat petitum yang meminta pengadilan untuk menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu berupa menyatakan Sertipikat Hak Milik dinyatakan tidak sah, sehingga sudah seharusnya Penggugat menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sebagai pihak dalam perkara *a quo* sesuai SEMA No.10 Tahun 2020;
- Obyek sengketa dalam perkara *a quo* bukanlah merupakan hasil pembelian almarhum FANTO LEO dari AGUS SUPARMAN, melainkan hak milik TERGUGAT dan ke-3 anak yang diperoleh demi hukum karena warisan dari almarhum HEANKY FUKSON LEO, sedangkan almarhum HEANKY FUKSON LEO memperoleh objek sengketa *a quo* dari AGUS SUPARMAN.

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (*Pluris litis Consortium*) adalah adanya subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak, dan *Diskualifikasi in person* terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (*diskualifikasi*) karena penggugat tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan;

Menimbang, bahwa kekurangan subyek hukum dan gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai hak juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal sebuah gugatan;

Halaman 43 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan Penggugat dan Jawaban Tergugat, menurut Majelis Hakim mengenai siapa saja pihak yang akan digugat dan kewenangan menentukan posisi seseorang menjadi Tergugat ataupun Turut Tergugat adalah kewenangan dari pihak Penggugat untuk menentukannya, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 bahwa Hakim tidak berwenang karena jabatannya untuk menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai Tergugat, karena hal tersebut bertentangan dengan asas acara perdata, bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya. Terutama oleh karena memang Tergugat yang menguasai obyek sengketa dan nama Tergugat tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik, sedangkan terkait anak-anak Tergugat setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat bertanda T- 1b, T- 1c, dan T- 1d ternyata anak-anak Tergugat pada saat gugatan ini diajukan Penggugat belum genap berusia 21 (dua puluh satu) tahun sehingga belum cakap hukum dan belum dewasa sebagaimana dalam ketentuan Pasal 330 KUHPerdata sehingga tidak ditariknya anak-anak Tergugat tersebut tidak menyebabkan gugatan kurang pihak. Kemudian setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat bertanda T- 3a, T- 3b, T- 3c, dan T- 3d oleh karena telah ada sertifikat dan akta jual beli dibuat dihadapan PPAT sehingga tidak ditariknya AGUS SUPARMAN sebagai penjual bukan merupakan gugatan kurang pihak sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Kamar Mahkamah Agung tahun 2020, begitu pula dengan tidak ditariknya BPN oleh karena sebagaimana dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut kriteria penarikan BPN diperlukan dalam hal terdapat sertifikat ganda dan terdapat petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat, sedangkan gugatan Penggugat terkait

Halaman 44 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



pembagian waris sehingga menurut Majelis Hakim tidak ditariknya BPN tidak menyebabkan gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa terkait alasan Penggugat bukan merupakan orang yang memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan, menurut Majelis Hakim haruslah dibuktikan terlebih dahulu dan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tentang *error in persona* haruslah dinyatakan tidak berdasar dan sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

2. Mengenai Eksepsi tentang Penggugat Tidak Berhak Lagi Untuk Menggugat Tanah Dan Rumah Dalam Perkara A Quo, Karena Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Objek Sengketa Sudah Lebih Dari 5 (Lima) Tahun, Sehingga Penggugat Dianggap Telah Melepaskan Haknya (*Rechtsverwerking*);

Menimbang, bahwa terkait alasan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 833/Madawat sudah lebih dari 5 (lima) tahun, oleh karenanya Penggugat tidak dapat menuntut lagi terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut karena Penggugat dianggap telah melepaskan haknya (*rechtsverwerking*), maka terhadap eksepsi tentang daluarsa, yang dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam sengketa warisan tidak ada batas waktu atau daluarsa yang mana telah sesuai pula dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 7 K/Sip/1973/ "tidak ada batas waktu daluarsa dalam menggugat warisan", selain itu ketentuan pasal 835 KUH Perdata yang mengatakan : Tuntutan itu menjadi lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, terhitung dari hari terbukanya warisan itu, hanyalah berlaku terhadap harta waris yang diterlantarkan dan tidak dapat diberlakukan terhadap harta waris yang dikuasai oleh salah seorang ahli waris dengan tanpa hak. Sedangkan ketentuan pasal 1967 KUH Perdata hanyalah diberlakukan terhadap kewajiban pemenuhan prestasi kebendaan dan perorangan dalam suatu perikatan dan tidak berlaku di dalam hukum kewarisan yang bersifat tuntutan atas hak waris, itulah sebabnya

Halaman 45 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



pasal ini diletakkan dalam Bab tentang “Lewat Waktu Sebagai Suatu Alasan untuk Dibebaskan dari Suatu Kewajiban”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Daluarsa (telah Lampau Waktu) haruslah dinyatakan tidak berdasar dan sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

3. Mengenai Eksepsi tentang Surat Kuasa Penggugat Adalah Surat Kuasa Khusus Yang Tidak Memenuhi Syarat Formil Untuk Mengajukan Gugatan Di Pengadilan Negeri Maumere;

Menimbang, bahwa terhadap surat kuasa dapat diajukan berbagai bentuk eksepsi, antara lain:

- Surat kuasa bersifat umum;
- Surat kuasa tidak memenuhi syarat formil;
- Surat kuasa dibuat oleh orang yang tidak berwenang;

