



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **Ahli Waris dari Almarhum SIMON TOTO**, yaitu masing-masing:

1.1. **NY. YULIANA TOTO DJAFAR;**

1.2. **YULI DJAFAR TOTO;**

1.3. **YANTO TOTO;**

2. **MUMAHAD RYANTO;**

3. **ORGEN KAMLASI;**

4. **MAXI KOLO;**

Kesemuanya bertempat tinggal di RT 11 RW 04, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberi kuasa kepada Lorensius Mega, S.H., dan kawan-kawan, para Advokat berkantor di Jalan Cak Doko Nomor 16 A, Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2017;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Tergugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi;

L a w a n

BENNY DAULIKA, bertempat tinggal di Jalan Perwira Nomor 7 RT 32 RW 14, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Terbanding/
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Tergugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2843 K/Pdt/2015 tanggal 26 Januari 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dengan posita gugatan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yuliana Toto Djafar/Tergugat I dan Almarhum Simon Toto sebagai Penjual, telah sepakat untuk mengikatkan dirinya masing-masing dalam perjanjian pengikatan diri untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan sebuah rumah yang telah didirikan di atas bidang tanah Hak Milik, yang terletak dahulu di Kelurahan Oesapa, sekarang Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, dahulu Kecamatan Kupang Tengah, Kota Kupang, NTT, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 718/Kel Oesapa, tanggal 03 Oktober 1988, Surat Ukur, Nomor 190/1984, tanggal 30 Januari 1984, seluas 990 M² (sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan R. L. Sahertian sekarang berbatasan dengan Mulyadi;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Abdulah Pedo;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya;

Selanjutnya disebut sebagai Tanah Objek Sengketa;

Sebagaimana yang termuat dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., dengan Akta Nomor 18/ III/KKTENG/1989, tanggal 25 Maret 1989;

2. Bahwa setelah Penggugat membeli bidang tanah objek sengketa tersebut dari almarhum Simon Toto dan nyonya Yuliana Toto Djafar/Tergugat 1 sebagai Penjual, dengan menanda tangani Akta Jual Beli Nomor 18/III/KKTENG/1989, tanggal 25 Maret 1989 dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., dan setelah menerima uang pelunasan dari harga penjualan tanah obyek sengketa, maka seharusnya Simon Toto (alm) dan nyonya Yuliana Toto Djafar/Tergugat I sebagai Penjual, berkewajiban menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong sebagai syarat Jual Beli Tanah yang harus dipenuhi almarhum Simon Toto dan nyonya Yuliana Toto Djafar Tergugat I sebagai Penjual, dalam menjual bidang tanah tersebut kepada Penggugat sebagai pembeli yang beritikad baik, namun sampai dengan saat ini tanah objek sengketa tersebut tidak ditindaklanjuti penyerahan bidang tanah tersebut dari Simon Toto (alm) dan nyonya Yuliana Toto Djafar Djafar/Tergugat I sebagai Penjual kepada Penggugat sebagai Pembeli;
3. Bahwa bidang tanah milik Penggugat yang diperoleh akibat hukum dari jual beli antara Penggugat dengan Simon Toto (alm) dan Nyonya Yuliana Toto Djafar/Tergugat I sebagai Penjual, walaupun telah dilakukan transaksi jual beli dengan menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat

Halaman 2 dari 16 Hal. Put. Nomor 646 PK/Pdt/2017

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 teruat 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

