



**PUTUSAN**

**Nomor 80/PDT/2017/PT KPG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kupang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding, yang bersidang dengan Hakim Majelis, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**KONGREGASI PARA MISIONARIS CLARENTIAN (CMF)** berkedudukan di Kupang, dalam hal ini diwakili oleh : YOHANES MARIA VIANEY LUSI EMI, Umur 43 tahun, Lahir di Waipukang 8 Mei 1972, Jenis kelamin laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, NIK. 3404070805720001, Pekerjaan Pastor, Jabatan Superior delegasi kongregasi para Misionaris Clarentian Indonesia-Timor Leste, Pendidikan Sarjana Filsafat, Status perkawinan tidak kawin, Alamat domisili Seminari Hati Maria Jl. Claret Matani RT.34 RW.09 Kel. Lasiana Kec. Kelapa Lima Kota Kupang, sebagai Pemanding semula Penggugat;

Yang dalam perkara ditingkat banding ini memberikan Kuasa kepada YOSEPH PATI BEAN,SH, ARNOLDUS TAHU,SH, SIPRIANUS PURU BEBE,SH, dan SELESTINUS LAGA DONI,SH. Semuanya Advokat dan Asisten Advokat / Pengacara Magang dari kantor Advokat Yoseph Pati Bean, SH & Partners beralamat di Jl. Prof. Dr. Herman Yohanes, RT.33 RW.009 Kel. Lasiana, Kec. Kelapa lima, Kota Kupang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang di bawah Register Nomor : 334/Pdt/LGS/K/2016 tanggal 27 Juli 2016;

**Melawan**

**MARIA FEBRIANI DJATI**, Jenis kelamin perempuan, Umur 37 tahun, Pekerjaan PNS (Bidan), Status perkawinan : kawin, Alamat Jl. Dharmaloka No.7 RT.01 RW.01 Kel. Pasir Panjang Kel. Kelapa Lima Kota Kupang, sebagai Terbanding

*Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 1*



semula Tergugat; Yang dalam perkara ditingkat banding memberikan Kuasa kepada : Melkhior Yudiwan SH.MH, Indrakusuma Yuliyanto, SH.Mhum, Kristianus Faniry Nanta SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 05/SK-Pdt/Ad.Per.Mj/IX/2016 tertanggal 15 September 2016 ;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 172/Pdt.G/2016/PN.Kpg tanggal 25 Januari 2017 serta surat-surat lain yang terkait dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Mengutip, surat gugatan dari Pemanding semula Penggugat tertanggal 8 Agustus 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 9 Agustus 2016 dibawah Register Nomor 172/Pdt.G/2016/PN.Kpg., sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang telah bersertifikat nomor : 591, tanggal 18 Juni 1994, luas tanah 8.035 M2, dahulunya terletak di desa Lasiana, sekarang di RT.34 RW.09, Kel. Lasiana, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas :  
*Utara : berbatasan dengan jalan desa;*  
*Selatan : berbatasan dengan jalan desa;*  
*Timur : berbatasan dengan kali;*  
*Barat : berbatasan dengan jalan desa;*
2. Bahwa batas tanah sengketa sesuai sertifikat nomor : 591, tanggal 18 Juni 1994 sebagaimana yang diuraikan pada point 1 (satu) tersebut di atas, khususnya batas tanah pada bagian **utara, selatan, dan barat**, saat dilakukan pengukuran masih dalam rencana pembukaan jalan desa, namun pada Gambar Situasi Nomor : 1916/1994 yang merupakan satu kesatuan dengan sertifikat nomor : 591, tanggal 18 Juni 1994, tercantum berbatasan dengan "jalan desa". Kendati demikian, hingga gugatan ini diajukan jalan desa dimaksud belum dibuka/dikerjakan, sehingga sesuai fakta lapangan, batas tanah milik KONGREGASI PARA MISIONARIS CLARENTIAN (CMF) / Penggugat pada bagian **utara**, berbatasan dengan *rencana jalan dan/atau tanah M.Padja Boimau*;; **selatan**, berbatasan dengan *rencana jalan dan/atau tanah Susteran RVM*; **Timur** berbatasan dengan *kali*, dan **barat**, berbatasan dengan *rencana jalan dan/atau tanah Penggugat*;



3. Bahwa bidang tanah tersebut di atas Penggugat beli dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja pada tanggal 7 Januari 2009, yang sebelumnya yakni pada tanggal 24 Oktober 1996 Drs. Wilhelmus Lambertus Padja beli dari Soleman Ndun selaku pemilik tanah asal;
4. Bahwa setelah bidang tanah tersebut dibeli dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja pada tanggal 7 Januari 2009, maka Penggugat mulai menguasai, memiliki dengan menanam pohon-pohon seperti jati, gamal dan setiap tahun Penggugat membayar pajak bumi dan bangunan sebagai bukti penguasaan dan pemilikan atas tanah sengketa;
5. Bahwa sejak Penggugat menguasai dan memiliki tanah yang dibeli dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja pada tanggal 7 Januari 2009 sampai dengan bulan Agustus 2015, Penggugat tidak pernah mendapat teguran dari siapapun termasuk Tergugat. Namun pada bulan September 2015 Tergugat tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah sengketa, menyerobot masuk menguasai sebagian tanah milik Penggugat seluas  $\pm$  **5.750 M2** dari total keseluruhan seluas 8.035 M2 yang telah bersertifikat nomor : 591 dengan cara-cara : merusak pagar kayu, memotong pohon-pohon dan membakarnya, sehingga yang menjadi **obyek sengketa dalam perkara ini hanya yang diserobot oleh Tergugat seluas kurang lebih 5.750 M2**, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah M.Padja Boimau;*
  - Selatan : berbatasan dengan tanah Penggugat;*
  - Timur : berbatasan dengan kali;*
  - Barat : berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah Penggugat;*
6. Bahwa dengan adanya tindakan penyerobotan yang dilakukan Tergugat sebagaimana tersebut di atas, maka pada tanggal 29 September 2015 Penggugat melapor kepada Lurah Lasiana. Pada hari itu juga Lurah Lasiana memanggil pihak Penggugat dan Tergugat untuk menyelesaikan masalah di kantor Lurah, namun tidak ada kata sepakat di antara Penggugat dan Tergugat untuk menyelesaikan masalah ini secara damai, sehingga Lurah Lasiana menyarankan agar penyelesaian masalah dilanjutkan ke Kantor Pertanahan Kota Kupang karena bidang tanah tersebut telah bersertifikat dan melarang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat untuk melanjutkan/ melakukan kegiatan apapun di atas tanah sengketa sebelum ada keputusan kepemilikan atas tanah sengketa;

