



P U T U S A N

Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Olm

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Oelamasi yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Zakarias Seseli, bertempat tinggal di Jalan Pegangsaan RT.027 RW.012, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Joram Cornelis Pah, S.H., advokad pada "Kantor Advokat/ Penasihat Hukum Joram C. Pah, SH, & Partners" yang beralamat di Jln. Dalek Esa, Nomor 11, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Agustus 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada tanggal 24 Agustus 2021, sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

l a w a n :

1. Frans Manafe, bertempat tinggal di RT.002 RW.002, Desa Tesabela, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang, Nusa Tenggara Timur sebagai **Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi**;

2. Sulistiani, bertempat tinggal di RT.002 RW.002, Desa Tesabela Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang, Nusa Tenggara Timur sebagai **Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi**; dalam hal ini keduanya memberikan kuasa kepada Karel Here, S.H., dan Hermin Y. Boellan, S.H., advokad pada kantor "Karel Here, SH dan Rekan" yang beralamat di Jln. Oekalipi, RT.016/RW.006, Kelurahan Sikumana, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 September 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada tanggal 16 September 2021, sebagai **Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar Para Pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak;

Halaman 1 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Olm



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 Agustus 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada tanggal 30 Agustus 2021 dalam Register Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Olm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

TENTANG DUDUK PERKARA:

1. Bahwa penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di RT.008 RW.004 Desa Nitneo Kecamatan Kupang Barat Kabupaten Kupang, seluas kurang lebih seluas kurang lebih 1.339.M2 (Seribu tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi) dengan batas-batas:
 - Utara dengan tanah milik Eliaser Saeketu.
 - Selatan dengan Jalan Dua Jalur 40.
 - Timur dengan tanah milik Zakarias Seseli.
 - Barat dengan tanah milik Yulius Lay.
2. Bahwa tanah tersebut pada point 1 diatas, penggugat peroleh dengan cara membeli dari para tergugat dengan harga Rp.234.325.000, (Dua ratus tiga puluh empat juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan harga tanah tersebut, penggugat sudah bayar Rp.176.025.000,- (Seratus tujuh puluh enam juta dua puluh lima ribu rupiah) kepada para tergugat dengan cara mencicil, sehingga masih ada sisa pembayaran dari penggugat kepada para tergugat adalah Rp.58.300.000,- (Lima puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah).
3. bahwa tanah sengketa sudah ada sertipikat atas nama penggugat I Frans Manafe yaitu sertipikat hak milik Nomor 276/Desa Nitneo, sehingga setelah penggugat membayar harga tanah tersebut kepada para tergugat, maka antara penggugat dan tergugat I sepakat untuk balik nama atas nama penggugat namun tergugat II keberatan dengan alasan pembayaran harga tanah belum lunas sehingga tidak jadi balik nama, namun para tergugat tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan penggugat, para tergugat membangun rumah diatas tanah sengketa, oleh karena itu setelah penggugat mengetahui para tergugat membangun rumah diatas tanah sengketa maka penggugat meminta kepada para tergugat agar menghentikan pembangunan rumah diatas tanah sengketa tersebut namun para tergugat tetap membangun rumah diatas tanah sengketa.
4. Bahwa oleh karena para tergugat tetap membangun rumah diatas tanah sengketa maka tidak ada cara lain bagi penggugat selain mengajukan

Halaman 2 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Olm



gugatan kepada Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi di Oelamasi untuk di selesaikan secara hukum.

5. Bahwa penggugat telah membeli tanah sengketa dari para tergugat secara sah maka tanah sengketa sudah menjadi milik penggugat, maka perbuatan para tergugat tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan penggugat, para tergugat tetap membangun rumah diatas tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hak, melanggar hukum dan merugikan penggugat.

6. Bahwa penggugat mempunyai dugaan kuat, para tergugat dapat mengalihkan tanah sengketa kepada orang lain, maka penggugat memohon kepada yang terhormat, bapak Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi Cq majelis hakim Pengadilan Negeri Oelamasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Juru Sita Pengadilan Negeri Oelamasi untuk meletakkan sita jaminan atas obyek tanah sengketa.

7. Bahwa tanah sengketa milik penggugat maka para tergugat harus dihukum untuk menyerahkan kembali tanah sengketa kepada penggugat dalam keadaan kosong baik dengan sukarela maupun dengan upaya pakasa melalui bantuan pihak keamanan (Polisi) dan menghukum para tergugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka penggugat memohon dengan terhormat kepada bapak Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan memutus dengan amar :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan jual beli tanah antara penggugat dan para tergugat yakni sebidang tanah yang terletak di RT.008 RW.004 Desa Nitneo Kecamatan Kupang Barat Kabupaten Kupang, seluas kurang lebih 1.339.M2 (Seribu tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi) dengan batas-batas :
 - Utara dengan tanah milik Eliaser Saeketu.
 - Selatan dengan Jalan Dua Jalur 40.
 - Timur dengan tanah milik Zakarias Seseli.
 - Barat dengan tanah milik Yulius Lay, adalah sah menurut hukum.
3. Menyatakan pembayaran harga jual beli tanah (tanah sengketa) antara penggugat dan para tergugat sejumlah Rp.176.025.000,- (Seratus tujuh puluh enam juta dua puluh lima ribu rupiah) adalah sah menurut hukum.
4. Menyatakan tanah sengketa yang terletak di RT.008 RW.004 Desa Nitneo Kecamatan Kupang Barat Kabupaten Kupang, seluas kurang lebih 1.339.M2 (Seribu tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi) dengan batas-batas :

Halaman 3 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Oim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara dengan tanah milik Eliaser Saeketu.
 - Selatan dengan Jalan Dua Jalur 40.
 - Timur dengan tanah milik Zakarias Seseli.
 - Barat dengan tanah milik Yulius Lay, adalah sah milik penggugat.
5. Menyatakan perbuatan para tergugat menguasai tanah sengketa dan membangun rumah diatas tanah sengketa tanpa ijin penggugat merupakan perbuatan melawan hak, melanggar hukum dan merugikan penggugat.
6. Menghukum para tergugat untuk menyerahkan kembali tanah sengketa yakni sebidang tanah yang terletak di RT.008 RW.004 Desa Nitneo Kecamatan Kupang Barat Kabupaten Kupang, seluas kurang lebih 1.339.M2 (Seribu tiga ratus tiga puluh Sembilan meter persegi) dengan batas-batas :
- Utara dengan tanah milik Eliaser Saeketu.
 - Selatan dengan Jalan Dua Jalur 40.
 - Timur dengan tanah milik Zakarias Seseli.
 - Barat dengan tanah milik Yulius Lay. kepada penggugat dalam keadaan kosong baik dengan sukarela maupun dengan upaya paksa melalui bantuan pihak keamanan (Polisi).
7. Menyatakan sita jaminan atas tanah sengketa adalah sah dan berharga.
8. Menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Pengadilan Negeri Oelamasi berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi, masing-masing menghadap Kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Fransiskus Xaverius Lae, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Oelamasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Oktober 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat Konvensi diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Halaman 4 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Oim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut, pihak Para Tergugat Konvensi menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Konvensi tersebut Para Tergugat Konvensi memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsensi terhadap Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonsensi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI :-----

DALAM

EKSEPSI :-----

Gugatan Kurang pihak.