- Akta Nomor 18/III/KKTENG/1989, tanggal 25 Maret 1989, dan Penggugat telah membayar lunas harga dari jual beli tanah tersebut, tetapi ternyata bidang tanah tersebut tidak dilaksanakan penyerahannya oleh Simon Toto (alm) dan nyonya Yuliana Toto Djafar/Tergugat I sebagai Penjual kepada Penggugat, namun tetap dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI dengan alasan yang tidak jelas atau dengan cara melawan hak dan menjadikan bidang tanah tersebut sebagai tanah miliknya, sehingga bidang tanah tersebut tidak dilakukan penyerahan dari Simon Toto (alm) dan Nyonya Yuliana Toto Djafar/Tergugat I sebagai Penjual kepada Penggugat;
4. Bahwa setelah Simon Toto (alm) meninggal dunia, penguasaan bidang tanah milik Penggugat tersebut, tetap dilanjutkan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebagai tempat tinggal dan tempat usaha sampai dengan gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Klas IA Kupang;
 5. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Simon Toto (alm) dan Nyonya Yuliana Toto Djafar/Tergugat I sebagai Penjual kepada Penggugat yang tidak menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat, walaupun oleh Penggugat bersama-sama dengan Simon Toto (alm) dan Nyonya Yuliana Toto Djafar/Tergugat I telah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Silvester Joseph Mambaitfeto, SH, dengan Akta Nomor 18/III/KKTENG/1989, tanggal 25 Maret 1989 dan oleh karena Penggugat telah membayar lunas harga tanah tersebut, maka merupakan tindakan yang bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum jual beli yang menjadi kewajiban hukum bagi Penjual untuk dipatuhi sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi Penggugat dalam menguasai, memiliki dan menikmati hasil dari bidang tanah tersebut;
 6. Bahwa tindakan Para Tergugat yang masuk dan menguasai serta melakukan aktifitas di atas tanah milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak-hak Penggugat serta telah menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai pemilik yang sah, termasuk hak untuk menikmati dari pemanfaatan tanah objek sengketa, baik berupa kerugian materiil maupun kerugian immateriil, sehingga dengan demikian adalah patut bagi Penggugat untuk menuntut ganti kerugian;
 7. Bahwa oleh karena penguasaan tanah objek sengketa oleh Para Tergugat, tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan hukum pula memerintahkan dan menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera

Halaman 3 dari 16 Hal. Put. Nomor 646 PK/Pdt/2017

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

keadaan kosong, apabila perlu dengan bantuan pihak Kepolisian;

8. Bahwa agar supaya Para Tergugat mentaati untuk mengembalikan tanah dan bangunan objek sengketa kepada Penggugat, maka menghukum pula Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari kepada Penggugat sejak perkara ini diputuskan dan mempunyai hukum tetap;
9. Bahwa Penggugat dalam kedudukannya sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah objek sengketa tersebut berdasarkan bukti-bukti surat yang otentik sesuai Akta Jual Beli di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., dengan Akta Nomor: 18/111/KKTENG/1989, tanggal 25 Maret 1989, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) walaupun ada upaya *verzet*, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kupang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai Pembeli dan Simon Toto (alm) dan Nyonya Yuliana Toto Djafar/Tergugat I sebagai Penjual, telah sepakat untuk mengikatkan dirinya masing-masing dalam perjanjian pengikatan diri untuk melakukan jual beli atas sebidang tanah dan sebuah rumah yang telah didirikan di atas sebidang tanah Hak Milik, yang terletak dahulu di Kelurahan Oesapa, sekarang Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, dahulu Kecamatan Kupang Tengah, Kota Kupang, NTT, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 718/Kel. Oesapa, tanggal 3 Oktober 1988, Surat Ukur, Nomor 190/1984, tanggal 30 Januari 1984, seluas 990 M² (sembilan ratus sembilan puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan R.L Sahertian sekarang berbatasan dengan Mulyadi,
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Abdulah Pedo;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya;Adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H dengan Akta Nomor 18/111/KKTENG/1989, tanggal 25 Maret 1989 adalah;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang disengketakan sekarang

