



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

YANCE, berkedudukan di Naibonat, RT 011/RW 006, Kelurahan Naibonat, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yance Thobias Mesah, SH beralamat di Jalan Prof. Dr. Herman Yohenis RT 34 / RW 09 Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur berdasarkan surat Kuasa Khusus Nomor : 01/SK-YTM/PDT/II/2023, Tanggal 29 Januari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 21 Maret 2023 di bawah register Nomor : 265/LGS/SK/Pdt/2023/PN.Kpg sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **ANI HICMAWATI**, Status Perkawinan Janda, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, sebagai **Tergugat I**;
2. **BADAN PERTANAHAN KOTA KUPANG**, bertempat tinggal di beralamat di jalan Frans Seda Nomor 72 Kota Kupang, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada MIKAEL AGUNG MELBURAN, S.H., CHAROLINE KONI PADAKA, S.H., GAUDENSIA NOVIA TIMUNG, S.H., dan MOH. HARDIANSYAH, S.H., berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 15 Mei 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 5 Juni 2023 di bawah register Nomor : 432/LGS/SK/Pdt/2023/PN.Kpg sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 24 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 24 Maret 2023 dalam Register Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 21 Nopember 2011, Pengugat membeli sebidang tanah dari Tergugat I dengan harga Rp. 30.000.000., (Tiga Puluh juta rupiah), berSertipikat Hak Milik Nomor : 523 tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 193/1984 seluas 598 m2, tercatat atas nama Tergugat I, terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas tanah :
 - Utara dengan M. Fanggi ;
 - Selatan dengan Jalan Desa ;
 - Timur dengan Mandala dan tanah kosong ;
 - Barat dengan . Umar ;
2. Bahwa setelah Penggugat membayar uang harga pembelian tanah tersebut, kepada Tergugat I, kemudian Tergugat I menandatangani kwintansi, selanjutnya Tergugat I menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 523 tahun 1988 dan tanah obyek jual beli kepada Penggugat untuk dimiliki oleh Penggugat , dimana hingga saat ini Penggugat tetap menguasai, menempati dan memiliki tanah tersebut ;
3. Bahwa setelah jual beli pada tanggal 21 Nopember 2011, maka seharusnya dilanjutkan dengan menandatangani Akta Jual Beli pada Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), tetapi Tergugat I setelah itu tidak lagi bisa ditemui oleh Penggugat dan kalau ditemui Tergugat I selalu mencari-cari alasan untuk tidak mau mendatangi Pejabat Pembuat Akte Tanah untuk mendatangi Akta Jual Beli hingga saat ini sehingga sulitlah bagi Penggugat untuk dapat melakukan balik nama Sertifikat Nomor 523 tahun 1988 dari Nama Tergugat I menjadi Nama Penggugat ;

Halaman 2 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa kasus yang sama pernah dialami MUHAMMAD MUIN dimana MUHAMMAD MUIN mengajukan Gugatan terhadap NI PUTU YULIA KUSUMASARI ke Pengadilan Negeri Kupang atas NI PUTU YULIA KUSUMASARI tidak mau mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menandatangani Akta Jual Beli, namun berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 105/Pdt.G/2019/PN.Kpg., tanggal 19 September 2019 yang amar putusannya " Menyatakan Gugatan Tidak dapat Diterima " dimana Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut adalah karena Gugatan Penggugat kurang pihak yakni tidak menggugat Badan Pertanahan Kota Kupang, sehingga akan terjadi kesulitan dalam penyelesaiannya yaitu kesulitan dalam balik nama Sertifikat hak Milik tersebut sehingga Badan Pertanahan Kota Kupang harus ditarik sebagai Pihak;