7. Bahwa atas arahan Lurah Lasiana tersebut di atas, maka pada tanggal 31 Oktober 2015 dilakukan mediasi di kantor Pertanahan Kota Kupang dan kemudian diikuti dengan beberapa kali pertemuan mediasi lanjutan yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat, Soleman Ndun (pemilik tanah asal), serta ibu M. Padja Boimau (isteri dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja) namun tidak ada kesepakatan damai;
8. Bahwa Tergugat tidak menghargai saran-saran dalam pertemuan mediasi yang dilakukan baik oleh Lurah Lasiana maupun Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk tidak melakukan aktivitas apapun di atas lokasi, karena dengan melawan hak dan melanggar hukum, Tergugat tetap melakukan kegiatan di atas tanah obyek sengketa yakni membuat pagar tembok dan membangun satu (1) buah rumah permanen;
9. Bahwa terhadap tindakan Tergugat tersebut di atas, maka pada tanggal 01 Pebruari 2016 Penggugat melaporkan Tergugat kepada Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur untuk diproses sesuai ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, namun belum ada titik terang proses penyelesaian hingga gugatan ini diajukan;
10. Bahwa oleh karena tindakan penyerobotan yang dilakukan oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hak dan melanggar hukum, maka segala pengalihan hak atas tanah sengketa kepada orang lain/pihak ketiga, melalui gugatan ini Penggugat menuntut agar segala transaksi apapun berupa hibah dan jual beli atas tanah sengketa harus batal demi hukum;
11. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat harus dihukum untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dari segala kegiatan di atasnya serta membongkar segala bentuk bangunan yang berada di atas tanah obyek sengketa dan menyerahkan kembali tanah obyek sengketa kepada KONGREGASI PARA MISIONARIS CLARENTIAN (CMF)/Penggugat, baik secara sukarela maupun dengan cara paksa dengan bantuan pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia;
12. Bahwa untuk menghindari persoalan hukum yang lebih rumit dan berkepanjangan dikemudian hari yang berakibat sulitnya mencapai suatu kepastian hukum dan keadilan, maka diperlukan suatu putusan provisi yang secara provisional melarang Tergugat untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun atas obyek sengketa, termasuk pula kegiatan

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 4

#### 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)



pengalihan hak dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga atas obyek sengketa sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berwenang dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

13. Bahwa selain diperlukan adanya putusan provisi yang melarang Tergugat atau siapa saja untuk melakukan kegiatan berupa mendirikan bangunan dan/atau yang bersifat mengalihkan kepemilikan kepada pihak lain sebagaimana yang telah diuraikan pada point 12 (dua belas) tersebut di atas, juga diperlukan tindakan lain yakni dilakukan sita jaminan atau Consevatoir beslag yang bersifat segera terhadap obyek sengketa;
14. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan provisi sebagaimana telah diuraikan di atas, atau agar Tergugat patuh pada perintah putusan provisi, maka mohon majelis hakim memutuskan untuk memerintahkan kepada Tergugat agar membayar uang paksa (dwangsom) kepada KONGREGASI PARA MISIONARIS CLARENTIAN (CMF)/Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai memenuhi atau melaksanakan isi putusan provisi dalam perkara ini, sejak putusan dibacakan sampai dengan dipenuhi isi putusan tersebut;
15. Bahwa berdasarkan hal-hal terurai di atas, maka Penggugat melalui gugatan ini memohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menerimanya, serta berkenan pula memanggil para pihak untuk didengar keterangannya dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

1. Melarang Tergugat untuk tidak melakukan segala aktifitas apapun di atas tanah obyek sengketa;
2. Melarang Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat untuk tidak memindah-tangankan atau membebani dengan hak tanggungan atau sewa selama perkara ini berjalan sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa ini;
4. Memerintahkan kepada KONGREGASI PARA MISIONARIS CLARENTIAN (CMF)/Penggugat untuk kembali menguasai dan menempati tanah obyek sengketa sebagaimana dalam status dan kedudukannya semula, yaitu sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa;
5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya

*Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 5*



apabila lalai memenuhi atau melaksanakan isi putusan provisi dalam perkara ini, sejak putusan provisi dibacakan sampai dengan dipenuhi isi putusan tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan putusan provisi yang telah dikeluarkan tersebut sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah obyek sengketa seluas kurang lebih 5.750 M2 yang merupakan bagian dari total keseluruhan tanah milik Penggugat seluas 8.035 M2 yang sudah bersertifikat nomor : 591, tanggal 18 Juni 1994, dahulunya terletak di desa Lasiana, sekarang di RT.34/RW.09 Kel. Lasiana, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas :

*Utara : berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah M.Padja Boimau;*

*Selatan : berbatasan dengan tanah Penggugat;*

*Timur : berbatasan dengan kali;*

*Barat : berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah Penggugat;*

adalah sah tanah hak milik KONGREGASI PARA MISIONARIS CLARENTIAN (CMF) / Penggugat;

4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat menyerobot masuk menguasai, menebang pohon-pohon, membangun pagar tembok dan membangun satu (1) buah rumah permanent di atas tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hak dan melanggar hukum;
5. Menyatakan segala transaksi berupa hibah, jual beli dan lain-lain yang dilakukan oleh Tergugat atau siapa saja atas tanah sengketa adalah tidak sah dan harus batal demi hukum;
6. Menyatakan sita jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang adalah sah dan berharga;
7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kembali kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula, baik itu dilakukan secara sukarela maupun dengan bantuan pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 6



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Mengutip jawaban Terbanding semula Tergugat tertanggal 15 September 2016, sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI:

### 1. Gugatan *Error In Persona*, atau *Plurium Litis Consortium* (Kurang Pihak):

1. Bahwa dikatakan gugatan Penggugat kurang pihak, adalah karena tanah sengketa seluas 6.750 M2 ini, merupakan tanah milik Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat, yang diperoleh berdasarkan pewarisan dari Pewaris Orang Tua mereka Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm), yang adalah juga diperoleh berdasarkan pembelian dari "AYUB NDUN" (Alm) tertanggal 23 September 1989 sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak, No: 279/Pem.4/PPAT/1989, yang telah dibuat dan dinyatakan oleh Camat Kupang Tengah dihadapan, dan disaksikan oleh Kepala Desa Lasiana dan Staf Kantor Kecamatan Kupang Tengah, (Bukti: T. 1); Adapun Para Ahli Waris dari Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm), yang mendapatkan kaplingan tanah sengketa tersebut, adalah sebagai berikut: 1. YOHANIS ANTONIUS DJATI; 2. HENDRIKUS DJATI; 3. MARIA FEBRIANI DJATI (Tergugat); 4. DELIANA MARLIANA DJATI; 5. KLEMENS SULA RERO (Om kandung Tergugat), dan 6. ANDREAS DHOSA, (Keponakan Pewaris); Hal ini telah sesuai ketentuan *Yurisprudensi* tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, No. 437 K/Sip/1975, Tanggal 9 Desember 1975, yang menyatakan pada pokoknya bahwa "tanah sengketa yang dikuasai oleh sesama Para Ahli Waris secara bersama-sama, harus digugat semua, dan bukannya hanya salah satu Ahli Waris saja yang digugat, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima"; Kecuali yang bertindak sebagai Penggugat, tidak harus semua Ahli Waris di ikut-sertakan dalam gugatan, *Vide Jurisprudensi-Jurisprudensi* berikut ini, yaitu: *Jurisprudensi* MA-RI No. 244 K/Sip/1959, Tanggal 5 Januari 1959, *Jurisprudensi* MA-RI No. 23 K/Sip/1973, Tanggal 30 Oktober 1975, *Jurisprudensi* MA-RI No. 64 K/Sip/1974, Tanggal 1 Mei 1975, dan *Jurisprudensi* MA-RI No. 516 K/Sip/1973, Tanggal 25 November 1975; Perlu kami sampaikan juga kepada Majelis bahwa dalam teori hukum, kita kenal dengan

