



P U T U S A N

Nomor 98/Pdt/2019/PT KPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kupang Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding yang bersidang dengan Hakim Majelis telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

DENNY LAIBAHAS, tempat lahir tidak diketahui, jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wirawasta, tempat tinggal di Jalan Sasando Nomor 22 Kupang, Kelurahan Fatufelo, Kecamatan Alak, Kota Kupang, yang selanjutnya disebut sebagai **Pembanding, semula Tergugat;**

Lawan:

NY.CHRISTINE HODIYONO, tempat lahir Surabaya, jenis kelamin perempuan, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan wirawasta, tempat tinggal di Jalan Jend. Sudirman Nomor 26 Kupang RT 004 RW 01 Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, yang dalam perkara di tingkat banding ini memberikan kuasa kepada: Marthen L. Bessie, S.H. Advokat/Penasihat Hukum beralamat di Jalan Raya Frans Seda Nomor 14A Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding, semula Penggugat;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 183/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 27 Maret 2019 beserta surat-surat lainnya yang terkait;

TENTANG DUDUK PERKARA

Mengutip **gugatan Terbanding, semula Penggugat**, bertanggal 06 Agustus 2018 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 06 Agustus 2018 dibawah register Nomor 183/Pdt.G/2018/PN Kpg sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah yang di atasnya telah dibangun sebuah bangunan permanent, dan beserta turutannya, yang terletak di Jalan Sasando dahulu Jalan Tifa, Kelurahan Fatufeto,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Alak, dahulu Kecamatan Kupang Utara, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 348 tanggal 26 Mei 1994, Gambar Situasi Nomor 1647/1994 tanggal 26 Mei 1994, seluas 479 M² (empat seratus tujuh puluh sembilan meter persegi) atas nama CHRISTINE HODIYONO, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara: berbatasan dahulu dengan Jalan Tifa sekarang Jalan Sasando;
- Sebelah Timur: berbatasan dengan M.63 GS No.2040/1992 atas nama S.J. LOPIES;
- Sebelah Selatan: berbatasan M.184 GS 401/1993 atas nama Balu Defretes;
- Sebelah Barat: berbatasan M.554 GS 63A/1972 atas nama G.maranduri;

Selanjutnya disebut sebagai TANAH OBYEK SENGKETA;

2. Bahwa tanah dan bangunan obyek sengketa a quo sebagaimana tersebut pada point 1 di atas Penggugat mendapatnya dengan cara JUAL BELI dari JERY LAIBAHAS, berdasarkan AKTA JUAL BELI Nomor 240/2017, tanggal 18 Juli 2017, yang dibuat dihadapan ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H.,M.Kn., Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang;
3. Bahwa Penggugat sudah beberapa kali telah melakukan teguran/somasi kepada Tergugat agar segera mengosongkan tanah dan bangunan dalam perkara a quo, namun tetap ditempati /dikuasai oleh Tergugat tanpa alas hak yang sah sampai dengan gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA;
4. Bahwa tindakan Tergugat yang menempati/ menguasai tanah dan bangunan obyek sengketa a quo tanpa alas hak yang sah adalah telah melawan hukum dan melanggar hak-hak keperdataan Penggugat;
5. Bahwa Tergugat yang dengan tanpa alas hak yang sah pula telah masuk dan menguasai serta melakukan aktifitas di atas tanah milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak-hak Penggugat serta telah menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai pemilik yang sah, termasuk hak untuk menikmati dari pemanfaatan

Halaman 2 dari 17 Putusan Nomor 98/Pdt/2019/PT 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)

Halaman 2



tanah dan bangunan obyek sengketa, dan kerugian yang dialami oleh Penggugat baik berupa kerugian materiil maupun kerugian immateriil, sehingga dengan demikian adalah patut bagi Penggugat untuk menuntut ganti kerugian;

6. Bahwa kerugian materiil maupun kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan Tergugat tersebut dapat diperhitungkan sebagai berikut:

- Bahwa kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah dan bangunan obyek sengketa, karena telah dikuasai/didiami oleh Tergugat yang diperhitungkan sebesar 5% dari nilai pembelian tanah dan bangunan obyek sengketa yakni $5\% \times \text{Rp}100.000.000,00$ (empat ratus juta rupiah) atau sebesar $\text{Rp}5.000.000,00$. Dengan demikian maka kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat sejak tahun 2017 sampai dengan gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA sebesar $\text{Rp}10.000.000,00$ (sepuluh juta rupiah) yang harus dibayar tunai oleh Tergugat kepada Penggugat dimana kerugian dimaksud dapat diperhitungkan sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Bahwa kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat terhitung sejak tahun 2017 sampai dengan gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA diperhitungkan sebesar $\text{Rp}1.000.000.000,00$ (satu milyar rupiah);
- Sehingga total kerugian yang dialami oleh Penggugat diperhitungkan baik kerugian Materiil maupun kerugian Immateriil sebesar $\text{Rp}1.010.000.000,00$ (satu milyar sepuluh juta rupiah);

7. Bahwa oleh karena penguasaan tanah dan bangunan obyek sengketa oleh Tergugat, tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka berdasarkan hukum pula memerintahkan dan menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan barang-barangnya dalam bangunan tersebut, selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat tanpa penghuni serta dalam keadaan kosong, apabila perlu dengan bantuan pihak Kepolisian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa agar supaya Tergugat mentaati untuk mengembalikan tanah dan bangunan obyek sengketa kepada Penggugat, maka menghukum pula Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per-hari kepada Penggugat sejak perkara ini diputuskan dan mempunyai kekuatan hukum tetap;

9. Bahwa mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta), walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum yang telah diuraikan oleh Penggugat, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA, Cq. Majelis Hakim yang ditetapkan agar berkenan memanggil para pihak, serta memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini dengan amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa sebidang tanah yang diatasnya telah dibangun sebuah bangunan permanent, dan besertaturutannya, yang terletak di Jalan Sasando dahulu Jalan Tifa, Kelurahan Fatufeto, Kecamatan Alak, dahulu Kecamatan Kupang Utara, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 348 tanggal 26 Mei 1994, Gambar Situasi Nomor 1647/1994, tanggal 26 Mei 1994, seluas 479 M² (empat seratus tujuh puluh sembilan meter persegi) atas nama CHRISTINE HODIYONO, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara: berbatasan dahulu dengan Jalan Tifa sekarang Jalan Sasando;
 - Sebelah Timur: berbatasan dengan M.63 GS No.2040/1992 atas nama S.J. LOPIES;
 - Sebelah Selatan: berbatasan M.184 GS No.401/1993 atas nama Balu Defretes;
 - Sebelah Barat: berbatasan M.554 GS No.63A/1972 atas nama G. Maranduri;

adalah sah milik Penggugat;

3. Menyatakan sah AKTA JUAL BELI Nomor 240/ 2017, tanggal 18 Juli 2017, yang dibuat dihadapan ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H., M.Kn., Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang tersebut;

Halaman 4 dari 17 Putusan Nomor 98/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat yang menguasai/menempati serta melakukan aktifitas di atas tanah dan bangunan obyek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil kepada Penggugat akibat penguasaan/mendiami atas tanah dan bangunan obyek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 6 di atas, sebesar Rp1.010.000.000,00 (satu milyar sepuluh juta rupiah), yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat di mana kerugian dimaksud dapat diperhitungkan sampai dengan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan barang-barang miliknya dalam bangunan tersebut serta selanjutnya menyerahkan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Tergugat tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman, apabila perlu dengan bantuan pihak Kepolisian;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (serta merta) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

A T A U : Apabila Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang berpenadap lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Mengutip Surat **Jawaban Pembanding, semula Tergugat** bertanggal 1 Oktober 2018 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan dasar gugatan yang pada pokoknya menyatakan : "Bahwa Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah yang diatasnya telah dibangun sebuah bangunan permanent dan beserta turutannya yang terletak di Jalan Sasando dahulu Jalan Tifa,....., sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 348 tanggal 26 Mei 1994, Gambar Situasi Nomor 1647/1994, tanggal 26 Mei 1994, seluas 479 M²..... Selanjutnya disebut sebagai tanah obyek sengketa", tidak dapat diterima dan patut ditolak karena sejak tahun 2015 hingga saat ini, obyek sengketa yang dimaksud Penggugat masih dalam sengketa hukum yang belum mempunyai kekuatan hukum tetap mengenai siapa pemilik sahnya.