Menimbang, bahwa terkait alasan Tergugat terkait Surat Kuasa Kuasa Hukum Penggugat tidak memuat gugatan pembagian warisan diajukan oleh Penggugat terhadap Tergugat ke Pengadilan Negeri Maumere, sehingga Surat Kuasa *a quo* dikualifikasi sebagai surat kuasa yang bersifat umum, Majelis Hakim berpendapat secara garis besar terdapat tiga perbedaan surat kuasa umum dan surat kuasa khusus, antara lain:

- a. Surat kuasa umum didasarkan pada Pasal 1796 KUH Perdata, sementara surat kuasa khusus didasarkan pada Pasal 1795 KUH Perdata;
- b. Pada surat kuasa umum, sub-judulnya mencantumkan frasa “surat kuasa umum”, sementara pada surat kuasa khusus mencantumkan “surat kuasa khusus”;
- c. Isi surat kuasa umum, melingkupi pengurusan segala kepentingan kuasa. sedangkan pada surat kuasa khusus, isinya melingkupi kepentingan pemberi kuasa dengan terperinci, mengenai apa yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa;

Halaman 46 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati surat kuasa dari kuasa hukum Penggugat, pemberi kuasa dalam hal ini Penggugat telah secara khusus memberikan kuasa untuk mengajukan gugatan pembagian waris dan telah secara terperinci menuliskan apa yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa dan terperinci tentang jenis gugatan, orang yang digugat, dan obyek sengketa serta tempat mengajukan gugatan sehingga menurut Majelis Hakim surat kuasa Penggugat masuk dalam kualifikasi surat kuasa khusus;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tentang surat kuasa Penggugat haruslah dinyatakan tidak berdasar dan sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

4. Mengenai Eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kabur Atau Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Penggugat dalam posita gugatannya telah menguraikan dengan jelas apa yang menjadi dasar atau alasan pokok gugatannya disertai dengan apa yang menjadi dasar hukum atau landasan hukum dalam gugatannya, sedangkan alasan yang dikemukakan Tergugat dalam eksepsinya sudah masuk dalam ranah pokok perkara yang akan dipertimbangkan bersamaan dengan pertimbangan dalam pokok perkara *a quo*, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tentang gugatan Penggugat *obscur libel* (kabur/ tidak jelas) haruslah dinyatakan tidak berdasar dan sepatutnya untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena alasan-alasan dalam seluruh Eksepsi yang termuat dalam surat jawaban Tergugat telah dinyatakan ditolak, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa pokok gugatan Penggugat adalah Penggugat mendalilkan adanya harta waris Almarhum FANTO LEO berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 296 (dua ratus sembilan puluh enam) meter persegi dengan bangunan yang ada di atasnya seluas 60 (enam puluh) meter persegi

Halaman 47 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Anggrek Nomor 22 Perumnas, Kelurahan Madawat - Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka yang belum dibagi waris, dan tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat (dan para Ahli Waris lainnya), obyek sengketa itu secara sepihak telah dikuasai oleh almarhum HEANKY FUKSON LEO (suami Tergugat) dengan mengubah/mengalihkan kepemilikan obyek sengketa menjadi atas namanya, yang kemudian kini kepemilikannya berada dalam penguasaan Tergugat;

Menimbang bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan dengan tegas menolak seluruh dalil – dalil yang telah dikemukakan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya, Almarhum FANTO LEO pada waktu meninggal tidak meninggalkan harta warisan, sedangkan tanah dan rumah yang terletak di Jalan Anggrek Nomor 22 Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka yang sekarang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* bukanlah merupakan hasil pembelian almarhum FANTO LEO dari AGUS SUPARMAN, melainkan hak milik almarhum HEANKY FUKSON LEO yang kemudian beralih demi hukum karena warisan kepada Tergugat dan ketiga anak Tergugat, Penggugat dan anak-anak Almarhum FANTO LEO lainnya tidak pernah mempermasalahkan obyek sengketa sebagai harta warisan Almarhum Fanto Leo sejak meninggalnya Almarhum sampai suami Tergugat (HEANKY FUKSON LEO) juga meninggal dunia pada tanggal 15 Mei 2020;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi, maka secara mutatis mutandis dianggap termasuk dalam pertimbangan di bawah ini;

Menimbang bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Obyek Sengketa merupakan sebidang tanah seluas 296 (dua ratus sembilan puluh enam) meter persegi dengan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Anggrek Nomor 22 Perumnas, RT.001/RW.004, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur yang telah bersertifikat Hak Milik

Halaman 48 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 833/Madawat (*vide* bukti surat T-3d), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Anggrek;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Melati;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan pekarangan milik I Gede Ardita;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan pekarangan milik Elfrida Rita

dan Yakobus Mbei;

- Bahwa Almarhum FANTO LEO meninggal dunia pada tanggal 23 Oktober 2016 dengan alamat terakhir di Jalan Anggrek Nomor 22 Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka (*vide* bukti surat P-1 dan P-3);

- Bahwa Almarhum FANTO LEO semasa hidup menikah dengan istri bernama Almarhumah INDRINA SINE dan dari perkawinan tersebut dilahirkan anak-anak, yaitu atas nama :

- YENNY LEO;
- Almarhum LIAUW NYUK CIAO meninggalkan seorang Suami dan 4 orang anak;
- Almarhum HEANKY FUKSON LEO meninggalkan seorang Istri yaitu Tergugat dan 3 orang anak;
- LIAUW NYUK MEI;
- ALFONSUS LEO;
- RICHARDUS RICKY LEO (Penggugat) (*vide* bukti surat P-2);