Bahwa dalam gugatan Penggugat mengandung cacat Plurium Litis Consortium karena masih ada orang lain yakni **YOPY ARIANTO BENU** yang sedang menguasai dengan membangun rumah sejak tahun 2018 sampai sekarang diatas tanah obyek sengketa namun **tidak ditarik sebagai Tergugat**, hal demikian berdasarkan Putusan MA RI Nomor : 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 “ bahwa ternyata sebagaian obyek perkara tidak saja dikuasai oleh Tergugat, akan tetapi juga dikuasai oleh Pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung Plurium Litis Consortium” maka berdasarkan hal tersebut gugatan Penggugat tidak dapat diterima /Niet on Varkelijk verklaard.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi Tergugat I,II mohon diberlakukan pula dan termasuk dalam satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam pokok perkara a quo sebagai bagian yang tidak terpisahkan.
2. Bahwa Tergugat I,II dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh penggugat kecuali secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara a quo.
3. Bahwa dalil Penggugat pada poin 1,2 dan 3 dan 4 dapat Tergugat I,II atau Para Tergugat menanggapi sebagai berikut:
 - Bahwa dalil Penggugat adalah **TIDAK BENAR** Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di RT.008/RW.04 Desa Nitneo, Kecamatan Kupang Barat-Kabupaten Kupang seluas kurang lebih 1339 M² dengan batas-batas : Utara dengan tanah Eliazer Saeketu, Selatan

Halaman 5 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Oim



dengan Jalan Dua jalur 40, Timur dengan tanah Zakarias Seseli dan Barat dengan tanah Yulius Lay.

- Bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 276 Surat Ukur tanggal 1 Juli 2015 No.32/2015 dengan luas 1339M², atas nama Tergugat I.
- Bahwa tanah tersebut **TIDAK PERNAH** di jual oleh Para Tergugat kepada Penggugat dengan harga Rp.234.325.000,(dua ratus tiga puluh empat juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah) sehingga Para Tergugat **TIDAK PERNAH** menerima uang cicilan sebesar Rp.176.025.000,-(seratus tujuh puluh enam juta dua puluh lima ribu rupiah).
- Bahwa Para Tergugat **TIDAK PERNAH** bertemu dengan Penggugat untuk membicarakan penjualan tanah tersebut apalagi bersepakat untuk proses balik nama Sertifikat Hak Milik Tergugat I ke Penggugat serta adanya keberatan dari dari Tergugat II itu hanyalah dalil yang dibuat-buat oleh Penggugat karena ada itikad yang tidak baik untuk memiliki tanah Tergugat I.
- Bahwa oleh karena tanah tersebut adalah milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.276, Surat Ukur tanggal 1 Juli 2015 No.32/2015 dengan luas 1339M² maka berhak untuk berbuat apa saja diatas tanah tersebut termasuk menyerahkan penguasaannya kepada YOPY ARIANTO BENU sebagai menantunya untuk menguasai dengan membangun rumah sejak tahun 2018 untuk ditempati sampai dengan saat ini.

4. Bahwa dalil Penggugat pada poin 5 dapat Para Tergugat menanggapi sebagai berikut:

Bahwa Para tergugat tidak pernah menjual tanah milik Tergugat I sehingga dalam membangun rumah atau kegiatan apapun diatas tanah tersebut TIDAK PERLU ada ijin dari Penggugat. dengan demikian Para Tergugat merasa tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan melanggar hak yang dapat merugikan Penggugat.

5. Bahwa dalil Penggugat dalam posita poin 6 dan 7 Para Tergugat tidak perlu menanggapi.

DALAM REKONVENSIS :

Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi.



1. Bahwa Penggugat Rekonvensi mempunyai tanah seluas kurang lebih 2306 M² yang belum bersertifikat yang terletak di RT.08/RW.04 Desa Nitneo Kecamatan Kupang Barat Kabupaten Kupang dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Eliaser Saeketu, sebelah selatan dengan jalan 2 jalur 40, sebelah Timur dengan tanah Julius Lay dan sebelah Barat dengan tanah Yulius Lay.
2. Bahwa tanah Penggugat Rekonvensi sebagaimana poin 1 pada tahun 2013 dijual kepada FRANS KIAK pada bagian Timur seluas kurang lebih 190 M².
3. Bahwa selanjutnya tanah Penggugat Rekonvensi sisa 2116 M² dan pada tahun 2015 sebagian dari tanah sisa tersebut Tergugat Rekonvensi minta kepada Penggugat Rekonvensi untuk dibelinya seluas kurang lebih 1000 M² dan disetujui oleh kedua belah pihak dengan harga Rp.175.000/meter yang terletak pada bagian timur dari tanah tersebut dengan total harga Rp. 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah). yang selanjutnya kedua belah pihak mengukur dan memasang pilar.
4. Bahwa selanjutnya Tergugat Rekonvensi membayar panjar harga tanah tersebut Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Sehingga masih sisa Rp. 125.000.000,- (seratus dua puluh lima juta rupiah).
5. Bahwa oleh karena tanah tersebut belum mempunyai sertifikat hak milik maka atas permintaan Tergugat Rekonvensi untuk mengurus sertifikat hak milik atas tanah tersebut walaupun belum dilunasi pembayarannya oleh karena berteman baik maka Penggugat Rekonvensi menyetujuinya dengan janji Tergugat Rekonvensi akan melunasinya.
6. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Kabupaten Kupang yang diurus oleh Tergugat Rekonvensi untuk pengukuran dan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi.
7. Bahwa pada tanggal 1 Juli 2015 petugas Badan Pertanahan Kabupaten Kupang turun mengukur tanah tersebut berdasarkan permohonan dan diukur sesuai dengan pilar yang sudah dipasang oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sebagai pemohon.
8. Bahwa setelah pengukuran maka pada bulan Agustus 2015 terbit Sertifikat Hak Milik No. 276 atas nama FRANS MANAFE (Penggugat Rekonvensi) dengan luas 1339 M² dan Sertifikat Hak Milik

Halaman 7 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Oim



No. 277 atas nama Zakarias Saseli (Tergugat Rekonvensi) dengan luas 777 M².

9. Bahwa oleh karena tanah dengan SHM No.277 atas nama Tergugat Rekonvensi tidak sampai 1000 M² maka Tergugat Rekonvensi datang kepada Penggugat Rekonvensi meminta tambahan tanah agar genap 1000 M² namun Penggugat Rekonvensi menolaknya oleh karena tanah seluas 777 M² belum dilunasi oleh Tergugat Rekonvensi.

10. Bahwa Tergugat Rekonvensi tidak pernah datang membayar sisa uang penjualan tanah kepada Penggugat Rekonvensi oleh sangat membutuhkan uang maka Penggugat Rekonvensi menggadaikan Sertifikat Hak Miliknya yakni Nomor: 276 atas namanya dan setelah Tergugat Rekonvensi tahu bahwa Penggugat Rekonvensi ada gadai Sertifikat Hak Milik No.276 maka Tergugat Rekonvensi datang menebus sertifikat tersebut sebagai tambahan panjar tanah kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.39.000,000 (Tiga puluh sembilan juta rupiah) dan ditambah Rp.11.000,0000 (sebelah juta rupiah) menjadi Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) sebagai panjar kedua dan selanjutnya Tergugat Rekonvensi membayar lagi Rp.25.000.000 (Dua puluh lima juta rupiah) sebagai panjar ketiga sehingga total uang yang sudah diterima Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp. 125.000,000,- (seratus puluh lima juta rupiah)** atas bidang tanah pada poin 8 seluas 777 M² atas nama Tergugat Rekonvensi.

11. Bahwa dengan demikian masih ada uang sisa Penggugat Rekonvensi sebesar **Rp. 10.975.000,- (sepuluh juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)** pada Tergugat Rekonvensi yakni tanah 777 M² x Rp.175.000/meter = **Rp.135.975.000,- (seratus tiga puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)**

12. Bahwa ada IKTIKAD BURUK atau tidak baik dari Tergugat Rekonvensi sehingga kurang lebih 4 tahun sejak tahun 2016 sampai tahun 2020 menghilang tanpa kabar kepada Penggugat Rekonvensi dengan membawa kabur Sertifikat Hak Milik No. 276 atas nama Penggugat Rekonvensi setelah di tebus olehnya sampai dengan saat ini masih ada di tangan Tergugat Rekonvensi.