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 7



istilah "*Lex Specialis Derogat Legi Lex Generali*" yang artinya Hukum khusus mengesampingkan Hukum Umum" dan *yurisprudensi* tersebut diatas adalah merupakan ke-khususan dari Hukum Acara Perdata; Dan untuk mengetahui benar-tidaknya Tergugat memiliki tiga orang saudara kandung sebagai sesama Ahli Waris dari Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm), akan kami buktikan dalam persidangan nanti, (Bukti: T. 3, T. 4, T. 5, dan T. 6);

termasuk bukti Surat Nikah dan Kematian Orang Tua Tergugat, (Bukti: T. 7., dan T. 8);

2. Bahwa keharusan Penggugat dalam menggugat Para Ahli Waris dari Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm) ini, adalah tidak sekedar karena memiliki hubungan hukum sebagai Ahli Waris, tetapi lebih dari itu adalah karena memang tanah yang menjadi obyek sengketa ini, telah dikapling dan/atau telah dibagi-bagikan kepada Para Ahli Warisnya Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm) tersebut; Hal ini telah sesuai ketentuan dan Asas Hukum Acara Perdata kita yang menyatakan pada pokoknya bahwa "Orang-orang yang secara faktual menguasai obyek sengketa yang bukan haknya harus digugat"; Demikian halnya obyek sengketa *a quo* milik Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya, yang nyata-nyata sudah dikapling dan dikuasai oleh Para Ahli Waris tersebut, yang tidak digugat oleh Penggugat, adalah jelas bertentangan dengan ketentuan dan Asas Hukum Acara Perdata tersebut.

Atas dasar itulah maka kami mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tersebut haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan cacat hukum, atau *Error in persona* (Kurang Pihak) dan/atau *Plurium Litis Consortium*, dengan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*N.O: Niet Ontvankerlijke Verklaard*);

## II. Gugatan Penggugat Salah Alamat:

1. Bahwa sesungguhnya tanah milik Penggugat itu, terletak dibagian selatan dari tanah milik Tergugat, atau sebaliknya bahwa tanah milik Tergugat berada dibagian utara dari tanah milik Penggugat, dan kedua bidang tanah itu dibeli dari Pemilik asal yang berbeda, namun masih mempunyai hubungan saudara kandung, yaitu Ayub Ndun, (Alm) dan Soleman Ndun;



2. Bahwa tanah milik Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm), yang saat ini telah dibagi dalam 6 (enam) kapling dan tengah dikuasai oleh Para Ahli Warisnya masing-masing, yang secara keseluruhannya juga telah dipagari dengan pagar tembok, adalah menunjukkan perbedaan letak dan kepemilikan hak atas tanah sengketa tersebut;

Atas dasar itulah maka gugatan Penggugat haruslah dipandang sebagai gugatan yang kabur dan cacat hukum (*Obscuur libele*) dan tidak sempurna (*Plurium Litis Consortium*), dengan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*N.O: Niet Ontvankerlijke Verklaard*);

III. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libele*):

1. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat pada butir: 5, 6, 10, dan dalam petitum pokok perkara butir: 4, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan penyerobotan terhadap tanah sengketa milik Penggugat; Dalil ini tidak benar dan membingungkan karena penyerobotan adalah merupakan suatu jenis *delict* atau tindak pidana, yang mesti harus diproses secara hukum pidana, yang diawali melalui sebuah proses penyidikan oleh Penyidik Polri, selanjutnya dilakukan penuntutan oleh Jaksa Penuntut Umum, terakhir akan diadili dan diputuskan oleh Pengadilan;
2. Bahwa penggunaan *terminologi* atau istilah Penyerobotan oleh Penggugat dalam perkara perdata *a quo*, adalah sangat tidak tepat dan tidak benar, karena selain kesalahan penggunaan istilah, namun yang paling fatal adalah bahwa Tergugat memang tidak pernah melakukan tindak pidana penyerobotan seperti yang didalilkan oleh Penggugat tersebut;
3. Bahwa jika benar Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat yang kini menguasai obyek sengketa, melakukan tindak pidana penyerobotan terhadap tanah sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, maka semestinya Penggugat harus tetap melanjutkan proses pidananya; Dan kenapa harus beralih mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang..?;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang mencampur-adukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Perdata dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pidana sebagaimana tersebut diatas, adalah merupakan rumusan gugatan yang nyata-nyata selain bertentangan dengan



ketentuan Hukum Acara Perdata pada umumnya, juga justru membingungkan Tergugat, dan bahkan juga membingungkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, yang kemudian kesalahan tersebut akan mengakibatkan kekaburan terhadap gugatan Penggugat;

5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka sangat jelas dan terang-benderanglah kesalahan dan kekaburan dalil dan rumusan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, dan oleh karena itu Tergugat mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan menyatakan bahwa gugatan Penggugat, adalah kabur, tidak jelas (*obscuur libele*), dan tidak sempurna (*Plurium Litis Consortium*), dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruh (*N.O: Niet Ontvankerlijke Verklaard*);

Berdasarkan alasan-alasan hukum dan fakta sebagaimana diuraikan secara cermat dan teliti tersebut di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan memutuskan dengan amar, sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya dan selengkapny;
2. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat, adalah *Error in persona* (Kurang Pihak) dan/atau *Plurium Litis Consortium* (tidak jelas dan tidak sempurna), dengan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*N.O. : Niet Ontvankerlijke Verklaard*);
3. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat, adalah kabur (*obscuur libele*) dan tidak sempurna (*Plurium Litis Consortium*), karena salah alamat, yaitu menggugat tanah milik Tergugat dan Para Ahli Waris lain yang tidak digugat oleh Penggugat, yang terletak ditempat yang berbeda dengan tanah milik Penggugat;
4. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat, adalah adalah kabur, tidak jelas (*obscuur libele*), dan tidak sempurna (*Plurium Litis Consortium*), karena telah mencampur-adukan penggunaan istilah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Perdata dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pidana, karena selain bertentangan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata, juga melanggar prinsip-prinsip dasar dalam mengajukan gugatan perkara perdata ke Pengadilan dan oleh karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruh (*N.O: Niet Ontvankerlijke Verklaard*);