- Bahwa Tergugat merupakan istri dari Almarhum HEANKY FUKSON LEO yang telah meninggal dunia pada tanggal 15 Mei 2020, dan dari perkawinan Tergugat dengan Almarhum HEANKY FUKSON LEO dilahirkan 3 (tiga) orang anak (*vide* bukti surat T-1a dan T-1e), yaitu:

- BRYAN FLORENTION LEO, anak laki-laki, lahir di Tangerang pada tanggal 10 November 2003 (*vide* bukti surat T-1b);

Halaman 49 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- AGNES ISABEL LEO, anak perempuan, lahir di Tangerang pada tanggal 12 Mei 2006 (*vide* bukti surat T-1c);
- ALBERT CHRISTOPHER LEO, anak laki-laki, lahir di Tangerang pada tanggal 22 Agustus 2007 (*vide* bukti surat T-1d);

- Bahwa obyek sengketa dibeli dari penjual yang bernama AGUS SUPARMAN:

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut:

1. Apakah obyek sengketa merupakan harta waris dari Almarhum FANTO LEO yang belum dibagi?;
2. Apakah perbuatan Tergugat yang mengubah kepemilikan obyek sengketa menjadi atas namanya tanpa sepersetujuan ahli waris lainnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Asas *Actori Incumbit Probatio* (Pasal 283 R.Bg jo 1865 KUHPerdara) menentukan bahwa Barang siapa menyatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu, sehingga Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa merupakan kewajiban dari Penggugat dan Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatan dan bantahannya, memiliki koherensi dengan Asas *Judex Ne Procedat Ex Officio*, yang menegaskan dimana tidak ada Gugatan, tidak ada Hakim (Hukum Acara Perdata). Dalam hal ini, kekuatan pembuktiannya pada perkara perdata ada pada para pihak yang berperkara (Penggugat dan Tergugat);

Menimbang, bahwa didasarkan pada asas *audi et alteram partem* (Hakim wajib mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara) yang selaras dengan ketentuan Pasal 283 Rbg dan Pasal 1865 KUHPerdara tersebut, maka sebelum Majelis menyampaikan pertimbangan hukum atas perkara *a quo*, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mengelaborasi segala hal yang dikemukakan oleh Penggugat maupun Tergugat selama jalannya

Halaman 50 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



proses pemeriksaan persidangan atas perkara *a quo* (*in casu* dalil-dalil dan alat bukti);

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan didasarkan pada asas *audi et alteram partem* (Hakim wajib mendengarkan kedua belah pihak yang berperkara), maka sebelum menyampaikan pertimbangan hukum atas perkara *a quo*, terlebih dahulu Majelis Hakim akan menguraikan segala hal yang dikemukakan oleh Penggugat maupun Tergugat selama jalannya proses pemeriksaan persidangan atas perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya di persidangan Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan bukti P-4 dan mengajukan 1 (satu) orang Saksi, sedangkan Tergugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1a sampai dengan bukti T.-5;

Menimbang, bahwa dalam pembuktian perkara perdata, Majelis Hakim terlebih dahulu berupaya untuk menemukan kebenaran secara Formal, yaitu melalui bukti-bukti tertulis dan barulah kemudian berupaya untuk mencari kebenaran materiil, yaitu melalui keterangan Saksi;

Menimbang, bahwa hal-hal yang sudah diakui dan tidak dibantah oleh Para pihak kebenarannya tidak perlu dibuktikan kembali;

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum pada yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973, yang pada pokoknya berisi mengenai terhadap alat-alat bukti yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan alat bukti yang ada relevansinya saja, sedangkan terhadap alat bukti yang tidak dipertimbangkan oleh karena sifatnya tidak memiliki relevansi dengan pokok perkara, maka akan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Majelis Hakim juga telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap obyek sengketa sebagaimana yang disyaratkan dalam Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat atas obyek Perkara Tanah dalam perkara Perdata pada hari Jumat, tanggal 15 Desember 2023 sebagaimana dibuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat, bahwa

Halaman 51 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



obyek sengketa berupa tanah dan bangunan seluas 296 (dua ratus sembilan puluh enam) meter persegi dengan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Anggrek Nomor 22 Perumnas, RT.001/RW.004, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 833/Madawat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Anggrek;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Melati;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan pekarangan milik I Gede Ardita;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan pekarangan milik Elfrida Rita

dan Yakobus Mbei;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat terhadap obyek harta bersama berupa tanah dan/atau bangunan sebagaimana diuraikan di atas, terdapat perbedaan nama orang yang menguasai batas selatan antara yang didalilkan Penggugat dalam surat Gugatannya dengan batas menurut Tergugat yang didalilkan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 833/Madawat, namun menurut Majelis Hakim walaupun terdapat perbedaan pada nama-nama orang yang menguasai batas di obyek harta bersama tidak menyebabkan obyek harta bersama menjadi kabur dan oleh karena obyek sengketa telah bersertifikat sehingga Majelis Hakim akan menggunakan nama orang yang menguasai batas bagian selatan sesuai dengan sertifikat sehingga dalam *putusan a quo* Majelis Hakim akan menggunakan nama-nama batas sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 833/Madawat;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu alat-alat bukti yang diajukan Penggugat tersebut guna mengetahui apakah Penggugat dapat membuktikan bahwasannya obyek tanah sengketa *a quo* merupakan harta waris dari Almarhum FANTO LEO yang belum dibagi;