5. Bahwa atas pertimbangan hukum sebagaimana poin 4 tersebut diatas, maka MUHAMMAD MUIN ajukan kembali Gugatan terhadap NI PUTU YULIA KUSUMASARI sebagai Tergugat I dan menarik Badan Pertanahan Kota Kupang sebagai Tergugat II dengan register perdata Nomor : 256/Pdt.G/2020/PN. Kpg dengan amar putusannya :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian dengan (verstek);
- Menyatakan sah nya jual beli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1414/Kel. Antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Menyatakan Putusan ini sebagai pengganti Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I
- Memerintahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang/Tergugat II untuk melakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1414/Kel.Alak dari namaTergugat I, dan agar perubahan tersebut dicatatkan dalam Daftar Registryang tersedia untuk itu;
- Membebankan biaya kepada Tergugat I sejumlah Rp.651.000,00 (enam Ratus lima puluh satu ribu);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Halaman 3 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa berdasarkan pada hal-hal tersebut diatas maka kiranya Pengadilan Negeri Kupang berkenan menjatuhkan putusan dengan menyatakan bahwa Putusan ini menjadi dasar untuk dilakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 523 tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 193/1984 seluas 598 m², dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat, dan karenanya memerintahkan agar Tergugat II melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor : 523 tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 193/1984 seluas 598 m² dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat ;

Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan oleh Penggugat tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kupang , berkenan mengadili perkara ini dan selanjutnya berkenan pula menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Jual Beli tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 523 tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 193/1984 seluas 598 m², tercatat atas nama Tergugat I, terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas tanah :
 - Utara dengan M. Fanggi ;
 - Selatan dengan Jalan Desa ;
 - Timur dengan Mandala dan tanah kosong ;
 - Barat dengan . Umar ;

antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada tanggal 21 Nopember 2011 adalah sah ;

3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT guna dapat dilakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No 523 tahun 1988, oleh Tergugat 2, dari nama Tergugat 1 menjadi nama Penggugat ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Putusan ini menjadi dasar untuk dapat dilakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No 523 tahun 1988, oleh Tergugat II, dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat ;
5. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Kota Kupang selaku Tergugat II untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No 523 Tahun 1988, dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat ;

Halaman 4 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar semua biaya perkara;

ATAU

Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat dan Tergugat II hadir masing-masing Kuasa Hukumnya, sedangkan untuk Tergugat I tidak pernah hadir di persidangan ataupun menyuruh orang lain untuk mewakili kepentingannya meskipun telah dipanggil secara patut sah melalui panggilan koran tanggal 28 Maret 2023, tanggal 10 Mei 2023, tanggal 9 Juni 2023 dan tanggal 16 November 2023. ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agus Cakra Nugraha, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 9 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Tidak Memiliki Dasar Hukum (*Legal Standing*)

Bahwa sebagaimana petitum dalam angka 6 Penggugat mendalilkan kiranya Pengadilan Negeri Kupang berkenan menjatuhkan putusan ini menjadi dasar untuk dilakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 523 Tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor: 193/1984 seluas 598 m² dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat, dan karenanya memerintahkan Tergugat II melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 523 Tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor: 193/1984 seluas 598 M2 dari nama Tergugat I menjadi Penggugat, merupakan petitum yang tidak memiliki dasar hukum karena pelaksanaan perbuatan hukum tertentu misalnya perikatan karena jual beli antar subyek hak dilaksanakan oleh PPAT sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah

Halaman 5 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dalam hal ini antara para Penggugat dan Tergugat I belum pernah melakukan perbuatan hukum tertentu yang melahirkan suatu perikatan yang mengikat diantara pihak Penggugat dan Tergugat I. Oleh itu karena jual beli merupakan perjanjian konsensual (Pasal 1458 KUHPerdara), maka dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah orang-orang yang bersangkutan mencapai sepakat tentang obyeknya. Meskipun kebendaan itu belum diserahkan, khusus terhadap jual beli benda tidak bergerak (in casu tanah objek perkara) diperlukan tindakan hukum lain, yakni adanya penyerahan (*levering*) atas **objek jual beli di hadapan PPAT**.