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 10



## A. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa dalil-dalil dalam pokok perkara ini, haruslah dipandang sebagai satu-kesatuan yang tak terpisahkan (*mutatis-mutandis*) dengan dalil-dalil eksepsi Tergugat tersebut diatas;
2. Bahwa dalil Penggugat pada gugatan butir: 1 s/d 4, yang menguraikan batas-batas dan penguasaan tanah sengketa oleh Penggugat, yang secara keseluruhan dalil-dalil tersebut, adalah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak beralasan hukum, serta bertentangan dengan fakta-fakta lapangan, dimana yang sebenarnya adalah bahwa setelah Ayah Tergugat Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm), membeli tanah sengketa ini dari "AYUB NDUN", (Alm), tanggal 23 September 1989, yang diawali penanaman pilar dan funderen pada bagian empat sudut tanah sengketa milik Tergugat sebagai tanda batas, yang adalah juga telah diakui oleh Penggugat sendiri, baik ketika bertemu dengan Tergugat di Lokasi tanah sengketa maupun saat mediasi di Kantor BPN Kota Kupang, yang selanjutnya, langsung dilakukan penguasaan fisik dengan cara melakukan pemagaran dengan kayu hidup dan menanam pohon gamal, dan lain sebagainya, yang kemudian dilanjutkan dengan mendirikan rumah permanen milik Tergugat dan pemagaran tembok permanen oleh Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat; Perlu kami sampaikan juga bahwa Ayah Tergugat Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm) adalah sebagai Pembeli pertama tanah sengketa sesuai prosedur hukum yang berlaku; Dengan demikian Beliau adalah Pembeli etiket baik yang wajib dilindungi oleh Undang-Undang; Sedangkan dalil penguasaan fisik oleh Penggugat tersebut adalah merupakan dalil yang tidak benar, hanya sekedar fiksi, dan/atau karangan belaka Penggugat; Khusus mengenai batas bagian utara dari tanah Penggugat, adalah bukan dengan rencana Jalan Desa dan/atau tanah Susteran RVM, tetapi yang sebenarnya adalah berbatasan dengan tanah milik Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm) yang kini diwariskan kepada Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat; Atas dasar itulah maka kami mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan menyatakan bahwa dalil Penggugat tersebut haruslah dikesampingkan dan/atau ditolak seluruhnya;
3. Bahwa dalil Penggugat pada gugatan butir: 5 s/d 10, yang menyatakan pada pokoknya bahwa "tanah sengketa adalah milik Penggugat yang



dibeli dari Drs. Wilhemus Lambertus Padja tanggal 7 Januari 2009, dengan Pemilik asal "Soleman Ndun" yang dibeli oleh Drs. Wilhemus Lambertus Padja tersebut, tanggal 24 Oktober 1996, seluas 8.035 M2, sesuai SHM, No: 591, tanggal 18 Januari 1994, yang selanjutnya juga menyatakan bahwa yang diserobot oleh Tergugat adalah seluas 5.750 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara: dengan rencana Jalan Desa, dan/atau tanah M. Padja Boimau;
- Timur : dengan Kali;
- Selatan: dengan tanah Penggugat;
- Barat : dengan rencana Jalan Desa, dan/atau tanah Penggugat;

Terhadap dalil-dalil tersebut, kami ingin menanggapi bahwa "dalil-dalil tersebut adalah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak beralasan hukum; Terlepas benar-tidaknya Penggugat membeli tanah sengketa dari Drs. Wilhemus Lambertus Padja, tanggal 24 Oktober 1996, sebagaimana tersebut diatas, namun tanah yang dimaksud adalah merupakan tanah yang berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat, tepatnya pada bagian selatan dari tanah milik Tergugat tersebut; Yang sebelum dikomplain atau digugat oleh Penggugat, tanah milik kami tersebut tidak pernah dikomplain atau tidak pernah ditegur oleh pihak lain selama Tergugat dan Para Ahli Warisnya yang lain melakukan kegiatan diatas tanah milik Tergugat tersebut;

4. Bahwa perlu kami sampaikan kepada Penggugat dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, bahwa tanah sengketa milik Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat, yang dahulu terletak di Desa Lasiana, sekarang di RT. 34/RW. 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batasnya yang sebenarnya, adalah sebagai berikut:

- Utara : dahulu dengan tanah milik "Filipus Ndun", sekarang dengan "Jhoni Ambi, Luiys Balun, SH., Max Ferdi Ndun, dan Aleks Rangga Boro, SH.";
- Timur : dengan kali mati Sefbano;
- Selatan : dahulu dengan "Adriana Ndun", sekarang dengan tanah milik Penggugat;
- Barat : dahulu dengan Jalan desa, sekarang dengan tanah milik Penggugat;



Tanah sengketa milik Tergugat dengan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat ini, adalah merupakan warisan dari orang tua mereka Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm), yang diperoleh berdasarkan pembelian dari "AYUB NDUN" (Alm) tertanggal 23 September 1989, dengan ukuran, sebagai berikut:

Panjang : dahulu 135 meter, sekarang hanya 129 meter, akibat aktifitas penggalian tanah putih/sertu oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab

Lebar : 50 meter;

Jadi, luas: dahulu + 6.750 m<sup>2</sup>, sekarang + 6.450 m<sup>2</sup>;

sebagaimana tertera dalam kwitansi dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak, No: 279/Pem.4/PPAT/1989, yang telah dibuat dan dinyatakan oleh Camat Kupang Tengah dihadapan kedua belah pihak tersebut diatas, dan disaksikan oleh Kepala Desa Lasiana dan Staf Kantor Kecamatan Kupang Tengah, (Bukti: T. 1., dan T. 2); Dengan demikian maka tanah sengketa ini adalah benar-benar merupakan hak milik dari Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat;

Dan bukan dengan batas-batas seperti yang tertera dalam gugatan Penggugat, yaitu:

- Utara : dengan rencana Jalan desa, dan/atau tanah M. Padja Boimau;
- Timur : dengan Kali mati. rencana Jalan Desa, dan/atau tanah Susteran RVM;
- Selatan : dengan rencana Jalan Desa, dan/atau tanah Susteran RVM;
- Barat : dengan rencana Jalan Desa, dan/atau tanah Penggugat;

Dan untuk mengetahui bukti kepemilikan Tergugat terhadap tanah sengketa, adalah pembayaran pajak yang dilakukan oleh Tergugat selama ini, (Bukti: T. 9., T. 10., T. 11., T. 12., dan T. 13.); Meskipun dalam surat pajak hanya tertera nama Tergugat saja, namun itu hanya sekedar untuk memudahkan pembayaran dan pengalihan pembayaran pajak dari Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm), kepada Para Ahli Warisnya;

5. Bahwa dalil Penggugat pada gugatan butir: 11 s/d 15, yang menyatakan pada pokoknya bahwa "Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), terhadap Penggugat, dan tuntutan provisi yang secara provisionil agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk segera



mengosongkan tanah sengketa, dan bangunan rumah permanen yang ada diatas tanah sengketa segera dibongkar, dan apa bila tidak mengindahkan putusan Pengadilan, maka harus dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- untuk setiap hari keterlambatan dalam membayar uang paksa tersebut”;