Halaman 52 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat P-1 berupa Surat Keterangan Kematian Nomor: KLMW.145/90/SKK/XI/2023 tanggal 6 November 2023 yang dikeluarkan oleh Lurah Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Perihal Surat Keterangan Kematian atas nama FANTO LEO dan bukti surat P-3 berupa Surat Keterangan Domisili Penduduk Nomor: KLMW.145/246/SKDP/XI/2023 tanggal 6 November 2023 yang dikeluarkan oleh Lurah Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Perihal Surat Keterangan Domisili Penduduk atas nama FANTO LEO yang kedua bukti surat tersebut menunjukkan Almarhum FANTO LEO telah meninggal dunia pada tanggal 23 Oktober 2016 dengan alamat terakhir di Jalan Anggrek Nomor 22 Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat P-2 berupa Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: MDW.145/83/SKAW/XI/2023 tanggal 6 November 2023 yang dikeluarkan oleh Lurah Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, yang menerangkan RICHARDUS RICKY LEO merupakan Anak Kandung dari FANTO LEO, yang ternyata dalam bukti surat tersebut menerangkan bahwa Penggugat benar anak dari Almarhum FANTO LEO dan merupakan salah satu ahli waris dari Almarhum FANTO LEO;

Menimbang, bahwa bukti surat P-4 berupa Surat Pernyataan tertanggal 27 Desember 2021 dari AGUS SUPARMAN, yang mana bukti surat tersebut berisi pernyataan dari AGUS SUPARMAN sebagai penjual rumah yang beralamat di Jalan Anggrek Nomor 22, Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka pernah menerima pembayaran atas jual beli rumah senilai Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dari FANTO LEO sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah Majelis Hakim mendengar keterangan Saksi HERMAN JOSEPH yang pada pokoknya menerangkan bahwasannya Saksi kenal dengan Almarhum FANTO LEO sejak setelah gempa tahun 1992, setelah gempa tahun 1992 Almarhum FANTO LEO membeli rumah di Perumnas dan tinggal disitu sejak tahun 1993 sehingga



bertetangga dengan Saksi, obyek sengketa terletak di Jalan Anggrek, sedangkan untuk luas dan batas-batas obyek sengketa Saksi tidak tahu, sepengetahuan Saksi berdasarkan cerita dari YENNY LEO yang merupakan anak dari Almarhum FANTO LEO, Almarhum FANTO LEO membeli obyek sengketa dari orang yang bernama AGUS SUPARMAN, namun Saksi tidak mengetahui kapan jual beli tersebut terjadi dan tidak mengetahui terkait nominal jual beli, selain itu Saksi mendapatkan cerita obyek sengketa telah bersertifikat atas nama Almarhum FANTO LEO. Saksi tidak kenal dengan HEANKY FUKSON LEO dan Tergugat TRI WIDYANINGSIH;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 308 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) dan Pasal 1907 KUHPerdota yang menyatakan pada pokoknya suatu keterangan Saksi yang diberikan harus berdasarkan sumber pengetahuan yang jelas dan sumber pengetahuan yang dibenarkan hukum mesti merupakan pengalaman, penglihatan atau pendengaran yang bersifat langsung dari peristiwa atau kejadian yang berhubungan dengan pokok perkara yang disengketakan para pihak, namun keterangan seorang Saksi yang bersumber dari cerita atau keterangan yang disampaikan orang lain kepadanya adalah

- a. Berada di luar kategori keterangan Saksi yang dibenarkan 308 *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBg) dan Pasal 1907 KUHPerdota;
- b. Keterangan Saksi yang demikian, hanya berkualitas sebagai *testimonium de auditu*; atau
- c. Disebut juga kesaksian tidak langsung atau bukan saksi mata yang mengalami, melihat, atau mendengar sendiri peristiwa pokok perkara yang disengketakan.

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum yang tertuang di dalam Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 803 K/ Sip/1970, tanggal 5 Mei 1971, yang pada pokoknya menyatakan “Kesaksian para saksi yang didengarnya dari orang lain *de auditu* tidak perlu dipertimbangkan oleh hakim, sehingga semua keterangan yang telah diberikan oleh para saksi *de auditu* tersebut, di dalam persidangan tersebut



bukan merupakan alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata”, kaidah hukum yang tertuang di dalam Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 881 K/Pdt/1983, yang pada pokoknya menyatakan “saksi-saksi yang diajukan penggugat semuanya terdiri dari de auditu, sehingga keterangan yang mereka berikan tidak sah sebagai alat bukti”, dan kaidah hukum yang tertuang di dalam Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 547K/Sip/1971, tanggal 15 Maret 1972, yang pada pokoknya menyatakan “keterangan saksi de auditu di dalam persidangan perkara perdata di pengadilan, bukan merupakan alat bukti sah, menurut hukum Acara Perdata”;

Menimbang, bahwa oleh karena pertimbangan tersebut di atas, atas keterangan Saksi HERMAN JOSEPH mengenai obyek sengketa merupakan tanah yang dibeli oleh Almarhum FANTO LEO dari AGUS SUPARMAN dapat dikualifikasikan sebagai keterangan Saksi *de auditu*, maka oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwasannya keterangan Saksi HERMAN JOSEPH mengenai pengetahuannya tersebut tidak akan dipertimbangkan sebagai bukti yang sah dalam perkara *a quo* dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu hal-hal untuk mengetahui apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan pokok persengketaan kedua *a quo*, maka Majelis Hakim akan menguraikan pengertian Perbuatan Melawan Hukum yang dirumuskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang mengemukakan “*Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, kewajiban orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”, yang mana kemudian pengertian tersebut mengalami perluasan melalui Arrest Hoge Raad 31 Januari 1919, yakni suatu perbuatan merupakan perbuatan melawan hukum, apabila:

1. Melanggar hak orang lain, atau;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipembuat, atau
3. Bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau;

Halaman 55 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



4. Bertentangan dengan kepatutan yang terdapat dalam masyarakat terhadap diri atau barang orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas yang dielaborasikan dengan pokok persengketaan perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat bahwasannya suatu perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya yakni termasuk dalam klasifikasi "*perbuatan melawan hukum terjadi apabila melanggar hak orang lain (in casu harta warisan Penggugat yakni obyek sengketa tanah a quo)*";

Menimbang, bahwa untuk menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum yang terjadi karna melanggar hak orang lain (*in casu harta warisan Penggugat yakni obyek sengketa tanah a quo*)" maka harus dibuktikan terlebih dahulu hal pokok utama persengketaan perkara *a quo* mengenai *apakah obyek sengketa merupakan harta waris dari Almarhum FANTO LEO yang belum dibagi?*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 830 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana pewarisan hanya terjadi karena kematian. Sehingga syarat utama untuk dapat dilakukannya pewarisan adalah meninggalnya Pewaris;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 833 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang membuat ahli waris bisa menjadi tidak pantas untuk menjadi ahli waris dan tidak mendapatkan warisan berdasarkan ketentuan Pasal 838 KUHPerdata karena beberapa hal di bawah ini :

- a. dia yang telah dijatuhi hukuman karena membunuh atau mencoba membunuh orang yang meninggal itu;
- b. dia yang dengan putusan Hakim pernah dipersalahkan karena dengan fitnah telah mengajukan tuduhan terhadap pewaris, bahwa pewaris pernah melakukan suatu kejahatan yang diancam dengan hukuman penjara lima tahun atau hukuman yang lebih berat lagi;

Halaman 56 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



c. dia yang telah menghalangi orang yang telah meninggal itu dengan kekerasan atau perbuatan nyata untuk membuat atau menarik kembali wasiatnya;

d. dia yang telah menggelapkan, memusnahkan atau memalsukan wasiat orang yang meninggal itu.

Menimbang, bahwa bukti surat bertanda P-1, P-2, dan P-3 yang diajukan Penggugat hanya menunjukkan bahwa Almarhum FANTO LEO telah meninggal dunia beserta domisili terakhir Almarhum FANTO LEO dan menunjukkan Penggugat merupakan salah satu anak dari Almarhum FANTO LEO yang berhak mewaris, sedangkan bukti surat bertanda P-4 menunjukkan AGUS SUPARMAN sebagai penjual menyatakan telah menerima uang pembelian tanah berserta rumah yang terletak di Jalan Anggrek Nomor 22, Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka senilai Rp22.500.000,00 (dua puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dari FANTO LEO sebagai pembeli, namun bukti surat ini merupakan akta dibawah tangan sebagaimana di atur dalam Pasal 1874 KUHPerdara yaitu akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum. Oleh karena itu, kekuatan pembuktian dari suatu akta dibawah tangan tidak sesempurna akta otentik sehingga perlu diuji kebenarannya dan merupakan alat bukti bebas sehingga hakim bebas untuk menentukan bukti tersebut dapat diterima atau tidak, setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat Tergugat bertanda T-3a berupa Akta Kuasa Menjual Nomor: 06 tertanggal 12 Maret 2005 antara AGUS SUPARMAN dan HEANKY FUKSON LEO, yang dibuat di hadapan DARMAWAN, S.H., Notaris di Bandung, bukti surat bertanda T-3b berupa Akta Jual Beli Nomor: 453/Kec.Alok/2005 tertanggal 26 Mei 2005, antara AGUS SUPARMAN yang diwakili oleh HEANKY FUKSON LEO sebagai penjual dengan HEANKY FUKSON LEO sebagai pembeli, yang dibuat di hadapan GERVATIUS PORTASIUS MUDE, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah wilayah Kabupaten Sikka, bukti surat bertanda T-3c berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 263 Kelurahan Kabor, seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) terletak di

Halaman 57 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Anggrek Nomor: 22 Perumnas, RT.001/RW.004, Kelurahan Madawat (dahulu Kelurahan Kabor), Kecamatan Alok (dahulu Perwakilan Kecamatan Maumere untuk wilayah Kota Maumere), Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, pemegang hak terdaftar atas nama AGUS SUPARMAN, dan bukti surat bertanda T-3d berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 833 Kelurahan Madawat, N.I.B: 24.07.01.10.00929, seluas 296 M2 (dua ratus sembilan puluh enam meter persegi) terletak di Jalan Anggrek Nomor: 22 Perumnas, RT.001/RW.004, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, pemegang hak terdaftar atas nama HEANKY FUKSON LEO yang diterbitkan pada tanggal 6 Juli 2005 oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, yang mana keempat bukti surat Tergugat tersebut merupakan akta otentik yang menunjukkan AGUS SUPARMAN memberikan kuasa menjual kepada Almarhum HEANKY FUKSON LEO (Suami Tergugat) untuk menjual obyek sengketa kemudian adanya akta jual beli dihadapan PPAT antara Almarhum HEANKY FUKSON LEO sebagai penerima kuasa dari AGUS SUPARMAN dengan Almarhum HEANKY FUKSON LEO sebagai pembeli dan kemudian obyek sengketa telah naik statusnya dari Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik dan berpindah kepemilikannya dari AGUS SUPARMAN kepada Almarhum HEANKY FUKSON LEO, menurut Majelis Hakim bukti surat Penggugat bertanda P-4 tidak didukung dengan alat bukti lain dan bertentangan dengan bukti surat Tergugat bertanda T-3a, T-3b, T-3c, dan T-3d yang merupakan akta otentik dan Penggugat tidak pula mengajukan bukti yang membuktikan sebaliknya terhadap bukti surat Tergugat tersebut sehingga bukti surat P-4 tersebut patut untuk dikesampingkan, hal mana sesuai sesuai pula dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 937 K/Sip/1970 "Akta Jual beli tanah yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Akta Tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 dianggap sebagai Bukti Surat yang mempunyai kekuatan bukti sempurna", dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 992 K/Sip/1979 "Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli", serta Putusan Mahkamah Agung RI No.