2. Gugatan Error In Persona

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat, Penggugat menarik Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang sebagai Tergugat II. Bahwa faktanya sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat **belum ada peristiwa hukum yang mengikutsertakan pihak Tergugat II**, yang mana pencatatan terkait peralihan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I belum tercatat, dalam sistem pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan Kota Kupang. Hal ini menjadi pertanyaan, bahwa perbuatan apa yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang dan didudukkan sebagai Tergugat II terhadap Penggugat dalam perkara a quo? Seseorang ditarik atau diikutsertakan dalam suatu perkara/Gugatan harus ada suatu sebab yang mengakibatkan kepentingan orang lain atau Penggugat tersebut dirugikan. Dalam hubungannya, **apakah Tergugat II selaku Pejabat Negara melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat? Tergugat II tidak ada hubungannya dengan kepentingan Penggugat yang dirugikan oleh tindakan Tergugat I. Penggugat semestinya tidak melibatkan Tergugat II sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo**. Bahwa perkara quo dalam pokok gugatannya merupakan gugatan wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat I, bukan merupakan suatu gugatan perbuatan melawan hukum pejabat

Halaman 6 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

negara (Tergugat II). Hal tersebut juga perlu dibukti pada Pengadilan yang berwenang sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 5 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*)

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui untuk itu;
2. Bahwa Tergugat II menolak dan membantah dalil Penggugat dalam point 6 dikarenakan perbuatan hukum tertentu antara para pihak harus dilaksanakan melalui pejabat yang berwenang yaitu PPAT sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
3. Bahwa penggugat menolak terkait Tergugat II yang dikusertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* karena gugatan ini merupakan gugatan wanprestasi antara Penggugat dan Tergugat I, bukan merupakan suatu gugatan perbuatan melawan hukum pejabat negara. Dengan demikian oleh karena itu dalil-dalil Penggugat tersebut patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

III. PETITUM

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet otvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat I;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Halaman 7 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Mengukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tetgugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat II, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 27 September 2023 dan Tergugat II telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 4 Oktober 2023. ;

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

1. Fotokopi sesuai aslinya Kuitansi jual beli, tertanggal 21 Nopember 2023, diberi tanda bukti P.1, sesuai asli, diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi sesuai aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 523, tahun 1988, sesuai asli, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi sesuai Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga, Tergugat I, berupa fotocopy dari fotocopy, diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi sesuai Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penggugat, sebagai Perlengkapan untuk Pembuatan Akta Jual Beli, diberi tanda bukti P.4;
5. Fotokopi sesuai aslinya Surat pemberitahuan pajak Terhutang, pajak bumi dan Bangunan, tahun 2019, diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi sesuai aslinya Tanda terima berkas oleh Notaris, dokumen asli, tanggal 18 Nopember 2019, sesuai asli, diberi tanda bukti P.6;
7. Fotokopi sesuai Fotokopi Direktori Putusan Mahkamah Agung RI, berupa fotocopy, diberi tanda bukti P.7;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah dikenakan bea meterai sesuai perundang-undangan yang berlaku sehingga oleh karena dapat diterima guna pembuktian dalam perkara ini. ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat juga telah menghadirkan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah, antara lain :

1. Saksi **SUKRI TAHIR**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi diperiksa sebagai saksi berhubungan dengan Masalah Tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang bernama Ani Hicmawati ;

Halaman 8 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa sudah bersertipikat, akan tetapi nomor sertifikat tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa lokasi objek sengketa tersebut berada di Kelurahan Oesapa, Kec. Kelapa Lima Kota Kupang;
- Bahwa batas-batas objek tanah sengketa saksi tidak tahu;
- Bahwa pada tahun 2011 saksi bersama Penggugat mendatangi Rumah Tergugat untuk mengecek lokasi tanah yang mau dibeli Tergugat sehingga Tergugat membawa saksi dan Tergugat mengecek lokasi pertama di Walikota namun Tergugat berminat atas tanah tersebut sehingga Penggugat membawa saksi dan Tergugat mengecek lagi di Kelurahan Oesapa Barat yakni Tanah Objek Sengketa dan Penggugat menyetujui tanah tersebut untuk dibeli;
- Bahwa tanah Objek Sengketa terletak di Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima-Kota Kupang;
- Bahwa setelah tanah objek Sengketa disetujui untuk di beli maka keesokan harinya saksi bersama Tergugat mendatangi Rumah Penggugat untuk dilakukan Pembayaran harga tanah;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran Tergugat menyerahkan Sertipikat Tanah tersebut kepada Penggugat;
- Bahwa setelah dilakukan pembayaran harga tanah tanah Penggugat langsung menguasai Tanah Objek Sengketa dan pada tahun 2012 dilakukan Pemagaran keliling oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat menguasai Tanah Objek Sengketa sampai sekarang;
- Bahwa setelah pembayaran, dibuat kuitansi dan belum dilakukan AJB antara Penggugat dan Tergugat I sehingga belum dilakukan balik nama atas Sertipikat tersebut;
- Bahwa saksi yang mengantar berkas-berkas tanah ke Notaris untuk dilakukan AJB;
- Bahwa setelah diantar Berkas untuk dilakukan AJB, Tergugat selalu cari-cari alasan dan tidak mendatangi Notaris;
- Bahwa keberadaan Tergugat tidak diketahui sampai sekarang setelah memberikan Identitas berupa KTP dan Kartu Keluarga untuk dilakukan AJB;