Terhadap dalil-dalil tersebut, Tergugat berpendapat bahwa “dalil-dalil Penggugat tersebut adalah merupakan dalil-dalil yang sangat tidak benar dan tidak beralasan hukum, dan terkesan imejiner, karena bagaimana mungkin Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yang nyata-nyata menguasai dan menempati tanah miliknya sendiri bersama Para Ahli Warisnya yang lain, yang tidak digugat oleh Penggugat, yang telah dikapling dan dikuasai oleh Para Ahli Warisnya masing-masing; Tanah mana merupakan warisan dari Orang Tua mereka Bapak “JOACHIM DJATI” (Alm); Demikian pula soal tuntutan uang *dwangsom*, yang sangat tidak masuk akal karena selain tanah sengketa yang merupakan hak milik Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya, juga perdebatan sengketa kepemilikan hak atas tanah *a quo* membutuhkan proses pembuktian yang akurat dan

waktu yang sangat alot, sehingga tuntutan uang *dwangsom* itu adalah merupakan sesuatu yang mustahil untuk dipertimbangkan, apa lagi dikabulkan; Karena hampir pasti kami sangat yakin dan percaya bahwa cara berpikir dan idealisme Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, tidak se-sederhana yang dipikirkan oleh Penggugat;

6. Bahwa satu hal terpenting yang perlu kami sampaikan kepada Penggugat dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, bahwa Susteran RVM yang adalah juga membeli tanah dari orang yang sama yaitu dari “Soleman Ndun” seluas 30.000 m<sup>2</sup>, yang berbatasan langsung dengan tanah Penggugat, tepatnya pada bagian barat dari tanah Penggugat; Dimana dalam pengakuan Susteran RVM tersebut menyatakan bahwa luas tanah kami sebenarnya hanya 30.000 m<sup>2</sup> saja, namun kenyataannya ternyata lebih 1.000 meter, yang kemungkinan itu adalah merupakan tanah milik *Claret*/Penggugat, katanya; Atas dasar itulah kami mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, ketika dilakukan Sidang Pemeriksaan Setempat (PS) nanti, agar berkenan dilakukan pengukuran secara keseluruhan terhadap tanah sengketa milik Tergugat ini;



Atas dasar itulah maka kami mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan menyatakan bahwa uraian-uraian Tergugat pada butir: 3, 4, dan 5, tersebut diatas, haruslah dikesampingkan dan/atau ditolak seluruhnya;

Berdasarkan alasan-alasan hukum dan fakta sebagaimana diuraikan secara cermat dan teliti tersebut di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan memutuskan dengan amar, sebagai berikut:

**I. Dalam Provisi:**

1. Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya dan selengkapnyanya, atas gugatan Provisi dari Penggugat, yang tidak benar dan tidak beralasan hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang dahulu terletak di Desa Lasiana, sekarang di RT. 34/RW. 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batasnya yang sebenarnya, adalah sebagai berikut:

- Utara : dahulu dengan tanah milik "Filipus Ndun", sekarang dengan "Jhoni Ambi, Luiys Balun, SH., Max Ferdi Ndun, dan Aleks Rangga Boro, SH.";
- Timur : dengan kali mati Sefbano;
- Selatan : dahulu dengan "Adriana Ndun", sekarang dengan tanah milik Penggugat;
- Barat : dahulu dengan Jalan desa, sekarang dengan tanah milik Penggugat;

Dengan ukuran, sebagai berikut:

- Panjang : dahulu 135 meter, sekarang 129 meter;
- Lebar : 50 meter;
- Luas : + dahulu 6.750 m<sup>2</sup>, sekarang + 6.450 m<sup>2</sup>;

adalah benar-benar merupakan hak milik dari Pewaris Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat, "JOACHIM DJATI, (Alm), yang kemudian terus diwariskan kepada Tergugat dan anak-anaknya yang lain, sebagai Ahli Warisnya yang syah;

4. Menyatakan hukum bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 15



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, adalah benar dan sah, karena mereka adalah Ahli Waris yang sah dari Bapak "JOACHIM DJATI, (Alm), dengan demikian juga menyatakan hukum bahwa tuntutan pembayaran uang *dwangsom* adalah juga merupakan tuntutan yang tidak benar dan tidak beralasan hukum, oleh karenanya haruslah ditolak seluruhnya;

## II. Dalam Pokok Perkara:

Primer;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya dan selengkapnyanya ;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang dahulu terletak di Desa Lasiana, sekarang di RT. 34/RW. 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batasnya yang sebenarnya, adalah sebagai berikut:

- Utara : dahulu dengan tanah milik "Filipus Ndun", sekarang dengan "Jhoni Ambi, Luiys Balun, SH., Max Ferdi Ndun, dan Aleks Rangga Boro, SH.";
- Timur : dengan kali mati Sefbano;
- Selatan : dahulu dengan "Adriana Ndun", sekarang dengan tanah milik Tergugat;

- Barat : dengan Jalan desa;

### i. Dengan ukuran, sebagai berikut:

- Panjang : dahulu 135 meter, sekarang 129 meter;
- Lebar : 50 meter;
- Lu a s : + dahulu 6.750 m<sup>2</sup>, sekarang + 6.450 m<sup>2</sup>;

Adalah benar-benar merupakan hak milik dari Pewaris Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat, "JOACHIM DJATI, (Alm), yang kemudian terus diwariskan kepada Tergugat dan anak-anaknya yang lain, sebagai Ahli Warisnya yang syah;

4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya, tidak pernah melakukan Penyerobotan dan juga tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap tanah sengketa yang merugikan Penggugat, karena tanah sengketa dengan ukuran sebagaimana tersebut diatas, adalah benar-benar merupakan tanah milik Tergugat sendiri bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIRE:**

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 16

#### 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

Atau apa bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, (*ex aequo et bono*);

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian dan pertimbangan-pertimbangan yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 172/Pdt.G/2016/PN.Kpg. tanggal 25 Januari 2017, yang amar selengkapnya sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 921.000,- ( Sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah ) ;

Membaca, Akta Pernyataan Banding Nomor : 172/Pdt.G/2016/PN.Kpg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang yang menyatakan bahwa pada hari Rabu tanggal 1 Pebruari 2017, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 172/Pdt.G/2016/PN.Kupang tanggal 25 Januari 2017;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 10 Pebruari 2017;

Membaca, Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat tertanggal 10 Pebruari 2017;

Membaca, Relas Pemberitahuan/Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 17 Pebruari 2017;

Membaca, Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Tergugat tertanggal 24 Pebruari 2017;

Membaca, Relas Pemberitahuan/Penyerahan Kontra Memori Banding kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 2 Maret 2017;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 13 Pebruari 2017 dan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 10 Pebruari 2017;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 172/Pdt.G/2016/PN.Kpg diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 25 Januari 2017 dengan dihadiri oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat maupun Kuasa Terbanding semula Tergugat yang mana atas

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 17



putusan tersebut Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan banding pada tanggal 1 Pebruari 2017 sehingga permohonan banding tersebut dinilai telah dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 172/Pdt.G/2016/PN.Kpg tanggal 25 Januari 2017, maka Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan keberatan-keberatan sebagaimana termuat dalam Memori Bandingnya tertanggal 10 Pebruari 2017 sebagai berikut:

**PERTIMBANGAN PUTUSAN :**

1. Pada halaman 47.

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil sangkalan Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat bukan pemilik tanah yang di RT.34 RW. 09, Kel. Lasiana, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas :

*Utara : berbatasan dengan jalan desa;*

*Selatan : berbatasan dengan jalan desa;*

*Timur : berbatasan dengan kali;*

*Barat : berbatasan dengan jalan desa;*

Karena tanah tersebut merupakan hak dari Tergugat, karena memperoleh warisan dari ayahnya yang bernama Joachim Djati (alm) yang mana diperoleh dari jual beli dengan Ayub Ndun, dengan mengacu pada alat bukti yang diajukan oleh Tergugat berupa surat yang diberi tanda T-1 s/d T-13 dan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa apabila dikaji secara cermat, materi yang termuat dalam bukti T-1 berupa Surat Pernyataan Melepaskan Hak No.279/Pem.4/PPAT/1989, tanggal 23 September 1989 dimana telah terjadi pelepasan hak atas tanah dimana pemilik tanah AYUB NDUN telah menjual tanah tersebut kepada JOACHIM DJATI (ayah penggugat) dengan luas tanah ± 6750 m2 dengan adanya pelepasan hak dari Ayub Ndun kepada Joachim Djati maka tanah tersebut merupakan milik dari Joachim Djati yang kemudian diwariskan kepada ahli warisnya dalam hal ini adalah Tergugat.

Menimbang, bahwa bukti T-2 s/d T-6 berupa kwitansi pembayaran tanah dari Joachim Djati (Ayah Tergugat) kepada Ayub Ndun dari tanggal 14 september 1989 s/d tanggal 9 maret 1990 untuk pembayaran sebidang tanah yang terletak di RT 20 RW IX Desa Lasiana dengan ukuran 50 x 135 m2;



2. Pada halaman 47 - 48

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti T-2 s/d T-6 ini menunjukkan tanah yang dilepaskan haknya oleh Ayub Ndun sebagaimana bukti T-1 telah sahnya menjadi milik dari Joachim Djati dimana tanah tersebut telah dibayar lunas dan selanjutnya hak sepenuhnya dari Joachim Djati (Ayah Tergugat) yang kemudian diwariskan kepada Tergugat;

3. Pada halaman 48.

Menimbang, bahwa untuk memperkuat bukti T-7 dan T-8, maka tergugat telah menghadirkan saksi-saksi tersebut dipersidangan dan telah memberikan keterangan dibawah sumpah, dimana menerangkan saksi Derben Samuel Ndun " Bahwa tanah sengketa terletak dahulu di Desa Lasiana tapi sekarang di RT. 34/ RW. 09, Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelap Lima kota Kupang menerangkan, Bahwa batas-batasnya yaitu sebelah UTARA berbatasan dengan Philipus Ndun, John Ambi, Luis Balun dan Alex Ranggaboro; SELATAN berbatasan dengan Adriana Ndun, sekarang Soleman Ndun, sertifikatnya sudah ada lalu Soleman Ndun jual ke Cahaya Bapa; TIMUR berbatasan dengan kali kering sefano; dan BARAT berbatasan dengan rencana jalan Desa, sekarang dengan Claret. Bahwa Ayub Ndun sudah meninggal dan tanah itu dijual kepada Joachim Djati (alm), ayah dari Tergugat Ibu Maria Djati, Bahwa Joachim Djati beli tanah itu pada tahun 1989, Bahwa pada waktu transaksi jual beli tanah tersebut disertai dengan Kwitansi serta ada surat pelepasan hak, Bahwa Soleman Ndun ada memperoleh tanah tersebut dari Adriana Ndun, lalu Soleman Ndun jual tanah tersebut ke Cahaya Bapa dimana tanah tersebut bersebelahan dengan tanah sengketa, Bahwa Adriana Ndun adalah mama kecil/tante dari Soleman Ndun, Bahwa luas tanah tersebut yaitu 8000 meter persegi, Bahwa tanah yang sudah bersertifikat tersebut tidak berada didalam tanah yang sekarang disengketakan;

4. Pada halaman 49.

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Soleman Ndun yang menerangkan bahwa tanah sengketa tersebut letaknya dahulu di Desa Lasiana tapi sekarang di RT. 34/RW .09, kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, Bahwa luas tanahnya 6000 meter persegi lebih, Bahwa batas-batas tanah sebelah UTARA berbatasan dengan Philipus Ndun(alm), sebelah SELATAN berbatasan dengan Adriana Ndun, yang dihibahkan ke Soleman Ndun yang kemudian dijual oleh Soleman Ndun ke Cahaya Bapa, Sebelah TIMUR berbatasan dengan kali mati Sefbana, dan



sebelah BARAT berbatasan dengan rencana jalan Desa, Bahwa tanah tersebut sebelumnya milik dari Ayub Ndun (alm) saudara kandung saksi, Bahwa Ayub Ndun (alm) jual tanah ke Pak Djati (orangtua tergugat/ Ibu Maria Djati), Bahwa jual beli itu terjadi pada tahun 1989, Bahwa pada waktu transaksi jual beli ada pakai kwitansi dan ada tanda tangan kwitansi, dan juga ada pelepasan hak pada tahun 1989, Bahwa menyangkut tanah bagian Selatan dari tanah sengketa, batas-batasnya jelas dan waktu saksi jual tanahnya ke Cahaya Bapa, sudah ada sertifikatnya. Saksi masih ingat, waktu itu ukur tanahnya pada tahun 93, sertifikatnya keluar tahun 1994, Bahwa luas tanah menurut sertifikat kurang lebih 8000 meter persegi, Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah bagian Selatan, Utara, Timur dan bagian Barat, semuanya berbatasan dengan rencana jalan Desa, bahwa sertifikat tanah tersebut atas nama saksi, Bahwa tanah yang saksi peroleh dari Adriana Ndun dan kemudian saksi jual ke Cahaya Bapa berada diluar dari tanah sengketa yang sekarang ini, bahwa saksi tidak pernah diajak oleh Willem Padjad dan Istrinya pergi ke Notaris untuk buat Akte Jual Beli Tanah yang berada dibagian selatan itu, bahwa tanah yang saya dapat dari Tanre Adriana Ndun sudah saya jual ke Cahaya Bapa, sedangkan tanah yang ayah saya Saul Ndun berikan, saya sudah jual ke SMA, bahwa ketika dari Badan Pertanahan turun ke lokasi untuk ukur tanah saya sementara berada di Surabaya, makanya saya tunjuk adik saya Ayub Ndun untuk mewakili saya ikut pengukuran yang dilakukan oleh pertanahan tersebut untuk tunjuk batas-batas tanahnya;