Halaman 5 dari 17 Putusan Nomor 98/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini sangat dimaklumi oleh Penggugat lewat Kuasa hukumnya yang pada waktu itu mengikuti perkembangan obyek sengketa dimaksud sejak awal tahun 2015 selaku Turut Tergugat;

2. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 348 tanggal 26 Mei 1994, Gambar Situasi Nomor 1647/1994, tanggal 26 Mei 1994 tersebut diatas, adalah milik (atas nama) Anderias Yacobus Laibahas (Alm) yang adalah ayah kandung dari 4 (empat) orang anak, dimana Tergugat adalah salah satunya, maka gugatan Penggugat tidak lengkap dan patut ditolak;
3. Bahwa dalam proses sertifikasi atas nama Christine Hodiyo yang dibuat oleh Notaris Zanjte Mathilda Voss-Tomasowa, S.H.,M.Kn. pada tahun 2017 sesuai pengakuan Penggugat adalah tidak dapat dijadikan dasar gugatan Penggugat, dikarenakan hingga saat ini (tahun 2018) tanah ini masih dalam sengketa dan belum ada keputusan lembaga peradilan umum yang berkekuatan hukum tetap yang menyatakan siapa pemilik sah obyek sengketa dalam perkara a quo. Dengan demikian maka gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas dan patut ditolak;
4. Bahwa obyek sengketa perkara a quo didapat oleh Penggugat dari Jery Laibahas yang tidak ikut dilibatkan sebagai salah satu pihak dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat terhadap Tergugat adalah gugatan yang kabur, tidak jelas sekaligus error in persona, dikarenakan tidak terdapatnya hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat terkait gugatan pengosongan tanah dan bangunan. Gugatan Penggugat sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk "Menyatakan menurut hukum bahwa "sah Akta Jual Beli Nomor 240/2017, tanggal 18 Juli 2017, yang dibuat.....". Petitum Penggugat ini sangat tidak jelas, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam hal gugatan pengosongan tanah dan bangunan. Bahkan sebaliknya Penggugat telah meminta orang lain (Tergugat) untuk bertanggung jawab atas perbuatan Penggugat itu sendiri.
6. Bahwa Akta Jual Beli bukanlah bukti kepemilikan berdasarkan undang-undang yang berlaku dibidang agraria, melainkan sertifikat. Sehingga tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk diajukannya gugatan pengosongan tanah dan bangunan oleh Penggugat dalam perkara a quo. Dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 6 dari 17 Putusan Nomor 98/Pdt/2019/PT 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

7. Bahwa Penggugat tidak memiliki legal standing dalam hal ini, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima dan ditolak;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum di atas, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM KONVENSI:

1. Bahwa semua dalil yang ada dalam eksepsi Tergugat di atas, adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari jawaban atas pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat membantah dengan tegas semua dalil Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara nyata diakui kebenarannya oleh Tergugat;
3. Bahwa tidak benar dikatakan oleh Penggugat bahwa “sudah beberapa kali telah melakukan teguran/somasi kepada Tergugat agar segera mengosongkan tanah dan bangunan dalam perkara a quo, namun tetap.....” yang benar adalah Tergugat pernah bersurat kepada Notaris Zanjte Mathilda Voss-Tomasowa, S.H.,M.Kn. untuk tidak melakukan transaksi apapun dan dengan siapapun mengenai objek sengketa perkara a quo, dengan surat Tergugat tertanggal 8 Juli 2015 dan pada tanggal 8 Juli 2015, Tergugat juga telah menyurati Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang untuk memblokir semua transaksi atas objek sengketa perkara a quo;
4. Bahwa tidak benar dikatakan oleh Penggugat bahwa “Tergugat yang dengan tanpa alas hak yang sah pula telah masuk dan menguasai serta melakukan aktifitas di atas tanah milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan.....”. Yang benar adalah Tergugat sejak tahun 1990 hingga saat ini telah menempati, menguasai dan melakukan aktifitas di atas obyek sengketa perkara a quo yang adalah milik Anderias Yacobus Laibahas (Alm) ayah kandung Tergugat. Bukan seperti yang didalilkan oleh Penggugat yang secara implisit baru terjadi setelah tanggal 18 Juli 2017;
5. Bahwa Penggugat tidak berhak untuk menghentikan segala aktifitas Tergugat, apalagi memerintahkan pengosongan dengan somasi kepada Tergugat, dikarenakan Penggugat tidak memiliki legal standing untuk hal itu;