Halaman 9 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi **PANDIEL PANDU**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi memberikan keterangan sebagai saksi sehubungan dengan Masalah Tanah antara Penggugat dengan Tergugat yang bernama Ani Hicmawati;
- Bahwa benar saksi dengan bapa saksi yang mengerjakan Pagar Keliling tanah Objek Sengketa;
- Bahwa benar yang menyuruh membuat pagar keliling tanah Objek Sengketa adalah anak manantu Penggugat yang bernama Pak
- Udin;
- Bahwa benar saksi dan Bapa saksi mengerjakan pagar keliling pada tahun 2012;
- Bahwa tanah Objek Sengketa terletak di Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima-Kota Kupang;
- Bahwa tanah Objek Sengketa dikuasai oleh Penggugat sampai sekarang;
- Bahwa tanah Objek sengketa sudah dipagar keliling, oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Kuasa Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy sesuai aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor : 523/Oesapa/1998 atas nama Ani Hicmawati, diberi tanda bukti T.II.1. ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 20 Oktober 2023, dengan hasil pemeriksaan setempat selengkapannya termuat dalam Berita Acara Sidang merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini dan turut dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 10 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Kuasa Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Tidak Memiliki Dasar Hukum (*legal standing*) ;
2. Gugatan *error in persona* ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim memepertimbangkan sebagai berikut :

Ad.1. Gugatan Tidak Memiliki Dasar Hukum (*legal standing*) ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum karena pelaksanaan perbuatan hukum tertentu misalnya perikatan karena jual beli antar subyek hak dilaksanakan oleh PPAT sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Menimbang, bahwa mengenai sah atau tidaknya suatu jual beli haruslah dibuktikan di persidangan karena tidak semua jual beli dilakukan di depan PPAT tetapi juga dilakukan di bawah tangan. Bahwa eksepsi Tergugat II tersebut sudah masuk ke dalam pembuktian pokok perkara sehingga haruslah dikesampingkan. Dengan demikian maka eksepsi gugatan tidak memiliki dasar hukum haruslah ditolak. ;

Ad.2. Gugatan *error in persona* ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II menyatakan gugatan Penggugat *error in persona* karena belum ada peristiwa hukum yang mengikutsertakan pihak Tergugat II, yang mana pencatatan terkait peralihan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I belum tercatat, dalam sistem pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan Kota Kupang.

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat di dalam gugatannya mendalilkan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah terjadi jual beli atas obyek sengketa dimana Penggugat telah menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran tanah tersebut dan Tergugat I telah menyerahkan sertifikat tanah kepada Penggugat tetapi kemudian Tergugat I tidak lagi bisa ditemui oleh Penggugat dan kalau ditemui Tergugat I selalu mencari-

Halaman 11 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cari alasan untuk tidak mau mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mendatangi Akta Jual Beli hingga saat ini sehingga sulitlah bagi Penggugat untuk dapat melakukan balik nama Sertifikat Nomor 523 tahun 1988 dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat. Bahwa untuk balik nama sertifikat hak milik dari Tergugat I ke Penggugat adalah kewenangan dari Tergugat II sehingga dalam hal ini adalah tepat jika Tergugat II ditarik dan diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini. Dengan demikian maka eksepsi *error in persona* dari Tergugat II haruslah ditolak. ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan untuk balik nama sertifikat. ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai sengketa kepemilikan atas tanah, dimana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa berdasarkan jual beli, tetapi Tergugat I sebagai penjual tidak mau mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mendatangi Akta Jual Beli. ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli antara Penggugat dan Tergugat I adalah jual beli yang sah menurut hukum ?