13. Bahwa dengan perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut maka telah melakukan ingkar janji atau melakukan wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi dalam melunasi sisa pembayaran tanah sebesar **Rp. 10.975.000, (sepuluh juta sembilan ratus tujuh puluh lima rupiah)**

Halaman 8 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Oim



atas bidang tanah pada poin 8 diatas seluas 777 M² atas nama Tergugat Rekonvensi.

14. Bahwa IKTIKAD BURUK Tergugat Rekonvensi yang ingin memiliki tanah **Penggugat Rekonvensi** yang terletak di RT.08/ Rw.04 Desa Nitneo Kecamatan Kupang Barat-Kabupaten Kupang , SHM No. 276 dengan batas-batas sebagai berikut : sebelah Utara berbatasan dengan tanah Eliaser Saeketu, sebelah Selatan dengan Jalan 2 Jalur 40, sebelah Timur dengan tanah Zakarias Saseli dan sebelah Barat dengan tanah Yulius Lay dengan luas tanah 1339 M² terbukti tahun 2020 tiba-tiba datang bertemu Peggugat Rekonvensi yang sedang membangun rumah menantunya YOPI ARIANTO BENU diatas tanah tersebut, dan Tergugat Rekonvensi BUKAN datang membawa uang sisa panjar tanah Peggugat Rekonvensi sebesar Rp. 10.975.000 (sepuluh juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) sebagaimana poin 8 diatas dan Sertifikat Hak Milik Peggugat Rekonvensi no.276 yang ada di tangannya, tetapi datang dengan membawa kwitansi sebagai bukti panjar atas tanah SHM No.276 dimana sedang di bangun rumah tersebut.

15. Bahwa Peggugat Rekonvensi merasa kaget oleh karena merasa **TIDAK PERNAH** menjual tanah tersebut apalagi menerima uang panjar sebesar Rp.176.025.000, (seratus tujuh puluh enam juta dua puluh lima ribu rupiah.) dari Tergugat Rekonvensi dan **Peggugat Rekonvensi bertanya kepadanya kapan kita bersepakat untuk jual tanah ini serta kapan saya menerima uangnya dan saat itu Tergugat Rekonvensi diam saja.**

16. Bahwa selanjutnya pada tanggal 1 September 2021 Peggugat Rekonvensi mendapat surat panggilan dari Pengadilan Negeri Oelamasi Kelas II.

Berdasarkan apa yang terurai diatas kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Peggugat Konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Peggugat tidak dapat diterima/niet onvankelijik verklaard).



2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.10.975.000,- (sepuluh juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) atas sisa panjar tanah yang belum dilunasi.
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar secara kontan dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi uang sebesar Rp.10.975.000, (sepuluh juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah).
4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi punya IKTIKAD BURUK untuk memilik tanah Penggugat Rekonvesi yang terletak di RT.08/RW.04 Desa Nitneo, Kecamatan Kupang Barat-Kabupaten Kupang berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 276, seluas 1339 M² atas nama Penggugat Rekonvensi.
5. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai Sertifikat Hak Milik No. 276 atas nama Penggugat Rekonvensi adalah tidak sah.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk segera mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 276 atas nama Penggugat Rekonvensi.
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Atau apabila Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan Replik dalam Konvensi sekaligus Jawaban atas Gugatan Rekonvensi, dan Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi juga telah pula mengajukan Duplik dalam Konvensi serta Replik atas Jawaban Gugatan Rekonvensi, sebagaimana tercantum dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa:

1. Fotokopi Kutansi pembayaran tanah sejumlah Rp39.025.000,00 (tiga puluh sembilan juta dua puluh lima ribu rupiah) dari Zakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk Pembayaran sisa tanah di Desa Nitneo seluas 223 m,

Halaman 10 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Oim



Pelepasan Hak. No. seluas 1000 m sisa 223 m ukuran Sertifikat 777 m, tertanggal 25 September 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;

2. Fotokopi Kutansi pembayaran tanah sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dari Zakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk pembayaran panjar tanah di jalur 40 km, batas dengan Zakarias Bersertifikat dengan sisa Rp175.000.000,00 (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) tertanggal 2 Oktober 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;

3. Fotokopi Kutansi pembayaran tanah sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dari Zakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk pembayaran panjar tanah di jalur 40 km, No. Sertifikaat 276, tertanggal 19 Februari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;

4. Fotokopi Kutansi pembayaran tanah sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari Zakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk pembayaran harga sebidang tanah Hak Milik No.276, Surat Ukur No.32/Nitneo/2015 tgl 01-07-2015, luas 1339 m², tercatat a.n. Frans Manafe, tertanggal 7 Maret 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

5. Fotokopi Kuitansi pembayaran tanah sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Zakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk pembayaran panjar tanah di jalur 40, tertanggal 22 Maret 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;

6. Fotokopi Kuitansi pembayaran sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Jacob Seseli kepada Frans Manafe untuk pembayaran pinjaman tanpa bunga tertanggal 10 Juli 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

7. Fotokopi Kuitansi pembayaran tanah sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) dari Zakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk panjar tanah dengan luas 1.339 m² No. Sertipikat Tanah: 276 atas nama Frans Manafe dengan harga permeter Rp175.000,00 (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah), tertanggal 23 Desember 2019, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;



8. Fotokopi Kuitansi pembayaran tanah sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) dari Zakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk pembayaran panjar tanah di Jalur 40 km Desa Nitneo, tertanggal 18 Juni 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;

9. Fotokopi Kuitansi pembayaran tanah sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) dari Zakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk pembayaran panjar tanah dengan luas: 1.339 m2 dengan no hak milik: 276 atas nama Frans Manafe dengan harga permeter Rp175.000,00 (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah), tertanggal 8 Januari 2020, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;

10. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 276 Desa Nitneo, dengan Surat Ukur Nomor: 32/Nitneo/2015, atas nama Frans Manafe, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

11. Fotokopi Kuitansi pembayaran tanah sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Sakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk pembayaran panjar tanah seluas \pm 1.000m2 dengan harga Rp175.000 permeter persegi, sisanya masih menunggu proses Sertifikat baru pelunasan ini, kesepakatan mengenai harga tanah yang sebenarnya Rp175.000.000, tertanggal 02 Februari 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;

12. Fotokopi Kuitansi pembayaran tanah sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh juta lima rupiah) dari Sakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk pembayaran panjar tanah di jalur 40 km, RT.08 (harga tanah permeter persegi Rp175.000,00), tertanggal 11 Mei 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;

13. Fotokopi Kuitansi pembayaran tanah sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dari Zakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk pembayaan panjar tanah di jalur 40 km, tertanggal 19 Juni 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;

14. Fotokopi Kuitansi pembayaran tanah sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari Zakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk pembayaran panjar tanah di jalur 40 km, RT.08 (harga tanah permeter persegi Rp175.000,00) tertanggal 01 Juli 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;



15. Fotokopi Surat Pernyataan Penyerahan Hak Nomor 11/CKB//2015 yang dibuat pada tanggal 20 Januari 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;
16. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 277 Desa Nitneo, dengan Surat Ukur Nomor: 31/Nitneo/2015, atas nama Zakarias Seseli, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;
17. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2017, atas nama Wajib Pajak Zakarias Seseli untuk objek pajak di Jalur Dua 40, RT:007/ RW:003, Desa Nitneo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2018, atas nama Wajib Pajak Zakarias Seseli untuk objek pajak di Jalur Dua 40, RT:007/ RW:003, Desa Nitneo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
19. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2019, atas nama Wajib Pajak Zakarias Seseli untuk objek pajak di Jalur Dua 40, RT:007/ RW:003, Desa Nitneo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;
20. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2020, atas nama Wajib Pajak Zakarias Seseli untuk objek pajak di Jalur Dua 40, RT:007/ RW:003, Desa Nitneo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;
21. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2021, atas nama Wajib Pajak Zakarias Seseli untuk objek pajak di Jalur Dua 40, RT:007/ RW:003, Desa Nitneo, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P.21;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat diatas telah dicocokkan dan telah sesuai pula dengan aslinya, kecuali untuk P-11 dan P-16 yang merupakan hasil fotokopi dari fotokopi, dan pada fotokopi seluruh bukti surat di atas telah diberikan materai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Adam Tosi**, memberikan keterangan dibawah janji, yang pada pokoknya menerangkan:



Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, dan tidak memiliki hubungan pekerjaan maupun hubungan keluarga sedarah semenda, begitu juga dengan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi saksi mengenal dan mengetahui namun tidak memiliki hubungan pekerjaan maupun hubungan keluarga sedarah semenda, namun saksi tidak mengenal Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Konvensi;

Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini terkait dengan masalah tanah yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi di Pengadilan;

Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa berada jalan Jalur 40, dan luas tanah tersebut untuk yang berada di depan kira-kira berukuran 10m x 40m dan untuk tanah yang di belakang rumah itu berukuran 10m x 8m;

Bahwa sepengetahuan saksi, batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut, sebelah Utara berbatasan dengan Eliasar Seketu, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Jalur 40, sebelah Timur berbatasan dengan Zakarias Seseli dan sebelah Barat berbatasan dengan Julias Lay;

Bahwa sepengetahuan saksi, awal pemilik tanah yang disengketakan adalah milik Tergugat I Konvensi yaitu Frans Manafe, setelah itu Penggugat Konvensi membeli tanah di lokasi tersebut, dan ia juga sempat meminta saksi untuk ikut ke lokasi. Sesampainya disana, saksi dan Penggugat Konvensi mendapati ada Frans Manafe, istri dan anak perempuannya yang tinggal disana, lalu Penggugat Konvensi bertemu dengan Tergugat I Konvensi dan menunjukkan kuitansi-kuitansi pembayaran pembelian tanah tersebut, dan saksi melihat Tergugat I Konvensi juga mengakui kuitansi tersebut, lalu saksi dan Penggugat Konvensi pun mulai melakukan pengukuran tanah;

Bahwa sepengetahuan saksi saat itu ada 9 (sembilan) lembar kuitansi yang ditunjukkan Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi, namun saksi tidak melihat isi nominal jumlah uang yang tercantum dalam kuitansi tersebut;

Bahwa sepengetahuan saksi ada dua bidang tanah yang Penggugat Konvensi beli dari Tergugat I Konvensi, dimana untuk yang pertama adalah tanah yang tadi saksi ceritakan, kemudian untuk yang tanah kedua ini, Penggugat Konvensi sempat memanggil saksi untuk ikut ke lokasi tanah yang kedua karena kemungkinan antara Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi ada pertengkaran, namun ketika saksi sampai disana kembali Penggugat Konvensi menunjukkan kuitansi lagi dan itu diakui juga

Halaman 14 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Oim



oleh Tergugat I Konvensi dan selanjutnya saksi dan Penggugat Konvensi melakukan pengukuran untuk tanah kedua;

Bahwa sepengetahuan saksi, ketika bulan Mei 2021 saksi turun ke tanah sengketa, di atas tanah sengketa ada bangunan rumah yang belum di beri atap dan hanya ada pondasi dan tembok yang baru dinaikkan;

Bahwa untuk tanah pertama yang Penggugat Konvensi beli dari Tergugat I Konvensi sudah ada sertifikatnya bahkan dalam surat Pelepasan Hak dari tanah tersebut, saksi menjadi salah satu saksi yang menandatangani surat tersebut karena saat itu selaku ketua BPD;

Bahwa sepengetahuan saksi yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah yang bidang kedua, yang batas-batasnya telah saksi sebutkan sebelumnya tadi;

Bahwa saksi beranggapan bila pada bulan Mei tahun 2021 itu kuitansi-kuitansi yang ditunjukkan Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi adalah bukti pembayaran, karena saksi mendengar ada pembicaraan diantara mereka mengenai jual beli tanah, dan hal itu juga disaksikan oleh Tergugat II Konvensi yaitu istri dari Tergugat I Konvensi, juga anak perempuannya, sehingga saksi menyimpulkan berarti ada transaksi jual-beli tanah melalui kuitansi-kuitansi tersebut, selain itu setelah ditunjukkan kuitansi itu maka mereka melakukan pengukuran tanah;

Bahwa pada saat pengukuran tanah itu, sepengetahuan saksi mereka melakukan pengukuran sesuai dengan kesepakatan mereka sebelumnya, tetapi ternyata pada saat itu seingat saksi terjadi kekurangan jumlah tanah yang telah disepakati, sehingga muncullah perkara ini, lalu setelah itu saksi tidak tahu lagi mengenai permasalahan itu;

Bahwa pada pengukuran itu hanya ada saksi, Penggugat I Konvensi, Para Tergugat Konvensi, dan anak dari Para Tergugat Konvensi, pada saat itu tidak ada aparat dari pemerintahan setempat ataupun dari pihak Badan Pertanahan Nasional;

Bahwa sepengetahuan saksi pada saat bulan Mei 2021 itu sudah ada bangunan di atas tanah sengketa, yaitu sebuah rumah milik Tergugat I Konvensi, selain itu saksi mengetahui bila rumah itu milik Tergugat I Konvensi karena biasanya setiap pagi saksi selalu berolahraga melewati tanah objek sengketa itu dan sering melihat Tergugat I Konvensi disana;

Bahwa saksi tidak mengetahui pasti yang tinggal di rumah itu sekarang, karena yang saksi tahu itu adalah rumah milik Tergugat I Konvensi;

Halaman 15 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Oim



Bahwa saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Yopi Benu;

Bahwa seingat saksi untuk bangunan rumah yang milik Tergugat I Konvensi itu, tidak termasuk dalam pengukuran tanah yang saksi dan Penggugat Konvensi lakukan pada Mei 2021;

Bahwa selain rumah, di dalam tanah sengketa ada juga satu bangunan kecil yang berada di bagian barat dan masuk dalam tanah sengketa;

Bahwa menurut saksi, tanah yang disengketakan adalah milik Penggugat Konvensi karena Penggugat Konvensi telah menerangkan jual beli tanah tersebut kepada saksi sambil menunjukkan kuitansi-kuitansi jual beli, sehingga menurut saksi tanah itu sudah dibeli oleh Penggugat Konvensi, tapi saksi tidak membaca lengkap isi kuitansi-kuitansi tersebut;

Bahwa sepengetahuan saksi, bukti kepemilikan objek tanah itu dari Penggugat Konvensi adalah kuitansi-kuitansi tersebut, selain itu tidak ada lagi;

Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang menjadi objek sengketa adalah yang berukuran 10m x 40m, dan rumah serta bangunan kecil (kios) yang ada di bagian barat pekarangan rumah itu, keduanya tidaklah masuk ke dalam objek sengketa;

Bahwa menurut informasi yang saksi dapat dari Penggugat Konvensi, harga tanah itu adalah sejumlah Rp176.000.000,00 (seratus tujuh puluh enam juta rupiah);

Bahwa sepengetahuan saksi permasalahan pada Mei 2021 ketika pengukuran objek sengketa oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi adalah, bahwa seharusnya uang yang telah dibayarkan oleh Penggugat Konvensi yaitu sejumlah Rp176.000.000,00 (seratus tujuh puluh enam juta rupiah) adalah untuk objek tanah yang berukuran 1.000 m² (seribu meter persegi), bukan untuk objek sengketa yang berukuran 10m x 40m saat ini, dan selain itu Tergugat I Konvensi juga sempat berjanji untuk mengembalikan uang itu bila ukuran yang telah disepakati sebelumnya tidak sesuai;

2. Yan Kasi, memberikan keterangan dibawah janji, yang pada pokoknya menerangkan:

Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, dan tidak memiliki hubungan pekerjaan maupun hubungan keluarga sedarah semenda, begitu juga dengan Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi saksi mengenal dan mengetahui namun tidak



memiliki hubungan pekerjaan maupun hubungan keluarga sedarah semenda;

Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini terkait dengan masalah tanah yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi di Pengadilan;

Bahwa sepengetahuan saksi, tanah yang menjadi objek sengketa berada di Jalan Jalur 40, RT.08/RW.04, Desa Nitneo, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang, dan tanah itu seluas 1.339 m² (seribu tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi);

Bahwa batas-batas tanah dari objek sengketa adalah pada bagian Utara berbatasan dengan Eliasar Saketu, pada bagian Selatan berbatasan dengan jalan Jalur 40, pada bagian Timur berbatasan dengan tanah Zakarias Seseli atau Penggugat Konvensi, dan bagian Barat berbatasan dengan Julius Lay;

Bahwa sepengetahuan saksi, awalnya tanah tersebut dimiliki oleh Frans Manafe yaitu Tergugat I Konvensi, dan saat ini menurut Penggugat Konvensi, tanah itu sudah menjadi miliknya karena telah ia beli;

Bahwa saksi mengetahui tanah itu telah Penggugat Konvensi beli, karena saksi pada bulan Mei 2021 diajak Penggugat Konvensi untuk mengukur tanah objek sengketa tersebut, dan saksi mendengar bahwa Penggugat Konvensi telah membeli tanah itu dari Tergugat I Konvensi;

Bahwa pada saat pengukuran itu, pengukuran dimulai dengan mengukur tanah dari bagian jalan lalu ke arah utara dengan panjang sekitar 40m (empat puluh meter) dan luasnya 10m (sepuluh meter), kemudian mengukur lagi di belakang sebuah bangunan baru itu dimana ukurannya di sana 10m x 8m;

Bahwa yang saksi tahu harga tanah yang menjadi objek sengketa itu adalah Rp176.000.000,00 (seratus tujuh puluh enam juta rupiah), hal itu diberitahu oleh Penggugat Konvensi dengan menunjukkan sembilan lembar kuitansi, namun saksi tidak melihat dengan pasti nominal-nominal yang ada di sembilan lembar kuitansi tersebut;

Bahwa selain kuitansi, pada saat itu Penggugat Konvensi juga menunjukkan sebuah fotokopi Sertipikat dari tanah objek sengketa, namun saksi tidak mengetahui nomor Sertipikat itu, akan tetapi setahu saksi Sertipikat itu atas nama Frans Manafe yaitu Tergugat I Konvensi;



Bahwa saksi mengetahui luas tanah sengketa adalah 1.339 m² (seribu tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi) adalah dari fotokopi Sertipikat yang ditunjukkan oleh Penggugat Konvensi pada Mei 2021 itu;

Bahwa saksi pada Mei 2021 itu ada di tanah objek sengketa hanya karena diajak oleh Penggugat Konvensi, tidak ada kepentingan apa-apa selain itu;

Bahwa pada Mei 2021 itu ketika diajak oleh Penggugat Konvensi, sempat ada perundingan dan antara Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi saling menunjukkan bukti kuitansi dan juga Penggugat Konvensi menunjukkan bukti fotokopi Sertipikat, lalu setelah mereka berunding, kami semua melakukan pengukuran;

Bahwa ketika dilakukan pengukuran, tanah yang diukur adalah seluas 10m x 40m dan tanah yang dibelakang bangunan juga diukur yaitu seluas 10m x 8m, sehingga total tanah yang diukur saat itu adalah 480 m² (empat ratus delapan puluh meter persegi), sehingga berbeda dengan ukuran tanah yang ada di Sertipikat yaitu 1.339 m² (seribu tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi);

Bahwa pada saat pengukuran, menurut kesepakatan mereka, bangunan rumah yang ada di tengah tanah itu dikeluarkan dari tanah yang dilakukan pengukuran saat itu;

Bahwa di atas tanah seluas 480 m² (empat ratus delapan puluh meter persegi) yang diukur itu sebenarnya ada satu rumah besar dan ada satu bangunan kecil yang dikerjakan sudah dari lama oleh Tergugat I Konvensi;

Bahwa pada saat akan melakukan pengukuran sampai ke bangunan rumah yang ditengah, Tergugat I Konvensi tidak bersedia lagi dengan alasan bahwa uang Penggugat Konvensi akan dikembalikan;

Bahwa menurut yang saksi dengar dari Penggugat Konvensi, Tergugat I Konvensi harus mengembalikan uang sejumlah Rp176.000.000,00 (seratus tujuh puluh enam juta rupiah), karena Penggugat Konvensi membeli tanah yang ada di Sertipikat yaitu seluas 1.339 m² (seribu tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi), namun yang Penggugat Konvensi dapatkan hanya seluas 1.000 m² (seribu meter persegi);

Bahwa sepengetahuan saksi harga tanah permeter dari objek sengketa yang disepakati oleh mereka adalah Rp175.000,00 (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah);



Bahwa sepengetahuan saksi, Penggugat Konvensi membeli tanah dari Tergugat I Konvensi sebanyak dua kali, yaitu yang pertama pada tahun 2015 dengan luas 23m x 40m, dimana pada saat itu saksi ikut mengukur tanah itu secara manual, lalu Penggugat Konvensi membeli tanah kembali dari Tergugat I Konvensi yang berada di sebelah kiri dari tanah yang pertama Penggugat Konvensi beli, dimana Penggugat Konvensi mengatakan kepada saksi ia membeli tanah itu seluas 1.000 m² (seribu meter persegi), namun ketika dilakukan pengukuran ternyata hanyalah seluas 480 m² (empat ratus delapan puluh meter persegi), dan saat pengukura itu Tergugat I mengatakan tidak mau menyerahkan tanahnya dan berkata bahwa ia siap mengembalikan kelebihan uangnya, namun sampai saat ini ia belum memberikan uangnya sehingga timbul perkara ini;

Bahwa rumah saksi dan objek sengketa berjarak sekitar 1km (satu kilometer), dan saksi sampai sekarang sering melewati objek sengketa tersebut karena tiap hari saksi menggembalakan sapi saksi melewati objek sengketa tersebut;

Bahwa sepengetahuan saksi, yang ada di dalam rumah di objek sengketa itu adalah Tergugat I Konvensi, namun biasanya ada juga Tergugat II Konvensi dan kadang juga ada anak perempuannya, sehingga saksi tidak tahu siapa yang tinggal pasti di situ;

Bahwa saksi tidak mengetahui orang yang bernama Yopi Arianto Benu;

3. Joni A. Tokoh, memberikan keterangan dibawah janji, yang pada pokoknya menenerangkan:

Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, dan tidak memiliki hubungan pekerjaan maupun hubungan keluarga sedarah semenda, begitu juga dengan Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi saksi mengenal dan mengetahui namun tidak memiliki hubungan pekerjaan maupun hubungan keluarga sedarah semenda, namun saksi tidak mengenal Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Konvensi;

Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini terkait dengan masalah tanah yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi di Pengadilan;

Bahwa sepengetahuan saksi masalah tanah ini muncul karena Tergugat I Konvensi menyangkal bahwa telah terjadi suatu pembayaran yang telah dilakukan Penggugat Konvensi kepada Tergugat I Konvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa nilai pembayaran yang disangkal oleh Tergugat I Konvensi adalah senilai Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), dimana saksi hadir pada saat transaksi pembayaran itu, yaitu pada 8 Januari 2020;

Bahwa saksi mengetahui dan membenarkan bahwa bukti surat P-9 adalah kuitansi yang mana ketika proses transaksi dari kuitansi tersebut terjadi saksi hadir, namun saat ini disangkal oleh Tergugat I Konvensi;

Bahwa transaksi sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) itu dilakukan di rumah Penggugat Konvensi;