Halaman 4 dari 16 Hal. Put. Nomor 646 PK/Pdt/2017

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 berdasarkan Akta jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., dengan Akta Nomor 18/III/KKTENG/1989, tanggal 25 Maret 1989 tersebut;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan atau tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, yang secara melawan hukum dan melanggar hak-hak Penggugat, dan masuk menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat yang dibeli dari Simon Toto (alm) dan nyonya Yuliana Toto Djafar/Tergugat I telah menandatangani Akta Jual Beli dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., dengan Akta Nomor: 18/III/KKTENG/1989, tanggal 25 Maret 1989 dan pelunasan harga jual belah bidang tanah tersebut adaiah bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum jual beli yang menjadi kewajiban hukum dari Simon Toto (alm) dan Nyonya Yuliana Toto Djafar/Tergugat I;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa akibat perbuatan melawan hak dan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat 1, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI yang menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil;
7. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan serta selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman, apabila perlu dengan bantuan pihak Kepolisian;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoer bij voorrad*) walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau: apabila Pengadilan Negeri Klas IA Kupang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Kuasa Hukum Penggugat Bukanlah Advokat;

1. Bahwa kuasa hukum Penggugat tidaklah berhak mengajukan gugatan *in casu* oleh karena Surat Kuasa yang diberikan oleh Penggugat materiil yang dijadikan sebagai dasar untuk mengajukan gugatan oleh Penggugat adalah surat kuasa yang tidak sah oleh karena surat gugatan *in casu* telah pula ditandatangani oleh orang yang bukan Advokat/Pengacara;
2. Bahwa dalam surat gugatan tertanggal 26 September 2014 dari Kantor

Halaman 5 dari 16 Hal. Put. Nomor 646 PK/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

Yang bertanda tangan dibawah ini nama:

Marthen L Bessie, S.H.,

Viktor Umbu Hukapati, S.H.,

Advokat/Penasehat Hukum dan Advokat Magang, pada Kantor Advokat Marthen L. Bessie. S.H alamat Jalan Prans Seda Nomor 14 A, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 September 2014, bertindak untuk dan atas nama Penggugat;

3. Bahwa Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat secara tegas dan jelas mendefinisikan Advokat sebagai berikut
Advokat adalah orang yang berprofesi memberi jasa hukum, baik di dalam maupun di luar pengadilan yang memenuhi persyaratan berdasarkan ketentuan undang-undang ini;
Bahwa lebih lanjut lagi Pasal 30 ayat (1) Undang-undang *a quo* secara tegas juga menyatakan sebagai berikut:
Advokat yang dapat menjalankan pekerjaan profesi advokat yang diangkat sesuai dengan ketentuan undang-undang ini;
4. Bahwa Surat Kuasa Advokat/Penasehat Hukum Marthen L. Bessie, S.H., didasari oleh Berita Acara Pengambilan Sumpah, tanggal 31 Januari 2012 yang tidak sah karena telah dibatalkan oleh Dewan Pimpinan Nasional Peradi melalui Surat Nomor 011/PERAD1/DPN/BKS/1/12 tanggal 30 Januari 2012 kepada Ketua Pengadilan Tinggi Nusa Tenggara Timur;
5. Bahwa Advokat/Penasehat Hukum Mathen L. Bessie, SH merupakan Calon Advokat Perhimpunan Advokat Indensta (Peradi) berdasarkan Surat dari Dewan Pimpinan Pusat (DPN) PERADI Nomor 119/PERADI/DPN/EKS/III/14, tanggal 24 Maret 2014 yang pada intinya menyatakan Bahwa Sdr. Marthen L. Bessie. S.H terdaftar dalam Calon Advokat verifikasi KAI yang masih dalam tahap proses verifikasi untuk mentadi Calon Advokat PERADI;
6. Bahwa keberatan tentang status keanggotaan advokat dan Marthen L. Bessie, S.H. telah diuji kebenarannya berdasarkan Putusan Majelis Kehormatan DK Peradi NTT Nomor 04/2014, tanggal 23 Juni 2014 dalam pertimbangan hukum halaman 12, Marthen L Bessie, S.H., bukanlah seorang Advokat;
7. Bahwa Surat dari DPN Peradi Nomor 059/PERAD1/DPN/EKS/1/2014, tanggal 29 Januari 2014 tentang Status Advokat (Marthen L. Bessie, S.H) yang menegaskan sebagai berikut:
 - a. DPN Peradi sampai saat ini tidak pernah melakukan Pengangkatan