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1457 KUHPerdara, perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.

Menimbang, bahwa Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria pada intinya menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, oleh karena itu pelaksanaan jual beli tanah nasional juga menganut sistem jual beli tanah sesuai hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah pemindahan hak yang memenuhi:

1. Asas Tunai

Asas tunai adalah penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang sama. Selain itu, Asas ini mempunyai arti pembayaran

Halaman 12 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Tunai bukan berarti pembayaran dan pelunasan harga tanah harus dilakukan seketika namun mempunyai arti melakukan pembayaran sesuai harga yang telah disepakati. Jadi asas tunai tetap terpenuhi meskipun suatu pembayaran dilakukan dengan metode angsuran.

2. Asas Terang

Asas terang mempunyai arti bahwa jual beli tanah dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi. asas terang ini terpenuhi ketika jual beli tanah dilakukan dihadapan dihadapan PPAT karena Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP tentang Pendaftaran Tanah), jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut mempunyai fungsi sebagai:

- Jaminan atas kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan bahwa pelaksanaan jual beli tanah dilakukan sesuai hukum yang berlaku dan telah memenuhi asas terang;
- Perwakilan dari warga desa sebagai bentuk dari asas publisitas, untuk jual beli tanah yang dilakukan di hadapan PPAT minimal terdapat 2 (dua) orang saksi yaitu terdiri dari Kepala Desa/Camat dan seseorang dalam wilayah desa dimana terdapat tanah yang menjadi objek jual beli.

Asas tunai dan terang sebagaimana telah dijelaskan di atas terwujud dalam akta jual beli tanah yang ditandatangani para pihak dan dilakukan di hadapan PPAT, sekaligus menjadi bukti bahwa telah terjadi proses pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembelinya disertai pembayaran sesuai harga tanah yang telah disepakati.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 dari Penggugat berupa kwitansi tanggal 21 Nopember 2011, membuktikan bahwa Penggugat sudah melakukan pembayaran atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 523 atas nama pemegang hak Ani Hicmawati. Bahwa berdasarkan Bukti P-2 berupa Sertifikat Hak Milik No 523/Desa Oesapa tahun 1988 atas nama pemegang hak Ani Hicmawati, diketahui bahwa sertifikat hak milik tersebut berada di tangan Penggugat yang artinya Pihak Tergugat I sebagai penjual telah menyerahkan sertifikat tersebut kepada Penggugat selaku pembeli. Bahwa berdasarkan bukti

