



PUTUSAN

Nomor 150/PDT/2023/PT KPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kupang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

1. **PETRUS PANTA PATI**, bertempat tinggal di Wae Kelambu, RT.01/RW.01, Kelurahan Wae Kelambu, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, sebagai Pembanding I semula Tergugat I;
  2. **THERESIA JEDAUNG**, bertempat tinggal di Wae Kelambu, RT.01/RW.01, Kelurahan Wae Kelambu, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, sebagai Pembanding II semula Tergugat II;
- Dalam hal ini Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II memberikan kuasa kepada Ireneus Suria, S.H. dan-kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Pengacara "Iren Surya, S.H. & Partners" yang beralamat di Jalan Nangka Nomor 1, Desa Gorontalo - Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2023, selanjutnya disebut Para Pembanding semula Para Tergugat;

Lawan

**MARSHEL JOHNI**, bertempat tinggal di Jalan Teratai, RT.003/RW.001, Kelurahan Rowang, Kecamatan Langke Rembong, Kabupaten Manggarai, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hipatios Wirawan Labut, S.H. dan-kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum "Hipatios & Partners Lawyers" yang beralamat di Jalan Mgr. Van Bechum Nomor 9, RT.004/RW.001, Kelurahan Wae Kelambu, Kecamatan Komodo, Labuan Bajo - Manggarai Barat, NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Februari 2023, selanjutnya disebut Terbanding semula Penggugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 150/PDT/2023/PT KPG, tanggal 17 November 2023 tentang penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 150/PDT/2023/PT KPG, tanggal 17 November 2023 tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim memeriksa perkara ini;
3. Penetapan Ketua Majelis Hakim Nomor 150/PDT/2023/PT KPG, tanggal 17

Hal. 1 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2023 tentang hari sidang;

4. Berkas perkara dan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Lbj, tanggal 4 Oktober 2023 serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Lbj, tanggal 4 Oktober 2023 yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Kwitansi pembelian tanah pada tanggal 28 Desember 2008 yang ditandatangani oleh Tergugat I adalah sah menurut hukum serta mengikat Penggugat dan Tergugat I;
3. Menyatakan tanah yang terletak di Lingko Wae Medu, Kelurahan Wae Kelambu, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, dengan ukuran 20 meter x 30 meter atau seluas 600 M<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) dan batas-batasnya sebagai berikut:

Bagian Utara : Tanah milik Petrus Jafar;

Bagian Timur : Jalan Raya;

Bagian Selatan : Tanah Milik Petrus Panta Pati;

Bagian Barat : Tanah Milik Petrus Panta Pati;

Adalah sah milik Penggugat karena jual-beli;

4. Menyatakan tindakan Tergugat II yang melarang Penggugat untuk menguasai tanah a quo adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Para Tergugat atau siapa pun yang mendapatkan hak dari Para Tergugat untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkannya kepada Penggugat;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp2.440.000,00 (dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Lbj, tanggal 4 Oktober 2023 diucapkan dalam

Hal. 2 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum yang dihadiri oleh kedua belah pihak perkara melalui Sistem Informasi Pengadilan, Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2023, mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Lbj, tanggal 16 Oktober 2023, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Labuan Bajo;

Menimbang bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat, telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Labuan Bajo kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 Oktober 2023;

Menimbang bahwa permohonan banding Para Pembanding semula Para Tergugat disertai memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada tanggal 13 November 2023, dan memori banding tersebut telah disampaikan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Labuan Bajo kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 13 November 2023;

Menimbang bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo tanggal 04 Desember 2023, dan kontra memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 05 Desember 2023;

Menimbang bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara masing-masing tanggal 24 Oktober 2023 dan tanggal 23 Oktober 2023;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa alasan-alasan memori banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

Tentang Pertimbangan Hukum Majelis Hakim pada hal.17 yang menyatakan: Menimbang bahwa materi Eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan adalah adanya subyek hukum yang secara

*Hal. 3 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsional dan sangat perinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak, yang mana kekurangan subyek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal sebuah gugatan.