Halaman 6 dari 16 Hal. Put. Nomor 646 PK/Pdt/2017

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 daftar nama sejumlah 7 (tujuh) orang yang pernah diajukan oleh DPC Peradi Kupang tanggal 3 Januari 2012 dalam Surat Nomor 02/PERADI.KPG-NTT//2012 belum memenuhi persyaratan untuk diangkat sebagai Advokat;

- c. Kewenangan untuk melakukan verifikasi berkas calon advokat dan Pengangkatan Advokat diseluruh wilayah Indonesia termasuk di wilayah Kupang NTT adalah dilakukan oleh DPN Peradi dan bukan dilakukan oleh DPC Peradi,
8. Bahwa Advokat/Penasehat Hukum Marthen L Bessie, SH dan Viktor Umbu Hukapati, S H. adalah Bukan Advokat artinya kedua orang ini bukanlah orang yang mendapatkan izin untuk menjalankan Profesi Advokat. Oleh karena itu surat kuasa khusus tanggal 26 September 2014 adalah Tidak Sah karena bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat dan demi hukum surat gugatan yang dibuat atas dasar kuasa yang tidak sah adalah Gugatan yang tidak sah pula dan harus dinyatakan tiadk dapat diterima;
9. Bahwa Advokat Magang Viktor Umbu Hukapati, S.H., telah salah memilih Advokat Pendamping karena Marthen L. Bessie, S.H. adalah Calon Advokat Peradi berdasarkan Surat dari Dewan Pimpinan Pusat (DPN) Peradi/DPN/EKS/III/14, tanggal 24 Maret 2014, yang statusnya adalah sama, jadi secara logika yang maju dalam perkara ini adalah Para Calon Advokat yang sama sekali tidak mempunyai kualitas, kapasitas dalam beracara di Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang;
10. Bahwa dalil tersebut diatas berdasarkan Putusan Pengadilan Hubungan Industrial pada Pengadilan Negeri Padang Nomor 03/G/2008/PHI.PDG, tanggal 30 Mei 2008 tentang "gugatan ditolak, karena kuasa hukum bukan advokat/pengacara" yang mana telah dijadikan Buku Himpunan Putusan Pengadilan Hubungan Industrial 2010 yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung RI, Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Jakarta, Halaman 3-61;
11. Bahwa Marthen L Bessie, SH tidak mampu menunjukkan Kartu Advokat PERADI seperti yang dimiliki oleh kami tim kuasa hukum Para Tergugat dan sama sekali tidak terdaftar dalam Buku Anggota DPC Peradi Kupang, kejadian ini harus ditertibkan oleh Pengadilan Negeri Kias IA Kupang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, karena Advokat adalah pekerjaan yang terhormat (*Offisium Nobile*);
12. Bahwa oleh karena itu berdasarkan seluruh uraian yang telah disampaikan oleh Kuasa Hukum Para Tergugat I, II, III, I, V dan VI diatas maka Pengajuan Gugatan Pengosongan Tanah dalam perkara ini secara formil

Halaman 7 dari 16 Hal. Put. Nomor 646 PK/Pdt/2017

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 Majelis Hakim segera menjatuhkan putusan sela;