DALAM REKONVENSI:

Halaman 7 dari 17 Putusan Nomor 98/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat dalam Konvensi sekarang sebagai Penggugat dalam Rekonvensi dan Penggugat dalam Konvensi sekarang sebagai Tergugat dalam Rekonvensi;
2. Bahwa hal-hal yang terurai dalam eksepsi dan dalam Konvensi dianggap sebagai dasar dalam gugatan Rekonvensi;
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 348 tanggal 26 Mei 1994, Gambar Situasi Nomor 1647/1994, tanggal 26 Mei 1994 yang menjadi obyek sengketa perkara a quo adalah milik Anderias Yacobus Laibahas (Alm.) yang adalah ayah kandung Penggugat Rekonvensi yang dikuasai sejak tahun 1976;
4. Bahwa tanah tersebut sesungguhnya adalah milik dari Adriana Paulina Laibahas kejadian Daulima (ibu kandung dari Anderias Yacobus Laibahas Alm.) yang pada tanggal 21 Nopember 1973 telah memberikan kuasa kepada Anderias Yacobus Laibahas Alm. untuk membangun kembali rumah yang roboh akibat perang dunia II di atas tanah dimaksud;
5. Bahwa berdasarkan surat kuasa tertanggal 21 Nopember 1973 maka pada tanggal 11 Desember 1978 Anderias Yacobus Laibahas alm. (ayah kandung Penggugat) mengajukan permohonan kepada Gubernur Propinsi Nusa Tenggara Timur untuk dapat menyelesaikan masalah tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Fatufeto (obyek gugatan) yang telah hancur karena Perang Dunia II;
6. Bahwa dalam surat permohonan tertanggal 11 Desember 1978 Anderias Yacobus Laibahas alm. mengakui bahwa tanah yang merupakan obyek gugatan sekarang ini diperoleh Adriana Paulina Laibahas Daulima dari suaminya Paulus Jeremias Laibahas pada tanggal 20 Juni 1924 secara waris;
7. Bahwa pada tahun 1989 atas tanah tersebut dibangun rumah tinggal berdasarkan keterangan izin membangun yang dikeluarkan oleh Lurah Fatufetto tahun 1989 dan izin sempadan rooi dari suku Dinas Pekerjaan Umum Kota Administratif Kupang tanggal 24 April 1990;
8. Bahwa tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 348 tanggal 26 Mei 1994, Gambar Situasi Nomor 1647/1994, tanggal 26 Mei 1994 atas nama Anderias Yacobus Laibahas alm., telah ditempati oleh Penggugat Rekonvensi sejak tahun 1990 (sebelum ayah kandung Penggugat Rekonvensi meninggal dunia tanggal 13 Maret 2002 di Semarang) hingga saat ini;
9. Bahwa sejak meninggalnya Anderias Yacobus Laibahas pada tanggal 13 Maret 2002 hingga saat ini, tanah dan bangunan obyek sengketa perkara a quo belum pernah dibagi waris kepada 4 (empat) orang anak kandung yang

Halaman 8 dari 17 Putusan Nomor 98/Pdt/2019/PT 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)



merupakan ahli waris sah ataupun dialihkan kepada pihak lain termasuk Jery Laibahas (yang disebut-sebut oleh Penggugat Konvensi dalam gugatannya) yang asal usulnya tidak dikenal oleh Penggugat Rekonvensi;