Bahwa Para Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum tersebut dengan alasan:

- 1) Bahwa pada saat Pemeriksaan setempat ditemukan fakta diatas tanah sengketa terdapat 2 (dua) buah bangunan rumah permanen yang dikuasai oleh sdr. Fransiskus Dasales Son dan sdr. Melkior Darwis, Keduanya menempati rumah tersebut atas dasar sewa menyewa atau kontrak sdr. Fransiskus Dasales Son menempati rumah tersebut sejak bulan Juli tahun 2022 sampai tahun 2032, sedangkan sdr. Melkior darwis menyewa rumah tersebut sejak November tahun 2021 sampai bulan November tahun 2026. Kedua orang tersebut menurut kami sangat perinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum pada perkara a quo, dengan demikian semestinya pihak-pihak yang sedang menguasai tanah sengketa yakni sdr. Fransiskus Dasales Son dan sdr. Melkior Darwis ditarik sebagai pihak Tergugat karena menguasai tanah sengketa, sebagai konsekwensi karena tidak ditarik nama-nama dimaksud maka gugatan diklasifikasi kurang pihak. Hal itu sejalan dengan Surat edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 10 tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan hasil rapat pleno kamar tahun 2020 sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi Pengadilan. Hal mana dalam SEMA tersebut pada huruf c telah memberikan kriteria dalam gugatan kepemilikan tanah. Bahwa Penggugat yang tidak menarik pihak atau pihak-pihak yang berdasarkan hasil pemeriksaan setempat secara nyata menguasai obyek sengketa sedangkan penggugat mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa pihak atau pihak-pihak tersebut secara nyata menguasai obyek sengketa secara Permanen atau dengan alas hak, merupakan gugatan kurang pihak. Dengan demikian dengan melihat fakta yang ditemukan pada pemeriksaan setempat dihubungkan dengan point c SEMA Nomor 10 tahun 2020, maka kami berpendapat gugatan penggugat diklasifikasi sebagai gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) karena terkait dengan sebuah peristiwa hukum yang nyata diatas tanah sengketa ada pihak lain yang menguasai tanah sengketa, oleh karena itu cukup beralasan hukum seharusnya putusa dinyatakan gugatan tidak dapat diterima/No;
- 2) Bahwa tanah sengketa adalah tanah dengan sertifikat hak milik No.915

Hal. 4 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat atas nama Petrus Panta Pati sebagaimana dalil penggugat tanah sengketa diperoleh atas dasar jual beli sebagaimana kwitansi pembayaran uang tertanggal 28 Desember 200. Maka kami berpendapat Gugatan terhadap kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat dan proses jual beli dilakukan dibawah tangan seharusnya Penggugat tetap menarik BPN sebagai Pihak Turut Tergugat. Hal tersebut sangat perinsip mengingat bukti kepemilikan tanah sengketa bagi pihak Tergugat adalah sebuah Sertifikat hak milik yang secara resmi dikeluarkan oleh Negara, karena itu kami berpandangan pihak BPN tetap ditarik sebagai pihak turut tergugat pada perkara a quo, karenanya kami memandang gugatan penggugat dikualifikasikan sebagai gugatan kurang pihak (pluribus litis consortium) dan mohon kepada yang Mulia Majelis hakim berkenan memutuskan gugatan tidak dapat diterima/NO;

### 3) Kwitansi Pembayaran uang rekayasa;

Bahwa sebagaimana dalam surat gugatan Penggugat/terbanding bahwa pada tanggal 27 Desember 2008, Penggugat menerima panggilan telepon dari LURAH Wae Kelambu pada masa itu yang bernama Safrudin Siprianus.