Bahwa saksi tidak mengetahui keseluruhan harga tanah, namun sepengetahuan saksi setelah transaksi itu, Penggugat Konvensi memberitahu saksi bila tanah yang menjadi objek jual beli ada di Jalur 40, Desa Nitneo, Kupang Barat, dan luas tanahnya adalah seluas 1.339 m2 (seribu tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi). Selain itu saksi juga sempat melihat ukuran tanah itu karena melihat dari kuitansi itu juga langsung;

Bahwa pada saat transaksi itu yang hadir hanyalah saksi, Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi, dan yang menyerahkan kuitansi adalah anak dari Penggugat Konvensi;

Bahwa saksi hanya kebetulan saja ada di rumah Penggugat Konvensi pada saat transaksi itu, dan saksi benar-benar melihat ada penyerahan uang sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), dan saksi sempat menghitungnya juga;

Bahwa saksi tidak pernah melihat atau berkunjung melihat tanah objek sengketa tersebut, sehingga saksi juga tidak mengetahui batas-batasnya;

Bahwa saksi mendengar dari Penggugat Konvensi bahwa Tergugat I Konvensi menyangkal kuitansi tersebut beberapa waktu atau beberapa hari setelah transaksi tersebut, dimana Tergugat I Konvensi tidak mengakui kuitansi tersebut, sehingga saksi dihadirkan oleh Penggugat Konvensi untuk menjelaskan mengenai transaksi dalam kuitansi itu;

Bahwa saksi hanya mengetahui mengenai pembayaran yang terjadi pada 8 Januari 2020 yang sebesar Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah), namun untuk pembayaran selanjutnya, saksi tidak tahu sama sekali;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 20 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Oim

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)



1. Fotokopi Kuitansi pembayaran tanah sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dari Sakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk pembayaran panjar tanah seluas \pm 1.000m² dengan harga Rp175.000 permeter persegi, sisanya masih menunggu proses Sertifikat baru pelunasan ini, kesepakatan mengenai harga tanah yang sebenarnya Rp175.000.000, tertanggal 02 Februari 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I.II-1;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 276 Desa Nitneo, dengan Surat Ukur Nomor: 32/Nitneo/2015, atas nama Frans Manafe, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I.II-2;
3. Fotokopi Salinan Akta Pengakuan Hutang No. 40 antara Djafar Alhadad dengan Frans Manafe tertanggal 22 Januari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I.II-3;
4. Fotokopi Kutansi pembayaran tanah sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) dari Zakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk pembayaran panjar tanah di jalur 40 km, No. Sertifikaat 276, tertanggal 19 Februari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I.II-4;
5. Fotokopi Kutansi pembayaran tanah sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari Zakarias Seseli kepada Frans Manafe untuk pembayaran harga sebidang tanah Hak Milik No.276, Surat Ukur No.32/Nitneo/2015 tgl 01-07-2015, luas 1339 m², tercatat a.n. Frans Manafe, tertanggal 7 Maret 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T.I.II-5;

Menimbang, bahwa seluruh bukti surat diatas telah dicocokkan dan telah sesuai pula dengan aslinya, kecuali untuk T.I.II-1, T.I.II-2, T.I.II-4 dan T.I.II-5 yang merupakan hasil fotokopi dari fotokopi, dan pada fotokopi seluruh bukti surat di atas telah diberikan materai yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalan dan gugatan rekonvensinya, Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi telah pula mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Nimrod Moy**, memberikan keterangan dibawah janji, yang pada pokoknya menerangkan:

Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, dan tidak memiliki hubungan pekerjaan maupun hubungan keluarga sedarah semenda, begitu juga dengan Para Tergugat Konvensi/ Para

Halaman 21 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN OIm



Penggugat Rekonvensi saksi mengenal dan mengetahui namun tidak memiliki hubungan pekerjaan maupun hubungan keluarga sedarah semenda;

Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini terkait masalah tanah dan rumah yang dibangun dan dikerjakan oleh saksi milik Tergugat I Konvensi sedang dalam masalah, dengan Zakarias Seseli yaitu Penggugat Konvensi;

Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa ada di Jalan Jalur 40, Desa Nitneo, namun saksi tidak mengetahui batas-batas tanah tersebut, begitu juga luasnya saksi tidak tahu;

Bahwa sepengetahuan saksi, pemilik bangunan rumah di objek sengketa adalah milik Yopi Benu karena dahulu Yopi Benu pada 2018 sempat meminta saksi untuk mengerjakan pembangunan rumah miliknya;

Bahwa pada saat saksi mengerjakan rumah tersebut, saksi bersama dengan tukang lain yang bernama Yeheskiel Bani dan hanya berdua saja;

Bahwa pada saat itu seingat saksi yang membeli bahan bangunan dan mengantarnya kepada saksi untuk dikerjakan adalah Yopi Benu sendiri, dan upah hasil kerja saksi dibayarkan oleh tukang, karena saksi saat itu menjadi buruh saja;

Bahwa seingat saksi ketika dahulu melakukan pekerjaan rumah tersebut, tidak pernah ada yang mengganggu aktifitas pekerjaan yang dilakukan saksi;

Bahwa dahulu pada bulan Agustus 2020 sempat ada 3 (tiga) orang datang ke lokasi objek sengketa ketika saksi bekerja, dan setelah mereka pulang, saksi bertanya kepada Tergugat I Konvensi siapa mereka, dan Tergugat I Konvensi mengatakan bahwa yang salah satu datang bernama Zakarias Seseli;

Bahwa yang saksi dengar dari pembicaraan antara ketiga orang itu dengan Tergugat I Konvensi adalah mengenai rumput laut dan pembayarannya, namun mengenai lebih lanjutnya saksi tidak dengar karena saksi sedang bekerja;

Bahwa pada minggu kedua setelah ketiga orang itu datang, ada lagi datang dua orang yang berbicara dengan Tergugat I Konvensi dan disana mereka memegang kertas namun saksi tidak tahu kertas apa, dan saat mereka berbicara saksi juga mendengar mereka membicarakan



pengukuran tanah, namun saksi tidak melihat adanya pengukuran tanah sampai akhirnya mereka pergi;

Bahwa saksi diminta oleh Yopi Benu untuk membangun rumah secara bertahap dimana, untuk tahap pertama tahun 2018 lalu sempat berhenti karena masalah keuangan lalu di tahun 2019 diminta kembali untuk melanjutkan pekerjaan itu;

Bahwa tahapan pembangunan tembok dimulai pada 2019 lalu pembuatan kap dan atap rumah pada tahun 2020, dan sudah bisa ditempati pada tahun 2020 walaupun memang belum selesai sepenuhnya;

Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa beserta rumah yang ada di atasnya adalah milik Tergugat I Konvensi yaitu Frans Manafe dan juga sudah bersertipikat atas naman Tergugat I Konvensi;

Bahwa sepengetahuan saksi, Yopi Benu adalah menantu dari Tergugat I Konvensi, dan saat ini ia sedang bertugas diluar kota karena pekerjaannya sebagai anggota TNI;

Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat I Konvensi tidak tinggal di rumah objek sengketa itu, Tergugat I Konvensi bersama istrinya tinggal di Desa Tesabela, hanya kadang-kadang mereka datang ke rumah tersebut;

Bahwa saksi tidak tahu bagaimana ceritanya Yopi Benu bisa membangun rumah di atas tanah milik Tergugat I Konvensi;

Bahwa selama saksi bekerja di objek sengketa itu, saksi tidak pernah mengetahui apakah tanah tersebut sudah dijual atau tidak;

2. Yeheskiel Bani, memberikan keterangan dibawah janji, yang pada pokoknya menerangkan:

Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi, dan tidak memiliki hubungan pekerjaan maupun hubungan keluarga sedarah semenda, begitu juga dengan Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi saksi mengenal dan mengetahui namun tidak memiliki hubungan pekerjaan maupun hubungan keluarga sedarah semenda;