10. Bahwa adapun ke empat ahli waris sah dari bapak Anderias Yacobus Laibahas tersebut adalah (Silvy Rosalin Laibahas, Ricky Laibahas, Janni Laibahas dan Denny Jefri Laibahas/Penggugat Rekonvensi) tidak ada ahli waris lain selain yang disebutkan di atas;
11. Bahwa pada tahun 2014 sekitar bulan Mei, Penggugat mengalami kehilangan Sertifikat Hak Milik Nomor 348/1994 seluas 479 M² dengan Gambar situasi Nomor 1647/94 atas nama Anderias Yacobus Laibahas (alm) ayah kandung Penggugat Rekonvensi;
12. Bahwa pada bulan Juli 2015 Penggugat Rekonvensi setelah mendengar dari teman-teman yang mengetahui bahwa obyek gugatan ini mau dijual, maka Penggugat Rekonvensi menjadi kaget karena Penggugat Rekonvensi tidak punya rencana menjual obyek gugatan dimaksud. Penggugat Rekonvensi berusaha untuk cari tahu siapa yang hendak menjual obyek gugatan ini;
13. Bahwa rasa penasaran yang tinggi ini, membuat Penggugat Rekonvensi melakukan penyisiran ke kantor-kantor Notaris dan kantor Pertanahan kota Kupang untuk mendapatkan informasi dan kejelasan masalah ini, dan akhirnya pada tanggal 7 Juli 2015 Penggugat Rekonvensi dapat informasi yang jelas dari Notaris Zanjte Mathilda Voss Tomasowa, S.H.,M.Kn. bahwa penjualnya bernama Jery Laibahas sesuai nama pemilik sertifikat Hak Milik Nomor 348/1994 seluas 479 M² dengan Gambar situasi Nomor 1647/94;
14. Bahwa Penggugat Rekonvensi pun meminta diperlihatkan dan dicopykan sertifikat Hak Milik Nomor 348/1994 seluas 479 M² dengan Gambar situasi Nomor 1647/94 atas nama Jery Laibahas untuk pegangan Penggugat Rekonvensi dan pada tanggal 13 Juli 2015 Penggugat Rekonvensi diberikan tindisan sertifikat Hak Milik Nomor 348/1994 seluas 479 M² dengan Gambar situasi Nomor 1647/94 atas nama Jery Laibahas;
15. Bahwa benar obyek gugatan tersebut (sertifikat Hak Milik Nomor 348/1994 seluas 479 M² dengan Gambar situasi Nomor 1647/94 atas nama Jery Laibahas) hendak dialihkan lagi dari Jery Laibahas kepada pemilik toko sahabat Pasaraya/SPC beralamat di Jalan Jend. Sudirman Nomor 26 Kuanino Kupang berdasarkan hasil pengecekan yang dikeluarkan oleh BPN Kota Kupang pada bulan Mei 2015 (info dari Notaris);