5. Halaman 49 - 50

Menimbang, bahwa saksi-saksi tersebut semuanya menerangkan bahwa tanah sengketa sekarang bukanlah tanah yang dijual oleh Soleman Ndun kepada Hotel Cahaya Bapa, tanah sengketa sekarang adalah milik dari Ayub Ndun yang dijual kepada bapak Joachim Djati yang merupakan ayah dari Tergugat, tanah sengketa yang oleh Penggugat dianggap tanah milik penggugat yang berasal dari Soleman Ndun telah ada Sertifikatnya dan atas nama Soleman Ndun adalah tanah yang terletak disebelah selatan dari tanah yang menjadi objek sengketa sekarang yang merupakan milik dari Joachim Djati(alm) yang sekarang ini dikuasai oleh Tergugat dimana tanah tersebut sebelumnya adalah milik dari Adriana Ndun lalu dihibahkan kepada Soleman Ndun dan dibuatkan sertifikat lalu dijual kepada pemilik Hotel Cahaya Bapa;

*Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 20*



Menimbang, Bahwa berdasarkan bukti T-10 s/d T 13 adalah merupakan bahwa Tergugat beserta saudaranya merupakan anak dari Joakhim Djati sehingga apa yang merupakan peninggalan dari Joachim Djati adalah milik dari Tergugat selaku ahli waris termasuk tanah sengketa sekarang ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat didapat fakta bahwa keterangan saksi-saksi Tergugat yaitu Saksi Soleman Ndun dan saksi Derben Samuel Ndun menyatakan bahwa tanah tersebut adalah milik adari ayah Tergugat yaitu Joachim Djati (alm) yang diperoleh dari Ayub Ndun dimana Ayub Ndun adalah saudara dari saksi Soleman Ndun dimana ayah Tergugat membeli tanah tersebut dari Ayub Ndun sejak 1989 dan Saksi Soleman Ndun memiliki tanah disebelah selatan tanah sengketa sekarang dan telah menjualnya kepada pemilik Hotel Cahaya Bapa;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Tergugat tersebut dikaitkan dengan bukti T-1 s/d T-8 , keterangan saksi-saksi tersebut sesuai dengan bukti T-1 s/d T8 dimana saksi-saksi dari Tergugat mengetahui tanah tersebut dibeli oleh Joachim djati dari Ayub Ndun pada tanggal 23 September 1989 bahkan keterangan saksi-saksi tersebut merupakan pemilik tanah dari tanah Penggugat sebelum Penggugat membelitanah dari Drs Wilhemus Padja dan jugaketerangan saksi-saksi tersebut menyatakan tanah milik Penggugat berada di sebelah selatan tanah sengketa sekarang dan masing-masing berkesesuaian satu sama lain dimana keterangan saksi-saksi tersebut mendukung bukti T-1 s/d T-8 ;

6. Pada halaman 51.

Menimbang, bahwa jika dikaitkan antara bukti T-1 dimana surat pelepasan hak dimana batas-batas tanah yang dilepas oleh Ayub Ndun kepada Joachim Djati luas tanah 50 x 135 m2 dengan batas , sebelah Utara berbatasan dengan Filipus Ndun, sebelah Selatan dengan tanah Adriana Ndun, Sebelah Timur dengan kali Sefbano , dan sebelah Barat dengan jalan Desa, jadi atas dasar dan batas-batas tersebut merupakan hak dari Tergugat dan jika dikaitkan dengan Pemeriksaan Setempat yang dilakukan Majelis Hakim pada tanggal 25 November 2016 dimana diperoleh batas-batas sesuai dengan bukti T-1 dari Tergugat sehingga jelas bahwa tanah milik Tergugat sebagaimana bukti T-1 ;

Menimbang, bahwa jika kita bandingkan bukti P-1 s/d P-3 dari Penggugat justru dapat dipatahkan atau dibuktikan sebaliknya dari bukti T-1 s/d T-8 dari Tergugat , dimana bukti P-1 s/d P-3 menerangkan bahwa tanah sengketa



adalah milik dari Penggugat sebagai hasil jual beli dengan Drs. Wilhelmus Padja dan tanah tersebut telah bersertifikat yang sebelumnya milik dari Soleman Ndun , namun oleh bukti T-1 s/d T-8 serta keterangan saksi-saksi terutama keterangan Soleman Ndun yang menyatakan benar telah menjual tanah miliknya kepada Cahaya Bapa dan lalu dijual kepada Drs. Wilhelmus Padja lalu ke Penggugat akan tetapi tanah tersebut terletak di sebelah selatan dari tanah sengketa sekarang, dan apabila letak tanah milik penggugat adalah sama dengan tanah Tergugat dilihat dari asal jauh dibanding dengan Penggugat yang memiliki tanah tersebut sejak Tahun 2009 sehingga tergugat haruslah dilindungi sebagai pembeli yang beritikad baik ;

7. Pada halaman 51 - 52

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat dalam membuktikan dalil gugatan khususnya tentang kepemilikan tanah sengketa berdasarkan pada bukti sertifikat tanah sebagai surat bukti kepemilikan atas tanah, dimana Sertifikat Tanah merupakan surat/ akta yang dibuat oleh Pejabat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan tersebut berwenang untuk membuatnya , yaitu Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) , yang memuat keterangan bahwa yang nama / identitasnya disebutkan dalam sertifikat tersebut merupakan pemilik sah dari tanah dengan letak dan luas sebagaimana juga disebutkan dalam sertifikat tersebut (vide Pasal 19 ayat (1) Undang- undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) serta Pasal 12 dan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah) dimana kekuatan akta otentik adalah bukti yang sempurna diartikan bahwa isi akta otentik yang bersangkutan oleh hakim dianggap benar , kecuali diajukan bukti perlawanan. Jadi Hakim harus mengakui apa yang tertulis dalam akta selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, namun karena alat bukti yang diajukan Tergugat mampu untuk membuktikan dalil sangkalan atau melemahkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat , maka Majelis Hakim berketetapan bahwa Tergugatlah adalah pemilik sah atas tanah sengketa ;

Bahwa Pembanding dahulu Penggugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang yang dikutip di atas, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. KESIMPULAN YANG DIAMBIL OLEH JUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI KELAS I A KUPANG TIDAK BERDASARKAN FAKTA PERSIDANGAN.

*Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 22*



Bahwa yang menjadi dasar alasan Pembanding dahulu Penggugat menyatakan keberatan bahwa kesimpulan yang diambil oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang tidak berdasarkan fakta persidangan adalah :