Halaman 58 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



992 K/Sip/1979 “Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani di depan PPAT, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli”;

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim berpendapat tidak ada satu pun alat bukti yang diajukan Penggugat yang dapat membuktikan dalil-dalil pada posita gugatannya mengenai obyek sengketa merupakan harta waris dari Almarhum FANTO LEO yang belum dibagi, sehingga sudah sepatutnya Penggugat dinyatakan tidak mempunyai hak memiliki atau hak mewaris atas obyek sengketa tanah *a quo*, sebagaimana yang diuraikan dalam posita gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok persengketaan kedua *terkait “Apakah perbuatan Tergugat yang mengubah kepemilikan obyek sengketa menjadi atas namanya tanpa sepersetujuan ahli waris lainnya adalah merupakan perbuatan melawan hukum?”* sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dengan telah terjawabnya pokok persengketaan pertama dimana Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai obyek sengketa merupakan harta waris dari Almarhum FANTO LEO yang belum dibagi, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim dalil Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut tidak dapat diklasifikasikan sebagai suatu *“perbuatan melawan hukum yang terjadi apabila melanggar hak orang lain (in casu harta warisan Penggugat yakni obyek sengketa tanah a quo)”*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim mengacu kaidah hukum yang terdapat pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 880K/Sip/1973 yang pada pokoknya menyatakan *“bilamana judex factie menilai bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan posita gugatannya, maka hakim akan menolak gugatannya”* dan kaidah hukum yang terdapat pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201 K/Sip/1973 yang menyatakan pada pokoknya *“bahwa Penggugat yang tidak berhasil membuktikan apa yang seharusnya dibuktikan tidaklah tepat dalam amar putusannya dinyatakan tidak dapat diterima, akan tetapi seharusnya ditolak”*;

Halaman 59 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Menimbang, bahwa terkait dengan permintaan Penggugat yang ia uraikan dalam petitum gugatannya, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Ke-1 (kesatu) yang meminta Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, baru akan dikabulkan setelah petitum-petitum lain dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Ke-4 (keempat) yang meminta Majelis Hakim pada pokoknya menyatakan menetapkan bahwa obyek sengketa berupa :

1 bidang tanah seluas 296 M2 dengan bangunan yang ada di atasnya seluas 60 M2 terletak di Jalan Anggrek Nomor 22 Perumnas, Kelurahan Madawat - Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur : I Gede Aridita;
- Sebelah Selatan : Bambang Purwanto;
- Sebelah Barat : Jalan Raya;
- Sebelah Utara : Jalan Raya;

adalah merupakan harta warisan peninggalan dari almarhum FANTO LEO yang belum pernah dibagi waris, sudah sepatutnya untuk ditolak hal ini dikarenakan berdasarkan pertimbangan hukum di atas tidak ada satu pun alat bukti yang diajukan Penggugat yang dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai obyek tanah sengketa *a quo* merupakan harta waris dari almarhum FANTO LEO yang belum dibagi, maka sudah sepatutnya petitum ke-4 (keempat) gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-4 (keempat) gugatan *a quo* ditolak, hal mana petitum tersebut adalah petitum pokok untuk terkait harta waris atau kepemilikan tanah obyek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan tidak perlu mempertimbangkan secara lebih lanjut dan mendalam mengenai petitum-petitum lain dari gugatan Penggugat sehingga petitum gugatan ke-2(kedua), petitum gugatan ke-3(ketiga), petitum gugatan ke-5(kelima), petitum gugatan ke-6(keenam), petitum gugatan ke-7(ketujuh) dan petitum gugatan ke-8(kedelapan) tersebut patut untuk ditolak;



Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 880 K/Sip/1973, tanggal 13 Mei 1975, yang menyatakan pada pokoknya "*bilamana Judex Facti menilai bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan posita gugatannya dan Hakim dalam putusannya akan menolak gugatan pokok Penggugat, maka Hakim tidak perlu lagi membebankan kepada Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya*";

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan pertimbangan di atas dan atas pokok gugatan Penggugat dinyatakan harus ditolak maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, Tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan "Hakim wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat (*judicial activism*)", *Juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 03 Tahun 1974, tertanggal 23 Nopember 1974, bahwasanya Mahkamah Agung Republik Indonesia mewajibkan Pengadilan untuk memberikan alasan yang cukup (*motiveringplicht*) atau pertimbangan-pertimbangan yang cukup dalam setiap Putusan, maka Majelis Hakim dengan menggunakan kewenangan yang ada padanya yang diberikan oleh Undang-Undang, tidak saja semata-mata memberikan pertimbangan yang hanya ditekankan pada aspek *Legal Jusctice* saja, tetapi lebih luas dari pada itu, Majelis Hakim juga wajib hukumnya untuk mempertimbangkan aspek *Social Justice* dan *Moral Justice*, yakni sejauh mana rasa keadilan yang tumbuh dan berkembang bagi masyarakat luas, demi kepentingan masyarakat umum;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan elaborasi pertimbangan Majelis Hakim sebagaimana termaktub di atas, maka demi Asas Kepastian Hukum (*onrecht zekerheids*), Gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