16. Bahwa atas kepastian informasi Notaris Zanjte Mathilda Voss Tomasowa, S.H.,M.Kn. maka pada tanggal 8 Juli 2015 Penggugat Rekonvensi bersurat kepada pihak notaris dan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Kupang untuk dilakukan pencekalan rencana transaksi jual beli atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 348/1994 seluas 479 M² dengan Gambar situasi Nomor 1647/94 atas nama Jery Laibahas yang untuk selanjutnya dilakukan proses hukum waktu itu;
17. Bahwa obyek sengketa perkara a quo ini sebelumnya sudah diperiksa di PTUN Kupang dan di Pengadilan Negeri Kupang (Putusan Nomor 204/Pdt.G/2017/PN Kpg tanggal 8 Mei 2018 yang dibacakan pada tanggal 15 Mei 2018 dalam persidangan) namun pihak yang disebut dengan nama Jery Laibahas dalam gugatan konvensi tidak menggunakan haknya, walaupun sudah dipanggil secara patut oleh kedua lembaga peradilan di atas (PTUN Kupang maupun PN Kupang);
18. Bahwa sebelum dilakukannya transaksi jual beli oleh Notaris Zanjte Mathilda Voss Tomasowa, S.H.,M.Kn. tanggal 18 Juli 2018, baik pihak Notaris maupun Tergugat Rekonvensi telah mengetahui bahwa obyek yang dilakukan perikatan jual beli tersebut masih dalam sengketa pengadilan dan belum berkekuatan hukum tetap mengenai siapa pemilik sahnya (Putusannya: gugatan tidak dapat diterima dengan pertimbangan hukum bahwa terdapat cacat formil dalam hal surat kuasa dan dalam hal kurang pihak);
19. Bahwa dari uraian diatas, maka data dasar peralihan hak antara Tergugat Rekonvensi dan Jery Laibahas tertanggal 18 Juli 2017 dengan AKTA JUAL BELI Nomor 240/2017, tanggal 18 Juli 2017, yang dibuat dihadapan notaris ZANTJE MATHILDA VOSS-TOMASOWA, S.H.,M.Kn. adalah fiktif/tidak sah karena tidak berdasarkan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap tentang siapa pemilik sah obyek sengketa dimaksud (tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang agraria) serta sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
20. Bahwa dari uraian diatas, maka pernyataan Penggugat Konvensi dalam gugatannya yang mengatakan bahwa "Tergugat yang dengan tanpa alas hak yang sah pula telah masuk dan menguasai serta melakukan aktifitas di atas tanah milik Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan....." adalah merupakan sikap dan perbuatan yang telah mencemarkan nama baik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa perbuatan Penggugat Konvensi yang berlagak tidak tahu dan sengaja untuk mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi seperti terurai di atas adalah jelas sangat merugikan Penggugat Rekonvensi;
22. Bahwa nama baik Penggugat Rekonvensi tidak bisa dinilai dengan uang, maka atas perbuatan Penggugat Konvensi tersebut dikenakan sanksi berupa ganti rugi sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah);
23. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan ganti rugi oleh Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi, maka mohon Pengadilan Negeri Kupang berkenan meletakkan sita jaminan atas barang bergerak dan tidak bergerak dari Penggugat Konvensi;

Berdasarkan dalil-dalil di atas, Penggugat Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang, berkenan memeriksa dan memutuskan perkara a quo sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI:

1. Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 348 tanggal 26 Mei 1994, Gambar Situasi Nomor 1647/1994 tanggal 26 Mei 1994 yang menjadi obyek sengketa perkara a quo adalah milik Anderias Yacobus Laibahas (Alm.) yang adalah ayah kandung Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan hukum bahwa Silvy Rosalin Laibahas, Ricky Laibahas, Janni Laibahas dan Denny Jefri Laibahas/Penggugat Rekonvensi adalah ahli waris sah dari Anderias Yacobus Laibahas (alm.) dan berhak menempati dan menguasai obyek sengketa perkara aquo;
4. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Rekonvensi benar telah menempati dan menguasai obyek sengketa perkara a quo sejak tahun 1990 hingga saat ini sebagai salah satu ahli waris sah dari Anderias Yacobus Laibahas (alm.) dan yang berhak menguasai dan menempati obyek sengketa perkara aquo untuk selanjutnya adalah bukan perbuatan melawan hukum.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan secara hukum bahwa Ikatan Jual Beli antara Jery Laibahas dan Penggugat Konvensi dengan Akta jual beli Nomor 240/2017 tanggal 18 Juli 2018 adalah tidak sah;
6. Menyatakan demi hukum bahwa Penggugat Konvensi tidak punya hak milik atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 348 tanggal 26 Mei 1994, Gambar Situasi Nomor 1647/1994 tanggal 26 Mei 1994, Luas 479 M² atas nama Anderias Yacobus Laibahas (Alm.);
7. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan sertifikat asli SHM Nomor 348 tanggal 26 Mei 1994, Gambar Situasi Nomor 1647/1994, tanggal 26 Mei 1994 atas nama Anderias Yakobus Laibahas (Alm.) kepada Penggugat Rekonvensi;
8. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Penggugat Konvensi telah merugikan Penggugat Rekonvensi dalam hal pencemaran nama baik, karena telah mengatakan bahwa Penggugat Rekonvensi telah memasuki, menguasai dan beraktifitas atas tanah tersebut secara melawan hukum;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya ganti rugi karena telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah);
10. Menyatakan sah dan berharga untuk diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag);
11. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
12. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu, meskipun timbul Verzet atau Banding;