Halaman 13 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-3 berupa KTP dan Kartu Keluarga Tergugat I, bukti P-4 berupa KTP Penggugat, Bukti P-5 berupa SPPT PBB atas nama Tergugat I dan bukti P-6 berupa Tanda Terima dokumen pada Kantor Notaris ELIA ASARIA IZAAC, S.H., M.Kn diketahui bahwa jual beli tersebut telah menempuh proses agar dapat diterbitkan akta jual beli.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun terhadap jual beli tersebut belum sempat diterbitkan akta jual beli tetapi jual beli tersebut telah memenuhi unsur tunai dan terang, dimana syarat tunai terpenuhi karena telah terjadi pembayaran atas tanah tersebut dan Tergugat I sebagai penjual telah menyerahkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut kepada Penggugat sebagai pembeli dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat Penggugat telah menguasai dan menempati obyek tersebut. Bahwa menurut Majelis Hakim syarat terang terpenuhi karena jual beli ini tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi, dan telah diserahkan dokumen-dokumen untuk pengurusan akta jual beli ke Kantor Notaris. Bahwa tidak terselesainya AJB tersebut dikarenakan Tergugat I sebagai penjual tidak mau mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mendatangi Akta Jual Beli. Bahwa dalam persidangan ini Tergugat I telah dipanggil secara patut dan sah lewat panggilan umum (melalui koran) tanggal 28 Maret 2023, tanggal 10 Mei 2023, tanggal 9 Juni 2023 dan tanggal 16 November 2023 tetapi tidak pernah hadir di persidangan sehingga Tergugat I tidak pernah menyampaikan sanggahan atau bantahan terhadap perbuatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I, dengan tidak adanya bantahan tersebut maka jual beli tersebut adalah benar telah terjadi dan merupakan jual beli yang sah menurut hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan. ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dapat dibuktikan tentang jual beli antara Penggugat dan Tergugat maka adalah beralasan hukum untuk memerintahkan Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT guna dapat dilakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No 523 tahun 1988 oleh Tergugat 2 dari nama Tergugat 1 menjadi nama Penggugat. ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I setelah jual beli tersebut tidak lagi bisa ditemui oleh Penggugat dan kalau ditemui Tergugat I selalu mencari alasan untuk tidak mau mendatangi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mendatangi Akta Jual Beli hingga saat ini sehingga sulitlah bagi Penggugat untuk dapat melakukan balik nama Sertifikat Nomor 523 tahun 1988 dari Nama Tergugat I menjadi Nama Penggugat dan oleh karena sekarang Tergugat I tidak

Halaman 14 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diketahui keberadaannya maka untuk memberikan kepastian hukum bagi Penggugat, menurut Majelis Hakim adalah beralasan hukum untuk menyatakan menurut hukum bahwa Putusan ini menjadi dasar untuk dapat dilakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No 523 tahun 1988 oleh Tergugat II, dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat dan memerintahkan kepada Badan Pertanahan Kota Kupang selaku Tergugat II untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No 523 Tahun 1988, dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat. Dengan demikian maka terhadap petitum angka 4 dan 5 adalah beralasan hukum untuk dikabulkan. ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya. ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan seluruhnya dan Tergugat I berada di pihak yang kalah, maka Tergugat I harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1457 KUHPerdara, Pasal Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya
2. Menyatakan Jual Beli tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 523 tahun 1988 dengan Surat Ukur Nomor : 193/1984 seluas 598 m2, tercatat atas nama Tergugat I, terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas tanah :
 - Utara dengan M. Fanggi ;
 - Selatan dengan Jalan Desa ;
 - Timur dengan Mandala dan tanah kosong ;
 - Barat dengan . Umar ;

antara Penggugat selaku pembeli dengan Tergugat I selaku penjual pada tanggal 21 Nopember 2011 adalah jual beli yang sah menurut hukum. ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Tergugat I untuk menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT guna dapat dilakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No 523 tahun 1988 oleh Tergugat II, dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat ;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Putusan ini menjadi dasar untuk dapat dilakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No 523 tahun 1988 oleh Tergugat II, dari nama Tergugat I menjadi nama Penggugat ;
5. Memerintahkan kepada Badan Pertanahan Kota Kupang selaku Tergugat II untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik No 523/Desa Oesapa Tahun 1988, Surat Ukur Nomor 193 Tahun 1984, dari atas nama Tergugat I menjadi atas nama Penggugat ;
6. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.050.000,00 (dua juta lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Kamis tanggal 11 Januari 2024, oleh kami, Florence Katerina, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Consilia Ina Lestari Palang Ama, S.H. dan Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg tanggal 11 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 1 Februari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Noh Fina, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat II secara elektronik melalui aplikasi e-Court akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat I. ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Consilia Ina Lestari Palang Ama, S.H.
M.H.

Florence Katerina, S.H.,

Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 16 dari 17 Putusan Perdata Gugatan Nomor 99/Pdt.G/2023/PN Kpg



Noh Fina

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp60.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp1.070.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp800.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<hr/> Rp2.050.000,00;
		(dua juta lima puluh ribu)