Bahwa saksi dihadirkan dalam persidangan ini terkait masalah tanah dan rumah yang dibangun dan dikerjakan oleh saksi milik Tergugat I Konvensi sedang dalam masalah, dengan Zakarias Seseli yaitu Penggugat Konvensi;

Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Konvensi, karena dahulu pada tahun 2020, ketika saksi dengan saksi Nimrod Moy sedang bekerja di



tanah objek sengketa, Penggugat Konvensi datang dan mencari Tergugat I Konvensi, namun karena Tergugat I Konvensi tidak ada maka saksi memberi tahu Yopi Benu, lalu Yopi Benu menghubungi Tergugat I Konvensi dan tidak lama setelah itu Tergugat I Konvensi datang dan menemui Penggugat lalu setelah itu mereka bercerita namun saksi tidak tahu mereka membicarakan apa, saksi hanya mendengar mengenai rumput laut, lalu setelah itu mereka pulang;

Bahwa saksi mengerjakan rumah di atas objek tanah sengketa hanya berdua dengan saksi Nimrod Moy;

Bahwa yang meminta saksi mengerjakan rumah di atas objek sengketa adalah Yopi Benu sendiri, dan yang memberikan upah juga adalah Yopi Benu;

Bahwa pengerjaan rumah itu terbagi dalam tiga tahap yaitu tahap pertama di 2018 dimulai membangun pondasi, 2019 kami menaikkan tembok lalu tahun 2020 kami menutup atap rumah tersebut, namun sampai saat ini belum rampung seluruhnya;

Bahwa selama saksi bekerja mengerjakan rumah itu, tidak pernah ada orang lain yang datang menegur saksi maupun saksi Nimrod Moy;

Bahwa ukuran rumah yang saksi kerjakan adalah 10 m x 11 m dengan jumlah tiga kamar tidur, satu ruang keluarga, satu dapur dan satu kamar mandi;

Bahwa sepengetahuan saksi berdasarkan cerita Tergugat I Konvensi, tanah sengketa tersebut adalah milik Tergugat I Konvensi, dan Yopi Benu adalah menantu dari Tergugat I Konvensi dan suami dari anak Tergugat I Konvensi;

Bahwa saksi tidak pernah melihat sertipikat atau bukti kepemilikan lain dari tanah tersebut, saksi juga tidak tahu mengenai batas-batas, maupun luas tanah dari objek sengketa;

Bahwa saksi sempat melihat Penggugat Konvensi dan Tergugat I Konvensi berbincang-bincang bersama-sama, dan yang saksi dengar mereka memang sempat membicarakan mengenai ukur-ukur, namun saksi tidak tahu ukur apa yang dimaksud;

Bahwa seingat saksi, pada tahun 2020 itu Yopi Benu bersama istrinya sudah masuk untuk menempati rumah tersebut, awalnya memang mereka berdua sudah tinggal di rumah kecil yang ada di depan, namun ketika ada



badai seroja merekapun masuk dan tinggal di dalam rumah besar tersebut, walaupun saat itu rumah belum memiliki jendela;

Bahwa menurut saksi, Yopi Benu bisa membangun rumah disitu karena Yopi Benu adalah menantu dari Tergugat I Konvensi, sehingga tanah itu dihibahkan dari Tergugat I Konvensi kepada Yopi Benu;

Bahwa saksi mengetahui cerita mengenai hibah itu dari Yopi Benu, namun saksi tidak pernah melihat atau mengetahui mengenai bukti hibah atau hal-hal lainnya;

Bahwa saksi tidak pernah mengetahui apakah objek tanah sengketa itu pernah diperjualbelikan baik oleh Yopi Benu atau Tergugat I Konvensi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat terhadap objek sengketa pada tanggal 3 Desember 2021 sebagaimana tersebut dalam berita acara sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan kesimpulannya pada 11 Januari 2022;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya juga mengajukan eksepsi mengenai gugatan yang kurang pihak (kekurangan subyek dalam perkara) atau biasa disebut *exceptio plurium litis consortium*. Bahwa Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya berdalil bahwa gugatan tersebut kurang pihak karena tidak menarik Yopy Arianto Benu sebagai pihak dalam perkara *a quo*, karena ia adalah pihak lain yang menguasai dengan membangun rumah di atas tanah objek sengketa sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut, menurut Mahelis Hakim, Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi berhaklah untuk menentukan siapa dan pihak mana yang dipilih untuk digugat yaitu kepada siapapun yang dirasa telah merugikan hak-hak keperdataannya sebagaimana yang dinyatakan juga dalam Yurisprudensi MA. No.10/1972/K/SIP/1982, oleh karena itu hal tersebut

Halaman 25 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN OIm



adalah sepenuhnya hak dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk menarik pihak-pihak yang digugat, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap dail eksepsi ini sudah sepatutnya untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya adalah mengenai tindakan dari Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi yang telah membangun rumah di atas tanah yang telah Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi beli dari Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya bahwa tanah yang menjadi objek sengketa pada saat ini tidak pernah Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi jual kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui setidaknya-tidaknya tidak disangkal dan juga sesuai dengan fakta pada Pemeriksaan Setempat maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa saat ini berada di RT.008/ RW.004, Desa Nitneo, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang;

Bahwa di atas tanah objek sengketa ada satu bangunan rumah dan juga terdapat satu bangunan kecil di bagian depannya;

Bahwa batas tanah objek sengketa pada bagian Utara berbatasan dengan Eliasar Saeketu, bagian Selatan berbatasan dengan Jalan Jalur 40, kemudian bagian Timur berbatasan dengan tanah Zakarias Seseli, dan bagian Barat berbatasan dengan Yulius Lay;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas maka yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan tanah objek sengketa, dimana apakah benar perbuatan Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membangun bangunan di tanah objek sengketa yang mana menurut Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanah objek sengketa itu sudah dijual oleh Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, sehingga perbuatan pembangunan rumah di atas tanah sengketa tanpa izin dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg

Halaman 26 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN OIm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-21 dan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangannya dibawah janji;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya pula, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonvensi juga mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti T.I.II-1 sampai dengan T.I.II-5 dan 2 (dua) orang saksi yang telah pula memberikan keterangannya dibawah janji;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi "*Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya*" sehingga dengan demikian hanya bukti-bukti yang ada aslinya dan sesuai dengan aslinya sajalah yang dapat menjadi bukti surat yang sah dalam persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi, putusan Mahkamah Agung dalam Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998 menyatakan "*Fotocopy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya dan tanpa dikuatkan oleh Keterangan saksi dan alat bukti lainnya, tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam Persidangan Pengadilan dan harus dikesampingkan*";

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 sampai dengan P-10, P-12 sampai dengan P-15, dan P-17 sampai dengan P-21 telah dicocokkan dan telah sesuai pula dengan aslinya, dan seluruh fotokopi bukti surat di atas telah diberikan materai yang cukup, sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I.II-3 telah juga dicocokkan dan telah sesuai pula dengan aslinya, dan pada fotokopi bukti surat tersebut telah pula diberikan materai yang cukup, kemudian untuk T.I.II-2, T.I.II-4 dan T.I.II-5 yang merupakan fotokopi dari fotokopi namun karena bukti surat tersebut adalah bukti surat yang sama yang diajukan oleh Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu P-10, P-3, P-4 dimana bukti surat yang diajukan Peggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut memiliki dokumen pembanding aslinya, sehingga terhadap T.I.II-2, T.I.II-4 dan T.I.II-5 memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan bukti surat lain yang memiliki dokumen

Halaman 27 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Oim



pembanding aslinya oleh karena itu bukti-bukti surat diatas dapat diterima dan dipertimbangkan dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti surat lainnya yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi yaitu P-11, P-16 dan yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi yaitu T.I.II-1 yang mana merupakan fotokopi dari fotokopi akan dipertimbangkan kemudian apabila didukung dari alat bukti lainnya ataupun keterangan dari saksi-saksi yang mendukung bukti-bukti surat di atas, sebagaimana seperti yang telah diuraikan dalam pertimbangan sebelumnya;