SUBSIDAIR: Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Mengutip dan mencermati pertimbangan hukum yang tercantum dalam **Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 183/Pdt.G/2018/PN Kpg** tanggal 27 Maret 2019 yang amar lengkapnya sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa sebidang tanah yang di atasnya yang dibangun sebuah bangunan permanen dan beserta turutannya, yang terletak di Jalan Sasando dahulu Jalan Tifa, Kelurahan Fatufeto, Kecamatan Alak, dahulu Kecamatan Kupang Utara, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara

Halaman 12 dari 17 Putusan Nomor 98/Pdt/2019/PT 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)

Halaman 12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 248 tanggal 26 Mei 1994, Gambar Situasi Nomor 1647/1994 tanggal 26 Maret 1994 seluas 479 M² (empat ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) atas nama Christine Hodiyo dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dahulu dengan Jalan Tifa, sekarang Jalan Sasando;
- Sebelah Timur : berbatasan M.63 GS No.2040/1992 atas nama S.J.Lopies;
- Sebelah Selatan : berbatasan M.184 GS 401/1993 atas nama Balu Delfretes;
- Sebelah Barat : berbatasan M.554GS 63 A/1992 atas nama G.Maranduri;

adalah milik sah Penggugat;

3. Menyatakan sah Akta Jual Beli Nomor 240/2017 tanggal 18 Juli 2017 yang dibuat dihadapan Zantje Mathilda Voss-Tomasowa, S.H., M.Kn., Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kupang tersebut;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat yang menguasai/menempati serta melakukan aktifitas diatas tanah dan bangunan obyek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan barang-barang miliknya dalam bangunan tersebut serta selanjutnya menyerahkan tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Tergugat tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman, apabila perlu dengan bantuan pihak Kepolisian;
6. Menolak gugatan selain dan selebihnya;

DALAM REKONPENSI:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.921.000,00 (dua juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa membaca Akta Pernyataan Banding Nomor 183/Pdt.G/2018/PN Kpg yang menyatakan bahwa pada tanggal 04 April 2019 Pembanding, semula Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 183/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 27 Maret 2019;

Halaman 13 dari 17 Putusan Nomor 98/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Relaas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat bertanggal 20 Mei 2019;

Membaca Relaas Pemberitahuan Mempelajari Berkas Perkara Banding Nomor 183/Pdt.G/2018/PN Kpg kepada Pembanding, semula Tergugat, dan kepada Terbanding, semula Penggugat, masing-masing bertanggal 20 Mei 2019;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 183/Pdt.G/2018/PN Kpg yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada tanggal 27 Maret 2019 dengan dihadiri oleh Kuasa Terbanding, semula Penggugat, dan Kuasa Pembanding, semula Tergugat, yang mana atas putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut Kuasa Pembanding, semula Tergugat, telah menyatakan banding pada tanggal 08 April 2019, sehingga permohonan banding tersebut diatas dinilai telah dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut **secara formal dapat diterima**;

Menimbang, bahwa terkait dengan permohonan bandingnya tersebut diatas, Pembanding, semula Tergugat, tidak mengajukan memori banding, sehingga kontra memori banding dari Terbanding, semula Penggugat, tidak ada;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan saksama berkas perkara serta Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 183/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 27 Maret 2019 yang dimohonkan banding tersebut, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil-dalil gugatan Terbanding, semula Penggugat, tersebut diatas maka Pembanding, semula Tergugat, telah mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

1. Obyek sengketa masih dalam sengketa hukum dan belum ada keputusan lembaga peradilan umum yang berkekuatan hukum tetap;
2. Pihak yang digugat tidak lengkap karena ada anak-anak lain dari Anderias Yacobus Laibahas yang tidak digugat;
3. Gugatan kabur dan eror in persona karena tidak melibatkan Jerry Laibahas yang merupakan orang yang menjual tanah sengketa kepada Penggugat dan tidak ada hubungan Penggugat dengan Tergugat;