DALAM REKONVENSİ:

Halaman 61 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang pada pokoknya adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan cara mengklaim rumah yang terletak di Jalan Anggrek Nomor 22, RT.001/RW.004 Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur sebagai harta warisan almarhum FANTO LEO yang belum dibagi, dan tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menguasai obyek sengketa dengan cara menguasai kunci rumah obyek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Gugatan rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah ditanggapi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam Replik secara tertulis melalui sistem informasi Pengadilan pada hari Selasa, tanggal 7 November 2023, yang pada pokoknya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menolak dalil-dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Obyek Sengketa merupakan sebidang tanah seluas 296 (dua ratus sembilan puluh enam) meter persegi dengan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jalan Anggrek Nomor 22 Perumnas, RT.001/RW.004, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 833/Madawat (vide bukti surat T-3d), dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Anggrek;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Melati;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan pekarangan milik I Gede Ardita;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan pekarangan milik Elfrida Rita

Halaman 62 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



dan Yakobus Mbei;

- Bahwa Tergugat merupakan istri dari Almarhum HEANKY FUKSON LEO yang telah meninggal dunia pada tanggal 15 Mei 2020, dan dari perkawinan Tergugat dengan Almarhum HEANKY FUKSON LEO dilahirkan 3 (tiga) orang anak (*vide* bukti surat T-1a dan T-1e), yaitu:

- BRYAN FLORENTION LEO, anak laki-laki, lahir di Tangerang pada tanggal 10 November 2003 (*vide* bukti surat T-1b);
- AGNES ISABEL LEO, anak perempuan, lahir di Tangerang pada tanggal 12 Mei 2006 (*vide* bukti surat T-1c);
- ALBERT CHRISTOPHER LEO, anak laki-laki, lahir di Tangerang pada tanggal 22 Agustus 2007 (*vide* bukti surat T-1d);

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai *"apakah perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang melakukan klaim obyek sengketa, dan tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menguasai obyek sengketa dengan cara menguasai kunci rumah obyek sengketa tersebut merupakan perbuatan melawan hukum?"*;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan Majelis Hakim yang diuraikan di dalam konvensi yang relevan dengan gugatan rekonvensi dianggap pula termuat dalam pertimbangan gugatan rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa terhadap suatu Gugatan Rekonvensi, Majelis Hakim akan mempertimbangkan dengan berpedoman pada Pasal 158 R.Bg mengatur bahwasanya :

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

Halaman 63 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



gugatan asal atau gugatan balik yang belum diputus harus diselesaikan oleh Hakim yang sama;

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

Menimbang, bahwa pengajuan gugatan balasan merupakan suatu hak istimewa yang diberikan oleh hukum acara kepada pihak Tergugat untuk mengajukan gugatannya terhadap pihak Penggugat secara bersama-sama dengan gugat asal, suatu hak istimewa oleh karena sesungguhnya pihak Tergugat yang hendak menggugat pihak Penggugat asal, disebut pula Penggugat dalam Rekonvensi dapat juga menempuh jalan lain, yaitu dengan mengajukan gugat baru tersendiri, terlepas dari gugatan asal;

Menimbang, bahwa pada dasarnya gugatan balasan dapat diajukan dalam tiap perkara, pengecualiannya adalah dalam 3 hal sebagaimana disebut dalam 158 R.Bg yakni sebagai berikut:

- Gugatan semula dalam perkara itu bukan bertindak untuk dirinya, sedang gugatan balas ditunjukkan kepada dirinya sendiri dan sebaliknya;
- Jika Pengadilan Negeri kepada siapa gugatan balasan itu dimasukkan tidak berwenang berhubungan dengan pokok perselisihan memeriksa gugat balasan (wewenang mutlak);
- Dalam hal perselisihan tentang pelaksanaan putusan Hakim, misalnya Hakim memerintahkan Tergugat yang kalah supaya menyerahkan sebidang tanah kepada Penggugat, kemudian Tergugat mengajukan Rekonvensi supaya Penggugat membayar hutangnya

Halaman 64 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



yang dijamin dengan sawah tersebut, Hakim akan menolak Rekonvensi tersebut;

Menimbang, bahwa jika dalam pemeriksaan tingkat pertama tidak diajukan gugatan balasan, maka dalam tingkat banding tidak dapat diajukan lagi hal ini berdasarkan pada Pasal 157 Ayat (2) R.Bg;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan kaidah hukum pada yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3306.K/Pdt/1986, tanggal 14 Mei 1987, yang pada pokoknya menyatakan Gugatan Rekonvensi harus disebut secara tegas;

Menimbang, berdasarkan ketentuan Pasal 283 *Reglement voor de Buitengewesten* (R.Bg) yang menentukan bahwa siapa yang mendalilkan sesuatu harus membuktikan, maka dalam perkara ini Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi diwajibkan untuk membuktikan dalil gugatan rekonvensinya dan pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berkewajiban pula untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya dalam perkara rekonvensi dengan segala cara menurut hukum;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang pokok perkara, Majelis Hakim perlu menilai terlebih dahulu mengenai apakah gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah memenuhi syarat formil suatu gugatan sebagaimana secara *ex-officio* Majelis Hakim dapat mempertimbangkan mengenai syarat formil suatu gugatan meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak mengajukannya dalam keberatan/Eksepsi sepanjang menyangkut kesempurnaan gugatan yang menyebabkan gugatan tersebut menjadi cacat formil;

Halaman 65 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



Menimbang, bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat maupun yang ditarik sebagai Tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona*. Lebih lanjut klasifikasi *error in persona* sebagai berikut:

1) Diskualifikasi in Person

Diskualifikasi in person terjadi apabila yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) karena penggugat dalam kondisi berikut:

- Tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan.