B. Eksepsi Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa di atas tanah yang menjadi objek sengketa sudah ada produk hukum yakni Sertifikat Hak Milik Nomor 718/Kelurahan Oesapa atas nama Simon Toto yang dikeluarkan oleh badan Pertanahan Kota Kupang;
2. Bahwa Penggugat telah menjelaskan di dalam posita poin 1 halaman 3 dengan petitum poin 2 halaman 6, semakin menguatkan dalil eksepsi kurang pihak karena sama sekali tidak mengikutsertakan Badan Pertanahan Kota Kupang dalam perkara ini;
3. Bahwa berdasarkan uraian Tergugat I di atas gugatan Penggugat kurang pihak karena Badan Pertanahan Kota Kupang tidak ikut digugat dalam perkara *a quo* dimana mempunyai hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang sangat erat dalam perkara ini, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) karena mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat;
4. Bahwa oleh karena itu harus diperhatikan pula adanya kelengkapan dari para pihak yang berperkara yang harus digugat dan apabila ada pihak yang seharusnya digugat tetapi tidak digugat tetapi tidak digugat, gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima "*niet ontvankelijk verklaard*" sesuai dengan Putusan MA tanggal 13 Mei tahun 1975 Nomor 151 K/Sip/1975;
5. Bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak dan atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan *a quo* karena gugatan Penggugat kurang pihak;
6. Bahwa dengan demikian telah terbukti dan jelas kalau gugatan Penggugat adalah kurang pihak dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Kupang telah memberikan Putusan Nomor 161/Pdt.G/2014/PN.Kpg., tanggal 17 Maret 2015 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat sebagai pembeli dan Simon Toto (alm) dan Ny. Yuliana Toto Djafar/Tergugat I sebagai penjual telah sepakat mengikatkan diri dalam suatu perjanjian jual beli atas sebidang tanah dan sebuah rumah yang telah didirikan di atas sebidang tanah hak milik yang terletak dahulu di Kelurahan Oesapa sekarang Kelurahan Oesapa

Halaman 8 dari 16 Hal. Put. Nomor 646 PK/Pdt/2017

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. Keputusan Mahkamah Agung Nomor 190/1984 tanggal 30

Januari 1984 seluas 990 M² dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara dahulu berbatasan dengan R. L. Sahertian sekarang berbatasan dengan Mulyadi;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Abdullah Pedo;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Raya;
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Raya

Adalah sah hak milik Penggugat

3. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Silvester Josep Mambaitfeto, S.H., dengan Akta Nomor 18/III/KKTENG/1989 tanggal 25 Maret 1989 adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah yang dipersengketakan sekarang adalah sah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara jual beli berdasarkan Akta Jual beli yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., dengan Akta Nomor 18/III/KKTENG/1989 tanggal 25 Maret 1989;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Para Tergugat yang secara melawan hukum dan melanggar hak-hak Penggugat serta menguasai tanah objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat dari Simon Toto dan Ny. Yuliana Toto Djafar/Tergugat I tersebut yang telah menanda tangani Akta Jual Beli tersebut dan pelunasan harga jual beli bidang tanah dan sebuah rumah adalah bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum jual beli yang menjadi kewajiban hukum dari Simon Toto (Alm) dan Ny. Yuliana Toto Djafar/ Tergugat I;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa akibat perbuatan melawan hak dan melanggar hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang menguasai tanah objek sengketa milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan serta menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman, apabila perlu dengan bantuan pihak kepolisian;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.426.000,00 (satu juta empat ratus dua puluh enam ribu rupiah);
9. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 78/PDT/2015/PT.KPG tanggal 7 Juli 2015 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;

Halaman 9 dari 16 Hal. Put. Nomor 646 PK/Pdt/2017

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.2015.Nom.161/Pdt.G/2014/PN.Kpg yang dimohonkan banding tersebut;

- Menghukum Para Pembanding semuala Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat Pengadilan, yang ditingkat banding di tetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2843 K/PDT/2015 tanggal 26 Januari 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. Ahli Waris dari almarhum Simon Toto, 1.1. Ny. Yuliana Toto Djafar, 1.2. Yuli Jafar Toto. 1.3 Yanto Toto, 2. Muhammad Ryanto, 3. Orgen Kamlasi, 4. Maxi Kolo, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2843 K/PDT/2015 tanggal 26 Januari 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding pada tanggal 27 Maret 2017, kemudian terhadapnya Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Mei 2017 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 12 Mei 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 161/Pdt.G/2014/PN.Kpg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 12 Mei 2017;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 14 Juli 2017;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 19 Juli 2017;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat/Para Pembanding dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

Halaman 10 dari 16 Hal. Put. Nomor 646 PK/Pdt/2017

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
Tahun 2016, Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar
Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi
Pengadilan.