Halaman 14 dari 17 Putusan Nomor 98/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Akta jual beli bukan bukti kepemilikan, sehingga tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk diajukan gugatan oleh Penggugat;
5. Penggugat tidak memiliki legal standing;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Pembanding, semula Tergugat, tersebut diatas telah dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam putusannya Nomor 183/Pdt.G/2018/PN Kpg dengan pertimbangannya sebagai berikut:

- Obyek sengketa masih dalam sengketa dan belum ada putusan lembaga peradilan umum yang berkekuatan hukum tetap, akta jual beli tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk diajukan gugatan oleh Penggugat dan tidak ada hubungan antara Penggugat dan Tergugat, ternyata sudah menyangkut pokok perkara sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 162 R.Bg., eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama dengan pertimbangan hukum pada pokok perkara (vide putusan MARI Nomor 935K/Sip/1985 tanggal 30 September 1986);
- Mengenai eksepsi gugatan Penggugat tidak lengkap atau kurang pihak karena ada anak-anak atau saudara lain yang tidak digugat, menurut Majelis Hakim sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung (putusan Nomor 1072K/Sip/1982), maka gugatan cukup diajukan kepada yang secara nyata (feitelijk) menguasai obyek sengketa dalam perkara a quo adalah Tergugat, sehingga telah cukup apabila gugatan ditujukan kepada Tergugat sebagai orang yang nyata-nyata menguasai tanah sengketa;
- Mengenai eksepsi gugatan Penggugat tentang Penggugat tidak mempunyai legal standing, Majelis Hakim Tingkat Pertama berpendapat bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan sebagai pihak pembeli tanah yang menjadi obyek sengketa, sehingga mempunyai legal standing;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari secara cermat dan saksama pertimbangan hukum dalam eksepsi putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut, maka Majelis Hakim Banding menilai sudah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Kupang sependapat;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mencermati Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 183/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 27 Maret 2019, Majelis Hakim Banding menilai dan berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara sudah tepat dan benar, baik dalam penerapan hukumnya maupun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam menilai dan mempertimbangan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, oleh karena itu alasan-alasan yang menjadi dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat disetujui dan diambil alih yang selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 183/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 27 Maret 2019 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan, oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding, semula Tergugat, tetap berada pada pihak yang kalah, maka dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat:

1. Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah dirubah pertama dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009;
3. Reglemen Tot Regeling Van Het Rechts Wesen in De Bewesten Buiten Java en Madura /Stb.1947/227 R.Bg., Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura;
4. Peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Pembanding, semula Tergugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 183/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 27 Maret 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding, semula Tergugat, untuk membanyar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Senin tanggal 15 Juli 2019 oleh kami: I G K Ady Natha, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua Majelis, Sugiyanto, S.H., M.Hum. dan Janverson Sinaga, S.H., M.H. keduanya Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Kupang, masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 98/PDT/2019/PT KPG tanggal 08 Juli 2019 dan diucapkan dalam persidangan

Halaman 16 dari 17 Putusan Nomor 98/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 16 Juli 2019 oleh Majelis Hakim tersebut dengan dibantu oleh Rohbinson K. Tobo, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara / kuasanya.

Hakim–HakimAnggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Sugiyanto, S.H., M.Hum.

I G K Ady Natha, S.H., M.Hum.

TTD

Janverson Sinaga, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Rohbinson K. Tobo, S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Meterai	Rp 6.000,00
3. Redaksi Putusan	Rp 10.000,00
4. Biaya Proses Perkara.....	<u>Rp139.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00
(seratus lima puluh ribu rupiah).	

**SALINAN RESMI TURUNAN PUTUSAN
PANITERA PENGADILAN TINGGI KUPANG,**

H. ADI WAHYONO, SH. MH
N I P.196111131985031004

Halaman 17 dari 17 Putusan Nomor 98/Pdt/2019/PT KPG