Bahwa sesuai keterangan Safrudin Siprianus dalam persidangan dirinya baru menjabat Lurah Wae Kelambu pada tahun 2014, saksi dengan tegas menyatakan pada tahun 2008 belum menjabat Lurah wae Kelambu namun dirinya baru menjabat sebagai Lurah Wae Kelambu sekitar tahun 2014. Pada saat saksi dikonfirmasi dengan kwitansi pembayaran uang oleh Penggugat saksi mengakui bahwa benar stempel dan tanda tangan pada kwitansi tersebut adalah miliknya, menurut keterangan saksi pada tahun 2014 tiba-tiba principal Penggugat mendatangi dirinya dikantor untuk meminta tanda tangan dan stempel lurah atas kwitansi pembayaran uang tahun 2008, dan saksi menuruti permintaan saksi serta mandatangani kwitansi tersebut dalam kapasitas sebagai Lurah Wae Kelambu. Kejanggalan lain yang ditemukan pada saat pemeriksaan saksi Safrudin Siprianus adalah pada kwitansi tersebut ditemukan fakta dirinya telah menandatangani 2(dua) kali dalam waktu berbeda dengan nama nama berbeda, yakni pada tahun 2008 menandatangani kwitansi tersebut dengan nama Sipri Paru sedangkan pada tahun 2014 dengan nama Safrudin Siprianus yang menjabat sebagai Lurah Wae Kelambu. Ketika Majelis Hakim mengkonfirmasi identitas dirinya yang benar saksi mengaku nama sebenarnya Safrudin Siprianus bukan Sipri Paru. Oleh karena itu kwitansi

Hal. 5 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran uang tertanggal 27 Desember 2008 kami berpendapat adalah rekayasa karenanya tidak bisa dijadikan bukti peralihan kepemilikan tanah sengketa, maka kami mohon untuk ditolak dan batal demi hukum;

#### 4) Pengalihan tanah sengketa tanpa persetujuan istri

Bahwa tanah sengketa merupakan harta bersama yang diperoleh selama perkawinannya antara tergugat I dengan Istri bernama Relitasia Goreti Ilut, proses jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana kwitansi pembayaran tertanggal 27 desember 2008 adalah tanpa sepengetahuan atau persetujuan istri dari Tergugat I, maka kami berpendapat pengalihan atau jual beli tanah sengketa kepada pihak lain atas harta bersama seharusnya mendapat persetujuan suami dan istri, hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi MA Nomor 1851 k/Pdt.1996 tgl 23 Februari 1998 jo Nomor 701 K/Pdt/1997/ tgl 24 Maret 1999 menyatakan :

- Jual beli tanah yang merupakan harta bersama harus disetujui pihak istri dan suami;
- Harta bersama yang dijual tanpa persetujuan salah satu pihak (suami/istri) adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Maka tindakan mengalihkan harta bersama dalam hal ini menjual tanah sengketa kepada Penggugat tanpa persetujuan istri dari penjual adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Berdasarkan segala uraian yang telah dikemukakan diatas, maka kami selaku kuasa hukum Pembanding memohon kepada yang mulia Majelis hakim Pengadilan Tinggi di Kupang agar mempertimbangkan dan memutuskan sebagai berikut:

1. Mengabulkan memori banding Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Lbj tanggal 4 oktober 2023;

Mengadili Sendiri :

1. Menolak Gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya, atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan Tidak Dapat diterima;
2. Memutuskan Objek Sengketa adalah sah milik Pembanding;
3. Membebaskan Biaya Perkara ini menurut hukum

Apabila Judex Factie Pengadilan Tinggi berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Terbanding semula Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

Tentang Alasan Banding Para Tergugat mengenai Eksepsi.

Hal. 6 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa kami, Kuasa Hukum Terbanding/Penggugat sependapat dengan pertimbangan hukum *judex factie* yang menolak eksepsi Para Tergugat/para Pembanding yang pada pokoknya menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) Manggarai Barat tidak perlu ditarik sebagai pihak, dengan pertimbangan hukum sebagaimana tertuang pada halaman 17-18 pada putusan Nomor: 6/Pdt.G/2023/PN Lbj sebagai berikut:

“Menimbang bahwa terkait gugatan kurang pihak dalam perkara tanah, Mahkamah Agung RI telah menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2020 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Hal mana pada surat edaran tersebut khususnya pada huruf d telah memberikan pedoman mengenai kriteria Badan Pertanahan Nasional (BPN) ditarik sebagai pihak dalam hal terdapat sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah obyek sengketa, antara lain:

- 1) Jika ada petitum yang meminta pengadilan menjatuhkan putusan mengenai perbuatan melawan hukum tertentu atas sertifikat, maka BPN harus ditarik sebagai pihak, atau
- 2) Jika dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak;”

“Menimbang bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat maupun jawaban Para Tergugat yang dihubungkan dengan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 tersebut. Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak termasuk dalam kategori gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium), oleh karena dalam perkara *a quo* bukanlah terkait sertifikat ganda atas sebagian atau keseluruhan dari luas tanah obyek sengketa dan juga dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertifikat yang diterbitkan oleh BPN, dengan demikian materi eksepsi yang diajukan Para Tergugat terkait gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium) tidak berdasarkan hukum dan patut untuk ditolak.

2. Bahwa kami Kuasa Hukum Terbanding/Penggugat tidak sependapat dengan dalil Para Pembanding yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat/Terbanding diklasifikasi sebagai gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium) karena tidak menarik Fransiskus Dasales Son dan Melkior Darwis sebagai pihak, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Pembuktian dalam perkara perdata adalah upaya untuk

Hal. 7 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG



memperoleh kebenaran formil (formeel waarheid). Secara enumeratif, alat-alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata adalah sebagaimana diatur dalam pasal 164 HIR/284 Rbg, yaitu: (1) Tulisan atau Surat, (2) Saksi-Saksi, (3) Persangkaan, (4) Sumpah, (5) Persangkaan Hakim. Namun, beberapa pendapat mengatakan jika alat bukti tersebut dirasa kurang dapat memberikan kekuatan dan kejelasan pada hakim dalam mengambil keputusan, maka pembuktian dapat dilakukan dengan cara lain yaitu pemeriksaan setempat yang diatur dalam Pasal 153 HIR dan Pasal 180 Rbg atau keterangan ahli yang diatur dalam Pasal 154 HIR dan Pasal 181 Rbg.

2) Menurut Yahya Harahap, pada dasarnya hasil pemeriksaan setempat merupakan fakta yang ditemukan dalam persidangan, sehingga mempunyai kekuatan mengikat kepada hakim dalam mengambil keputusan. Tetapi sifat daya mengikatnya tidak mutlak dimana hakim bebas untuk menentukan nilai kekuatan pembuktiannya. Oleh karena itu, pemeriksaan setempat memiliki kekuatan pembuktian sepanjang dielaborasi dengan "ALAT BUKTI" sah lainnya.

3) Bahwa jika dihubungkan dengan ketentuan mengenai alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam pasal 164 HIR dan Pasal 284 Rbg, maka alasan Para Pembanding/Para Tergugat tidaklah berdasarkan hukum dan patutlah ditolak, dengan alasan-alasan berikut:

1. Para Pembanding/Para Tergugat tidak mengajukan bukti-bukti yang sah dan mengajukan saksi-saksi untuk membuktikan dalilnya, apakah benar ada pihak lain yang bernama Fransiskus Dasales Son dan Melkior Darwis yang berada di atas tanah sengketa. Apalagi pada saat melakukan pemeriksaan setempat dua orang tersebut tidak berada di lokasi sengketa dan hanya berdasarkan pengakuan Penggugat atas nama Petrus Panta Pati. Pada saat pemeriksaan setempat pun, Tergugat I atas nama Petrus Panta Pati tidak pernah menyampaikan ada orang lain yang menyewa tempat tinggal (rumah) di atas tanahnya berdasarkan sewa menyewa atau kontrak. Dalil Para Pembanding tentang keberadaan Fransiskus Dasales Son dan Melkior Darwis bertentangan dengan asas penting dalam perkara perdata yaitu asas "actori incumbit probatio": Barangsiapa mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu peristiwa harus membuktikan adanya

Hal. 8 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG



hak atau peristiwa itu (Vide Pasal 163 HIR).