Ditemukan oleh: Pemohon PK III (Yanto Toto);

Pada Hari/Tanggal: Selasa, 2 Mei 2017;

Tempat ditemukan: Jejaring Josial (Internet);

2. Bukti Baru/Novum: PPK (2) berupa: Foto rumah sengketa yang terletak di dalam tanah/objek sengketa dalam perkara ini;

Ditemukan oleh: Pemohon PK III (Yanto Toto);

Pada Hari/Tanggal: Selasa/2 Mei 2017;

Tempat ditemukan: Rumah Pemohon PK III (Yanto Toto);

3. Bukti Baru/Novum: PPK (3) Berupa: Surat pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan, tahun 1993, Nomor SPPT: 2-0311-12-02222/00000, tanggal 1 Juli 1993, atas nama wajib apajak (Simon Toto) atas tanah objek sengketa yang terleta di RT 03 RW 12, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang;

Ditemukan oleh: Pemohon PK III (Yanto Toto);

Pada Hari/Tanggal: Selasa, 2 Mei 2017;

Tempat ditemukan: Rumah Pemohon PK III (Yanto Toto);

Bahwa bukti Baru (Novum) PPK.1 s/d PPK.3 telah dinyatakan di bawah sumpah tersebut diatas telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah dilegalisir oleh Pengadilan Negeri Kupang serta Bukti Baru/Novum PPK 1 s/d PPK.3 tersebut telah dinyatakan dibawah sumpah oleh Hakim Pengadilan Negeri Kupang selaku Pejabat yang berwenang untuk memenuhi pasal 69 Huruf (b) UU No 14 tahun 1985, sebagaimana telah dirubah dan ditambah dengan UU Nomor 5 tahun 2004;

Bahwa penemuan Bukti-Bukti Baru (Novum) PPK.1 s/d PPK.3 tersebut diatas diajukan oleh Para Tergugat, sekarang Para Pemohon Peninjauan Kembali dalam Perkara ini untuk membuktikan tentang: "Harga jual beli tanah dan mmah sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 18/IHA(KTENG/1989, tanggal 25 Maret 1989, adalah sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) adalah harga yang tidak pantas dan atau tidak layak, oleh karena di wilayah letaknya objek tanah dan rumah sengketa pada tahun 1989, tanah harga normal sesuai ketentuan NJOP pada saat itu atau sekitar tahun itu adalah sekitar Rp20.000,00/meter, sama dengan $990 \text{ m}^2 \times \text{Rp}20.000.000,00 = \text{Rp}19.800.000,00$ sedangkan rumah tinggal milik Para Pemohon PK berupa rumah permanen dengan ukuran 8 meter X 12 meter, yang pada tahun 1989 (saat terjadinya jual beli tersebut) maka harga rumah sengketa sesuai harga pasaran pada saat itu adalah seharga Rp25.000.000 dan

Halaman 11 dari 16 Hal. Put. Nomor 646 PK/Pdt/2017

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 dari Pengadilan Negeri Kota Kupang, yang mengajukan Bukti Baru/Novum PPK.3 berupa Surat pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan, tahun 1993, Nomor SPPT 2-0311-12-02222/00000, tanggal 1 Juli 1993, atas nama wajib pajak (Simon Toto) atas tanah objek sengketa yang terletak di RT 03 RW 12, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, pada tahun 1993, harga tanah sengketa per meter persegi adalah Rp20.000,00 (dua puluh ribu rupiah) = $Rp20.000,00 \times 990 M^2 = Rp19.800.000,00$ Sembilan belas juta delapan ratus ribu rupiah), diluar harga rumah sengketa sehingga jual beli atas tanah dan rumah sengketa sesuai Akta Jual Beli No.18/III/KKTENG/1989, tanggal 25 Maret 1989, adalah sebesar Rp.3.000.000 (Tiga juta rupiah),- adalah harga yang tidak pantas dan atau tidak layak”; sehingga Penggugat/termohon PK sebagai pihak pembeli harus dinyatakan pembeli yang tidak beritikad baik, maka Akta jual beli No. 18/III/KK TENG/1989, tanggal 25 Maret 1989, harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa tentang kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi hukum berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdata, yang telah disempurnakan sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016, halaman 6, poin (4), huruf (a) berbunyi “melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan Peraturan Perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau
- Pembelian tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, atau
- Pembelian terhadap tanah milik adat yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - Dilakukan secara tunai dan terang di hadapan/diketahui Kepala Desa/Lurah setempat;
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak, dst”