Gugatan yang diajukan oleh orang yang tidak berhak atau tidak memiliki hak untuk itu, merupakan gugatan yang mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi in persona* yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat adalah orang yang tidak punya syarat untuk itu.

- Tidak cakap melakukan tindakan hukum.

Orang yang berada di bawah umur atau perwalian tidak cakap melakukan tindakan hukum. Oleh karena itu, mereka tidak dapat bertindak sebagai penggugat tanpa bantuan orang tua atau wali. Gugatan yang mereka ajukan tanpa bantuan orang tua atau wali mengandung cacat formil *error in persona* dalam bentuk *diskualifikasi* karena yang bertindak sebagai penggugat orang yang tidak memenuhi syarat.

2) Salah sasaran pihak yang digugat

Bentuk lain *error in persona* yang mungkin terjadi adalah orang yang ditarik sebagai tergugat keliru (*gemis aanhoeda nigheid*). Sebagai contoh yang meminjam uang adalah A, tetapi yang ditarik sebagai tergugat untuk melunasi pembayaran adalah B. Gugatan yang demikian, salah dan keliru, karena tidak tepat orang didudukkan sebagai tergugat. Selain itu dapat juga terjadi salah sasaran, apabila



yang digugat anak di bawah umur atau di bawah perwalian, tanpa mengikutsertakan orang tua atau walinya.

3) Gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

Bentuk *error in persona* yang lain disebut *plurium litis consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:

- tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *plurium litis consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan Rekonvensi Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada Posita ke-10 (kesepuluh) yang pada pokoknya Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mendalilkan telah meminta kepada YENNY LEO yang merupakan kakak dari almarhum suami untuk menyerahkan dan menitipkan kunci rumah atas obyek sengketa kepada REYNI SINE paling lambat tanggal 31 Januari 2022 sesuai Surat Perjanjian tertanggal 15 Desember 2021 yang ditandatangani oleh Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan YENNY LEO yang mana bersesuaian pula dengan bukti surat Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi bertanda T- 4 berupa Surat Perjanjian pengosongan rumah dan penyerahan kunci rumah yang beralamat di Jalan Anggrek Nomor: 22 Perumnas, Kelurahan Madawat, Kecamatan Alok antara TRI WIDYANINGSIH dan YENNY LEO tertanggal 15 Desember 2021, menunjukkan bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dapat menguasai kunci rumah obyek sengketa dari YENNY LEO yang tidak menjalankan kesepakatan sesuai dengan kesepakatan sebagaimana dalam bukti surat T-4;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya YENNY LEO sebagai salah satu pihak dalam perkara *a quo* maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan rekonvensi Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consurtium*) sehingga gugatan rekonvensi menjadi tidak memenuhi syarat;



Menimbang, bahwa hal ini sebagaimana dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menyatakan : "*Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima*";

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976 yang menyatakan: "*Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat*";

Menimbang, bahwa berdasarkan elaborasi pertimbangan sebagaimana termaktub di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan rekonsensi perkara rekonsensi a quo haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi ditolak untuk seluruhnya dan gugatan Rekonsensi Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), sehingga karena Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi dinyatakan pada pihak yang dikalahkan, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg. mengenai biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat persidangan perkara ini telah dijalankan sesuai asas mendengarkan kedua belah pihak (*audi et alteram partem*) dan asas tidak berpihak (*impartial*) serta Putusan ini telah diambil dengan memperhatikan seluruh aspek keadilan, karenanya Putusan ini dijatuhkan dengan seadil-adilnya;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Pasal 830, Pasal 1365 dan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Reglement voor de Buitengewesten* (R.Bg), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009, Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-Undang Republik

Halaman 68 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



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

Indonesia Nomor 49 Tahun 2009, Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, Tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.599.500,00 (dua juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere, pada hari Senin, tanggal 18 Maret 2024, oleh kami, WIDYASTOMO ISWORO, S.H., sebagai Hakim Ketua, ROKHI MAGHFUR, S.H., M.H dan AGUNG SATRIO WIBOWO, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh YOHANA FRANSISKA ITO, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirimkan secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari Selasa, 19 Maret 2024.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd./

Ttd./

ROKHI MAGHFUR, S.H.,M.H.

WIDYASTOMO ISWORO, S.H.

Ttd./

AGUNG SATRIO WIBOWO, S.H.

Halaman 69 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

YOHANA FRANSISKA ITO, S.H.

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK	:	Rp100.000,00;
3.....B	:	Rp17.500,00;
biaya Penggandaan	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp627.000,00;
anggihan	:	
6.....P	:	Rp1.750.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7.....B	:	Rp25.000,00;
biaya Sumpah	:	
8.....R	:	Rp10.000,00;
edaksi	:	
9. Meterai	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp2.599.500,00;
(dua juta lima ratus sembilan puluh sembilan ribu lima ratus rupiah)		

Halaman 70 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 28/Pdt.G/2023/PN Mme