2. Bahwa Fransiskus Dasales Son dan Melkior Darwis tidak pernah hadir sebagai saksi dalam persidangan perkara a quo, atau setidaknya tidak ada satu pun bukti terkait sewa-menyewa/kontrak rumah di atas tanah obyek sengketa. Sehingga, dengan demikian patutlah dinyatakan dalil Para Pembanding/Para Tergugat tidaklah berdasarkan hukum dan patutlah untuk ditolak.
3. Bahwa dengan demikian, kami Kuasa Hukum Terbanding keberatan dengan dalil Pemohon Banding yang menganggap tidak tepat dan keliru pertimbangan hukum yang telah diambil oleh Yudex Factie dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Labuan Bajo. Pertimbangan hukum Judex Factie telah sesuai dengan ketentuan hukum dan berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di dalam persidangan.

#### Tentang Kuitansi Pembayaran Uang ReKayasa

1. Bahwa alasan Para Pembanding/Para Tergugat yang menyatakan bahwa kuitansi pembayaran uang tertanggal 27 Desember 2008 adalah rekayasa merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum atau akibat dari ketidakcermatan Para Pembanding memahami fakta persidangan secara utuh.
2. Dalam persidangan perkara a quo, kuitansi pembayaran uang tertanggal 28 Desember 2008 telah diakui oleh para saksi yang ikut menandatangani kuitansi tersebut, yaitu saksi Safrudin Siprianus dan Saksi Andi Gufron. Keterangan Saksi Safrudin Siprianus dan Saksi Andi Gufron telah membenarkan kuitansi jual-beli tersebut dan Para Pembanding/Para Tergugat tidak pernah membantah adanya kuitansi jual-beli tersebut.
3. Mengenai perbedaan tanda tangan saksi Safrudin Siprianus yang tertera di dalam kuitansi telah diakui dalam persidangan yang pada pokoknya mengakui ada perbedaan tanda tangan sebelum menjabat sebagai Lurah Wae Kelambu dan pada saat menjabat sebagai Lurah Wae Kelambu. Sementara Pembanding I/Tergugat I juga telah mengakui kuitansi tersebut dan mengakui telah menerima uang secara tunai dan lunas dari Penggugat/Terbanding senilai Rp35.000.000.- (tiga puluh lima juta rupiah) pada saat persidangan mediasi.
4. Bahwa Putusan Judex Factie juga telah mempertimbangkan secara

Hal. 9 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG



cermat bukti kuitansi yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat, sehingga pertimbangan hukum judex factie sudah tepat dan berdasarkan hukum pasal 1320 KUHPerdara sebagaimana dirangkum dalam pertimbangan hukum judex factie berikut ini:

“Menimbang, bahwa oleh karena bukti surat bertanda P.2 dengan T.1 saling bersesuaian, maka haruslah dianggap tanah obyek sengketa benar sebelumnya kepemilikannya ada pada Tergugat I, sehingga Tergugat I berhak/berwenang menjual tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat;” (vide putusan halaman 26).

“Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka menurut Majelis Hakim, isi dari perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I telah mengenai suatu hal tertentu dan merupakan sebab yang halal, karena tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan dan norma yang hidup dalam masyarakat serta karena Tergugat I selaku penjual merupakan pemilih sah dari tanah yang menjadi obyek jual-beli tersebut; (vide putusan hal. 26)

“Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan Majelis Hakim di atas dan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Majelis Hakim berpendapat telah terjadi jual-beli antara Penggugat dan Tergugat I terhadap tanah obyek sengketa sebagaimana kwitansi pembelian tanah tanggal 28 Desember 2008, sehingga telah menyebabkan peralihan hak milik dari Tergugat I selaku penjual kepada Penggugat selaku Pembeli” (Vide putusan hal. 27)

Tentang alasan pengalihan tanah sengketa tanpa persetujuan istri

1. Bahwa dalil para Pembanding/Para Tergugat menyatakan bahwa peralihan harta bersama tanpa persetujuan istri adalah tidak sah dan batal demi hukum. Dalil Para Pembanding tersebut terkesan mengada-ada dan bertentangan dengan fakta-fakta hukum dalam perkara a quo khususnya mengenai ditariknya Pembanding II/Tergugat II (selaku ibu kandung Tergugat I) sebagai pihak dalam perkara a quo. Bahwa dasar penarikan Pembanding II/tergugat II sebagai pihak dalam gugatan a quo karena melarang Terbanding/Penggugat menguasai dan mengelola tanah yang sudah

Hal. 10 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibelinya secara lunas dari Pembanding I/Tergugat I. Pembanding II beralasan tanah tersebut adalah tanah yang diwariskan kepada anaknya.

2. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa tanah obyek sengketa bukanlah harta bersama karena merupakan warisan dari orangtua Pembanding I. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 35 ayat (2) UU No.1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang berbunyi: "Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain". Kemudian dipertegas lagi dalam pasal 36 ayat (2) (2) UU No.1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan yang berbunyi : "Mengenai harta bawaan masing-masing, suami isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya."

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dan penjelasan di atas, kiranya tidak berlebihan apabila TERBANDING memohon kepada Pengadilan Tinggi Kupang berkenan menolak permohonan banding dari Para Pembanding dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 6/Pdt.G/2023/PN.Lbj tertanggal 4 Oktober 2023 dan berkenan memutus dengan AMAR:

## MENGADILI

- Menolak Permohonan Banding Para Pemohon Banding/ semula Para Penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor: 6/Pdt.G/2023/PN.Lbj tertanggal 4 Oktober 2023 tersebut.

Atau;

...Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Lbj, tanggal 4 Oktober 2023, dan memori banding Para Pembanding semula Para Tergugat, serta kontra memori banding Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Para Pembanding semula Para Tergugat, dan

Hal. 11 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah tepat dan benar, karena itu pertimbangan tersebut diambil alih menjadi bagian dari pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini di tingkat banding, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang bahwa pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menolak eksepsi Para Pemanding semula Para Tergugat telah dilandasi dasar hukum yang jelas yaitu: Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, yang telah memberikan pedoman bahwa apabila dalam petitum tidak ada tuntutan mengenai perbuatan hukum tertentu atas sertipikat yang diterbitkan oleh BPN, maka BPN tidak perlu ditarik sebagai pihak;

Menimbang bahwa pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian telah didasarkan pada bukti-bukti yang diajukan di persidangan, dimana bukti surat yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat yakni: bukti P-1 berupa kwitansi tertanggal 28 Desember 2008 dan bukti P-2 berupa Gambar Ukur Tanah yang dibuat Tahun 2008, yang didukung oleh keterangan saksi Safrudin Siprianus, telah membuktikan adanya kesepakatan jual beli atas tanah pekarangan di Lingko Wae Medu, Kelurahan Wae Kelambu, Kecamatan Komodo, dengan ukuran 20 (dua puluh) meter X 30 (tiga puluh) meter (tanah obyek sengketa) antara Petrus Panta Pati (Pemanding I semula Tergugat I) selaku penjual dengan Marshel Johni (Terbanding semula Penggugat) seharga Rp35.000.000.00 (tiga puluh lima juta rupiah) telah dibayar lunas dan telah diterima oleh Petrus Panta Pati (Pemanding I semula Tergugat I) dihadapan Safrudin Siprianus selaku Lurah Wae Kelambu disaksikan oleh saksi Andi Gufran dan Sipri Parung;

Menimbang bahwa tanah yang diperjual belikan tersebut adalah bagian dari tanah milik Petrus Panta Pati (Pemanding I semula Tergugat I) dengan luas 3.365 M2 (tiga ribu tiga ratus enam puluh lima meter persegi) yang telah bersertifikat sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 915 / Kelurahan Wae Kelambu atas nama Petrus Panta Pati yang diterbitkan pada tanggal 17 September 2008 (bukti T-1);

Menimbang bahwa jual beli atas tanah obyek sengketa antara Petrus Panta Pati (Pemanding I semula Tergugat I) dengan Marshel Johni (Terbanding semula Penggugat), selain telah memenuhi asas terang dan tunai yang dianut dalam hukum adat, juga telah memenuhi syarat sahnya jual beli dalam Pasal 1320 KUHPerdata,