Bahwa berdasarkan ketentuan hukum tersebut di atas, ternyata jual beli tanah dan rumah yang dilakukan antara Simon Toto (Alm) dan Yuliana Toto Djafar (Pemohon PK I) sebagai pihak penjual dan Benny Daulika (Termohon PK) sebagai Pembeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 18/III/KKTENG/1989, Tanggal 25 Maret 1989, dengan harga sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) adalah harga yang tidak pantas dan atau tidak layak, sehingga sesuai dengan Surat Edaran MA RI Nomor 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016

Halaman 12 dari 16 Hal. Put. Nomor 646 PK/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung Nomor 18111/KKTENG/1989 tanggal 25 Maret 1989, adalah tergolong sebagai pembeli yang tidak beritikad baik, maka Akta Jual Beli Nomor 18/HI/KKTENG/1989, tanggal 25 Maret 1989, harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

Oleh karena jika dilihat dari harga tanah dan rumah sengketa tersebut yang terletak di Kelurahan Oesapa Barat Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang pada tahun 1989 terjual dengan harga jual belinya sebesar Rp3.000.000,00 adalah harga yang tidak layak sebab jika dihubungkan dengan keterangan saksi Tergugat (Haliman Keke) di bawah sumpah menerangkan bahwa setahu saksi Simon Toto pernah meminjam uang dari penggugat sebesar Rp2.000.000,00 dengan jaminan atau gadaikan sertifikat tanah sengketa dan saksi melihatnya di rumah Simon Toto dan seterusnya;

Bahwa dari keterangan saksi tergugat tersebut dapat disimpulkan bahwa benar jual beli tanah dan rumah sengketa tersebut terjadi atas dasar pinjam meminjam uang dari Simon Toto (suami Tergugat) kepada Penggugat sebagai pembeli dengan jaminan sertifikat tanah dan oleh Karena suami Tergugat I Simon Toto tidak sanggup mengembalikan uang pinjaman sebesar Rp2.000.000,00 kepada penggugat maka terpaksa jaminan berupa sertifikat hak milik yang di atasnya telah dibangun 1 unit rumah permanen diklaim seluruhnya sebagai jual beli oleh Penggugat sebagai penebusan utang suami Tergugat I (Simon Toto Alm);

Bahwa dari fakta tersebut di atas terbukti bahwa peristiwa jual beli yang dilakukan antar Penggugat dan suami Tergugat I Simon Toto adalah jual beli yang dilakukan secara paksa untuk melunasi utang suami Tergugat I Simon Toto kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 sehingga jual beli tersebut dan atau harga tanah dan rumah sengketa sebesar Rp3.000.000,00 di dalam Akta jual beli tersebut adalah harga yang tidak layak untuk itu maka putusan MA.RI Nomor 2025 K/PDT/2014, tanggal 27 Januari 2015, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 12/PDT/2014/PTK, tanggal 8 April 2014, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor 51/Pdt.G/2013/PN-KPG, tanggal 18 November 2013 harus dibatalkan;

Bahwa alasan kedua Para Pemohon Peninjauan Kembali dalam mengajukan permohonan peninjauan kembali sesuai ketentuan Pasal 67 huruf (f) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung berbunyi sebagai berikut: apabila dalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, adalah sebagai berikut:

Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang, Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Kpg, tanggal 17 Maret 2015, halaman 23 sampai