Menimbang, bahwa untuk memperimbangan hal yang menjadi pokok persengketaan dalam perkara *a quo*, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dahulu mengenai status sekaligus juga proses jual-beli daripada tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam dalil gugatannya mengungkapkan bila ia telah membeli objek sengketa dari Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi dengan harga Rp234.325.000,00 (dua ratus tiga puluh empat juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah), dan sudah dibayar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp176.000.000,00 (seratus tujuh puluh enam juta rupiah) sehingga ada sisa pembayaran sejumlah Rp58.300.000,00 (lima puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah) kepada Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil tersebut, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan beberapa bukti surat berupa kuitansi-kuitansi terkait dengan pembayaran yang Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi lakukan kepada Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi terkait dengan jual beli tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya pada pokok perkara membantah dalil tersebut dan mengungkapkan tidak pernah terjadi adanya jual beli diantara mereka mengenai objek sengketa dan Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi juga tidak pernah menerima uang pembayaran dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa setelah melihat bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi untuk membuktikan sangkalannya, ternyata Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi juga mengajukan beberapa bukti surat, namun beberapa bukti surat tersebut



yaitu T.I.II-1, T.I.II-4 dan T.I.II-5 adalah kuitansi-kuitansi pembayaran yang sama seperti diajukan dengan bukti surat yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu P-11, P-3 dan P-4;

Menimbang, bahwa dalam bukti surat T.I.II-4 dan P-3 dinyatakan disana transaksi jual beli adalah untuk panjar tanah di Jalur 40 yang bersertipikat No.276 sejumlah Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pada tanggal 19 Februari 2016 dan di kutansi tersebut berisi cap jempol dari Frans Manafe yaitu Tergugat I Konvensi, kemudian dalam bukti surat T.I.II-5 dan P-4 dinyatakan di dalam kuitansi adalah pembayaran dari Zakarias Seseli sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik No.276, Surat Ukur No.32/Nitneo/2015 dan luas 1.339 m2 (seribu tiga ratus tiga puluh sembilan meter persegi) yang tercatat atas nama Frans Manafe, dan kuitansi tersebut tertanggal 07 Maret 2016 dan beirisi cap jampol dari Frans Manafe pula;

Menimbang, bahwa dari kedua bukti surat tersebut dapat Majelis Hakim simpulkan bila sebenarnya telah ada jual beli antara Zakarias Seseli yaitu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Frans Manafe yaitu Tergugat I Konvensi/ Penggugat I Rekonvensi, untuk sebidang tanah yang telah bersertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik No.276 dengan Surat Ukur No.32/Nitneo/2015, sebagaimana bukti surat T.I.II-2 dan P-10 yang diajukan para pihak, dimana jual beli dalam kuitansi tersebut juga diberikan cap jempol oleh Frans Manafe selaku penerima uang tersebut;

Menimbang, bahwa objek jual beli dalam dua kuitansi tersebut adalah Sertipikat Hak Milik No.276 (*vide* bukti surat T.I.II-2 dan P-10) yang mana objek dalam jual beli itu juga ternyata adalah objek sengketa dalam perkara *a quo* sebagaimana pula hal ini diakui oleh para pihak ketika Pemeriksaan Setempat, bahwa objek sengketa ketika pemeriksaan setempat merupakan objek yang sama yang diakui antara para pihak baik letak maupun batas-batasnya, dan objek itu adalah adalah objek dalam Sertipikat No.276;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas menurut Majelis Hakim apa yang disampaikan Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya tidak sebanding atau tidak sesuai dengan bukti surat yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi sendiri, dimana Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi mendalilkan tidak pernah menjual atau tidak ada jual beli untuk objek sengketa namun menyertakan bukti surat kuitansi pembayaran mengenai tanah objek sengketa;



Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut menurut Majelis Hakim memang antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi telah ada jual beli terhadap objek sengketa sebagaimana seperti Majelis Hakim uraikan di atas, dan terhadap jual beli tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan lebih lanjut di bawah ini;

Menimbang, bahwa terhadap jual beli tersebut sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya dalam poin angka 2 (dua) bahwa tanah tersebut dibeli dari Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi dengan harga Rp234.325.000,00 (dua ratus tiga puluh empat juta tiga ratus dua puluh lima ribu rupiah), dan sudah dibayar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sejumlah Rp176.000.000,00 (seratus tujuh puluh enam juta rupiah) sehingga, dalam hal jual beli ini ada sisa pembayaran sejumlah Rp58.300.000,00 (lima puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah) kepada Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi yang belum dibayarkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang mana dengan sendirinya mengakui bahwa memang terdapat kekurangan bayar atau ada sejumlah uang yang belum dibayar dalam transaksi jual beli tersebut, menurut Majelis Hakim membuat gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menjadi cacat formil karena gugatan menjadi prematur;

Menimbang, bahwa gugatan prematur merupakan gugatan yang masih terlampaui ketika diajukan, karena menurut Majelis Hakim proses jual beli antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi belumlah selesai, dimana berdasarkan pengakuan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi sendiri dalam gugatannya masih ada sisa Rp58.300.000,00 (lima puluh delapan juta tiga ratus ribu rupiah) yang belum dibayarkan kepada Para Tergugat Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi, dan seharusnya proses jual beli itu diselesaikan dahulu sampai selesai barulah gugatan ini diajukan, karena memang berdasarkan syarat peralihan hak atas tanah, salah satu syarat peralihan itu adalah bila pembayaran telah selesai dilakukan, namun hal ini tidak dilakukan atau belum selesai sehingga tanah objek sengketa belum beralih sepenuhnya dan membuat gugatan ini menjadi cacat formil karena prematur;

Menimbang, bahwa mengenai jual-beli objek sengketa melalui kuitansi- kuitansi lainnya yang diajukan oleh kedua belah pihak tidak akan Majelis Hakim



pertimbangkan atau akan Majelis Hakim kesampingkan dikarenakan uraian pertimbangan di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas dan karena gugatan telah dinyatakan cacat formil karena prematur, maka gugatan *a quo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka mengakibatkan hal-hal lain dalam pokok perkara (dalam konvensi) tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim;

DALAM REKONVENS

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Majelis Hakim yang dijatuhkan atas gugatan konvensi bersifat negatif, yaitu gugatan tidak dapat diterima dengan alasan gugatan mengandung cacat formil, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap gugatan rekonvensi juga harus diputus mengikuti putusan konvensi, yaitu dengan sendirinya menurut hukum putusan rekonvensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENS DAN REKONVENS

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dalam perkara *a quo* telah dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar Putusan ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, 1888 KUHPerdara, Pasal 192 ayat (1) RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENS:

Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM REKONVENS

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENS DAN REKONVENS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.730.000,00 (tiga juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi, pada hari Jumat, tanggal 28 Januari 2022, oleh kami, Seppin Leiddy Tanuab, S.H., sebagai Hakim Ketua, Fridwan Fina, S.H., M.H. dan Hendra Abednego Halomoan Purba, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi No.52/Pdt.G/2021/PN Olm tanggal 21 Oktober 2021, Putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 8 Februari 2022 telah diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dihadiri Lilly Florian Otemusu, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

TTD./

Fridwan Fina, S.H., M.H.

TTD./

Hakim Ketua,

TTD./

Seppin Leiddy Tanuab, S.H.

Hendra Abednego Halomoan Purba, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD./

Lilly Florian Otemusu, S.H

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP Pendaftaran.....	:	
5.....P	:	Rp550.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp3.000.000,00;
emeriksaan setempat	:	
7. PNBP Relaa Panggilan	:	Rp30.000,00;

Halaman 32 dari 33 Putusan Perdata Gugatan Nomor 52/Pdt.G/2021/PN Olm

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

Jumlah

: _____
Rp3.730.000,00;
(tiga juta tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah)

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)