*Hal. 12 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu: didasarkan atas kesepakatan para pihak yang telah cakap bertindak secara hukum, obyek yang diperjanjikan jelas, dan tidak bertentangan dengan Undang-undang maupun ketertiban umum, maka perjanjian jual beli tersebut sah menurut hukum;

Menimbang bahwa oleh karena hak atas tanah obyek sengketa telah beralih kepada Marshel Johni (Terbanding semula Penggugat) atas dasar jual beli, maka perbuatan Petrus Panta Pati (Pembanding I semula Tergugat I) maupun Theresia Jedaung (Pembanding II semula Tergugat II) yang tidak menyerahkan tanah obyek sengketa atau menghalang-halangi penguasaan tanah obyek sengketa oleh Marshel Johni (Terbanding semula Penggugat) adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana maksud Pasal 1365 KUHPerdara;

Menimbang bahwa terhadap alasan keberatan memori banding Para Pembanding semula Para Tergugat yang menyangkut formalitas gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena tidak diikutsertakannya Badan Pertanahan Nasional sebagai pihak, telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, dan tentang tidak diikutsertakannya para penyewa (Fransiskus Dasales Son dan Melkior Darwis) sebagai pihak, tidaklah mengakibatkan gugatan tidak sempurna, karena pihak penyewa tidak dirugikan dengan adanya peralihan hak atas tanah yang disewanya, dan pihak penyewa tidak dapat membatalkan peralihan hak yang dilakukan oleh pemilik tanah tersebut;

Menimbang bahwa alasan keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat yang menyatakan Kwitansi Pembayaran tanggal 27 Desember 2008 adalah rekayasa, tidak didukung oleh bukti-bukti surat maupun keterangan saksi-saksi yang membuktikan adanya cacad kehendak dalam kesepakatan jual beli yang tertuang dalam kwitansi tersebut, baik karena paksaan, kekeliruan ataupun tipu muslihat, yang dapat dijadikan dasar untuk menyatakan perjanjian jual beli batal demi hukum;

Menimbang bahwa alasan keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat tentang pengalihan tanah sengketa tanpa persetujuan istri, juga tidak dapat dibuktikan di persidangan berdasarkan bukti surat maupun keterangan saksi-saksi bahwa tanah yang diperjual belikan itu adalah harta bersama yang diperoleh selama perkawinan antara Pembanding I semula Tergugat I dengan Relitasia Goreti Ilut, dan tidak dapat dibuktikan bahwa tanah tersebut adalah milik Pembanding II semula Tergugat II, karena dari bukti surat T-1 terbukti tanah obyek sengketa adalah milik Petrus Panta Pati (Pembanding I semula

Hal. 13 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 915 / Kelurahan Wae Kelambu tanggal 17 September 2008;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, alasan-alasan keberatan dalam memori banding Para Pembanding semula Para Tergugat, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak dapat dibenarkan, karena itu ditolak;

Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan dalam kontra memori banding Terbanding semula Penggugat, seluruhnya telah dipertimbangkan dalam putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga alasan-alasan kontra memori banding Terbanding semula Penggugat yang pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan dan pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama, tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam putusan ini;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Lbj, tanggal 4 Oktober 2023 yang dimohonkan banding, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding dapat dipertahankan, karena itu harus dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dikuatkan dalam tingkat banding, maka Para Pembanding semula Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan RBg/Hukum Acara Perdata Untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya Pasal 199-205), Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 6/Pdt.G/2023/PN Lbj, tanggal 4 Oktober 2023 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Rabu, tanggal 13 Desember 2023, oleh I

Hal. 14 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Made Pasek, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Made Sukereni, S.H., M.H. dan Pujo Saksono, S.H., M.H. masing - masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 03 Januari 2024 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh Robert Uly, S.H., sebagai Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

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

I Made Pasek, S.H., M.H.

Pujo Saksono, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Robert Uly, S.H.

Perincian biaya perkara:

- Redaksi : Rp10.000,00
- Meterai : Rp10.000,00
- Biaya proses lainnya : Rp130.000,00
- Jumlah : Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 15 dari 15 hal. Putusan Nomor 150/PDT/2023/PT KPG