Halaman 13 dari 16 Hal. Put. Nomor 646 PK/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung RI Nomor 646/Pdt/2017 tentang pembatalan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap) yang tertuang dalam Akta Jual Beli tanah dan rumah Nomor 18/III/KKTENG/1989, tanggal 25 Maret 1989 dan telah menerima pelunasan pembayaran oleh almarhum Simon Toto dan Ny. Yuliana Toto Djafar dari Penggugat, maka perjanjian tersebut telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata dan dari perjanjian tersebut tidak ada unsur kekhilafan, paksaan dan penipuan karena telah disaksikan oleh Para Saksi, sehingga perjanjian jual beli tanah dan rumah tersebut yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 18/III/KKTENG/ 1989, tanggal 25 Maret 1989, adalah sah menurut hukum, adalah pendapat yang mengandung kekhilafan dan harus ditolak oleh karena *Judex Facti* Pengadilan Negeri Kupang dan Pengadilan Tinggi Kupang maupun Mahkamah Agung dalam Tingkat Kasasi, tidak pernah mempertimbangkan tentang harga daripada tanah dan rumah yang diperjualbelikan, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 18/III/KKTENG/1989, tanggal 25 Maret 1989, yaitu sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) adalah harga yang tidak pantas dan atau tidak layak bagi 1 (satu) bidang tanah seluas 990 m², terletak di Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan 1 (satu) unit rumah permanen di atasnya, sehingga sesuai ketentuan Pasal 1338, Ayat (3) KUHPerdata yang telah disempurnakan dengan Surat Edaran MARI Nomor 4 Tahun 2016, tanggal 9 Desember 2016, halaman 6, poin 4, huruf (a), terungkap fakta bahwa harga tanah dan rumah sengketa sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sesuai Akta Jual Beli Nomor 18/III/KKTENG/ 1989, tanggal 25 Maret 1989, adalah tidak layak maka menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 18/III/KKTENG/1989, tanggal 25 Maret 1989 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka menurut hukum pula putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2843 K/Pdt/2015, tanggal 26 Januari 2016, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 78/Pdt/2015/PT.KPG, tanggal 7 Juli 2015, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor 161/Pdt.G/2014/PN.Kpg., tanggal 17 Maret 2015 harus dibatalkan dan Mahkamah Agung RI dalam tingkat peninjauan kembali dapat memeriksa kembali dan mengadili sendiri perkara tersebut dalam tingkat peninjauan kembali;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan permohonan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan Pemohon Peninjauan Kembali tentang adanya bukti baru berupa PPK-1 yaitu Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, PPK-2 yaitu foto rumah sengketa dan PPK-3 yaitu Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1993, tidak dapat dibenarkan sebab tidak membuktikan adanya fakta dan keadaan baru;

Bahwa alasan Pemohon Peninjauan Kembali tentang adanya kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata juga tidak dapat dibenarkan sebab hanya

Halaman 14 dari 16 Hal. Put. Nomor 646 PK/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung RI dalam putusan *Judex Facti* dan *Judex Juris* bahwa

objek sengketa adalah milik Penggugat yang telah dibeli dari orang tua Para Tergugat sesuai Akta Jual Beli Nomor 18/III/KKTENG/1989 tanggal 25 Maret 1989 atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 718/Kel. Oesapa sehingga penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali: 1. Ahli Waris dari Almarhum SIMON TOTO: 1.1. Ny. YULIANA TOTO DJAFAR, 1.2. YULI DJAFAR TOTO, 1.3. YANTO TOTO., 2. MUMAHAD RYANTO, 3. ORGEN KAMLASI, 4. MAXI KOLO, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali: **1. Ahli Waris dari Almarhum SIMON TOTO: 1.1. Ny. YULIANA TOTO DJAFAR, 1.2. YULI DJAFAR TOTO, 1.3. YANTO TOTO., 2. MUMAHAD RYANTO, 3. ORGEN KAMLASI, 4. MAXI KOLO,** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Tergugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 15 November 2017 oleh Dr. H. M. Syarifuddin, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Halaman 15 dari 16 Hal. Put. Nomor 646 PK/Pdt/2017

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)



Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H

Ttd./

H. Panji Widagdo, S.H., M.H

Ttd./

Dr. H. M. Syarifuddin, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK.....	<u>Rp2.489.000,00</u>
Jumlah	Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP 19630325 198803 1 001