- 1) Sesuai fakta persidangan, bahwa keterangan saksi Derben Semuel Ndun dan keterangan saksi Soleman Ndun mengenai tanah yang sudah bersertifikat yang di jual oleh saksi Soleman Ndun kepada Cahaya Bapa, yang sekarang atas nama Claret (Penggugat), khusus batas tanah bagian Utara,dimana kedua (2) orang saksi tersebut di depan persidangan menerangkan bahwa batas tanah yang dijual Soleman Ndun bagian Utara adalah berbatasan dengan tanah milik Felipus Ndun yang sekarang dikuasai oleh John Ambi, Luis Balun dan Rangga Boro;
- 2) Sesuai fakta persidangan, bahwa keterangan saksi Derben Semuel Ndun dan keterangan saksi Soleman Ndun, keduanya sama-sama menerangkan bahwa bidang tanah yang dahulu dijual oleh Soleman Ndun kepada Cahaya Bapa itu letaknya ada di sebelah selatan tanah sengketa sekarang;
- 3) Bahwa mencermati sebahagian keterangan kedua (2) orang saksi yang diajukan Tergugat tersebut di atas, maka diperoleh fakta bahwaada kontradiksi keterangan saksi Derben Semuel Ndun dan saksi Soleman Ndun, yang manadi satu sisi kedua saksi menerangkan bahwa batas tanah bersertifikat yang di jual oleh saksi Soleman Ndun kepada Cahaya Bapa, yang sekarang atas nama Claret (Penggugat), khusus batas tanah bagian Utara, berbatasan dengan tanah milik Felipus Ndun yang sekarang dikuasai oleh John Ambi, Luis Balun dan Rangga Boro. Sementara disisi yang lain, kedua saksi juga menerangkan, bahwa bidang tanah yang dahulu dijual oleh Soleman Ndun kepada Cahaya Bapaitu letaknya ada di sebelah selatan tanah sengketa sekarang. Mencermati kedua keterangan saksi ini, jelas menunjukan kontradiksi, karena di satu sisi kedua saksi menerangkan bahwa “tanah sengketa masuk dalam tanah yang sudah bersertifikat”,dimana pada bagian Utara berbatasan dengan tanah milik Felipus Ndun yang sekarang dikuasai oleh John Ambi, Luis Balun dan Rangga Boro, sementara di sisi yang lain kedua saksi juga menerangkan bahwa “tanah sengketa berada di luar tanah yang sudah sertifikat”, karena tanah bersertifikat yang sekarang atas nama Claret ada di sebelah selatan tanah sengketa;

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 23



- 4) Bahwa perihal kontradiksi keterangan saksi antara keterangannya yang satu dengan keterangannya yang lain ini sudah disampaikan oleh Pembanding dahulu Penggugat pada sidang Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang dengan agenda pengajuan kesimpulan dari masing-masing pihak, dimana Pembanding dahulu Penggugat dengan tegas menolak keterangan saksi Derben Semuel Ndun dan keterangan saksi Soleman Ndun karena terdapat kontradiksi keterangan tersebut;
- 5) Bahwa selain kontradiksi keterangan saksi antara keterangannya yang satu dengan keterangannya yang lain, dalam persidangan terjadi pula penyangkalan cap jempol oleh saksi Soleman Ndun, yang menyatakan bahwa tidak pernah saksi bersama Wilem Padja ke notaris untuk urusan pembuatan akta jual beli tanah atau tidak pernah membubuhkan cap jempol pada akta jual beli tanah;
- 6) Bahwa oleh karena adanya penyangkalan cap jempol oleh saksi Soleman Ndun sebagaimana diuraikan tersebut di atas, Majelis Hakim kemudian meminta saksi untuk membubuhkan cap jempol di hadapan Majelis Hakim, namun belum dibuktikan kebenarannya secara pidana / melalui pengujian laboratorium forensik;
- 7) Bahwa dengan mengacu pada fakta persidangan, dimana kedua keterangan saksi yang diajukan Terbanding (dahulu Tergugat) saling bertentangan antara keterangannya yang satu dengan keterangannya yang lain, dan penyangkalan cap jempol pada akta jual beli yang belum dibuktikan secara pidana / melalui pengujian laboratorium forensik, makaseharusnya keterangan saksi Derben Semuel Ndun dan keterangan saksi Soleman Ndun tidak perlu dipertimbangkan sebagai keterangan yang mematahkan surat bukti berupa akta autentik yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat karena ada kebohongan / ketidakjujuran saksi dalam memberikan keterangan dalam perkara a quo;
- 8) Bahwa jika Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang sungguh-sungguh membaca dan mencermati dengan baik dan benar seluruh fakta-fakta persidangan, maka seharusnya kesimpulan yang diambil oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang dalam perkara a quo adalah gugatan Penggugat terbukti berdasarkan bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat;



2. JUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI KUPANG KELIRU DAN KURANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA.

Bahwa adapun yang menjadi dasar alasan Pembanding dahulu Penggugat menyatakan Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang keliru dan kurang pertimbangan hukumnya adalah :

- 1) Bahwa pada dasarnya akibat dari salah menyimpulkan fakta-fakta persidangan sebagaimana diuraikan pada alasan memori banding point 1 di atas, maka Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang dinilai keliru dan kurang pertimbangan hukumnya dalam memeriksa dan memutus perkara a quo. Kekeliruan dan kurangnya pertimbangan hukum dimaksud dengan tegas ditunjukkan lagi pada point-point di bawah ini;
- 2) Bahwa mengenai batas-batas tanah milik Pembanding dahulu Penggugat yang dibeli dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja, tanah mana sudah bersertifikat nomor : 591, diakui oleh saksi Soleman Ndun (pemilik tanah asal). Dan, dalam keterangan saksi Soleman Ndun, mengakui batas tanah yang saksi jual pada sisi Utara berbatasan dengan tanah Pilipus Ndun yang sekarang dikuasai oleh John Ambi, Luis Balun dan Rangga Boro. Keterangan saksi Soleman Ndun tersebut diakui atau didukung oleh keterangan saksi Derben Semuel Ndun yang menerangkan dengan tegas bahwa pada saat Pertanahan turun lokasi ukur bidang tanah yang dimohon penerbitan sertifikat oleh Soleman Ndun, saat itu saksi Derben Semuel Ndun yang tunjuk batas-batas tanah karena Soleman Ndun ada di Surabaya;
- 3) Bahwa keterangan saksi Derben semuel Ndun dan keterangan saksi Soleman Ndun khususnya mengenai batas tanah bahagian Utara (tanah yang sudah bersertifikat semula atas nama Soleman Ndun, sekarang milik Penggugat), dikuatkan atau sesuai dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat, dan lebih khusus ditegaskan oleh saksi ahli Sumran Buru Manoe, SH, MHyang menerangkan, bahwa Penggugat minta saksi melakukan pengukuran penegasan batas, pada saat pengukuran penegasan ditemukan rencana jalan sesuai tertera pada sertifikat belum dibuka dan saksi menemukan pada bagian Utara tanah yang bersertifikat nomor : 591 itu ada rumah Rangga Boro. Saksi dapat memastikan bahwa benar tanah yang sudah bersertifikat tersebut sebagian kecil kurang lebih 3000 meter lebih menjadi sengketa antara Penggugat dan Tergugat. Pada saat

*Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 25*



pengukuran penegasan batas, belum ada pagar tembok yang dibuat oleh Tergugat. Bidang tanah yang Tergugat nyatakan bahwa ayahnya beli dari Ayub Ndun dapat saksi katakan itu fiktif;

- 4) Bahwa penyangkalan cap jempol pada akta jual beli tanah, oleh saksi Soleman Ndun belum dibuktikan melalui pengujian laboratorium forensic, sehingga pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Kupang bahwa surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding dahulu Tergugat telah mematahkan dalil-dalil gugatan atau bukti-bukti yang diajukan Penggugat, adalah dimaksudkan sebagai kurang pertimbangan hukumnya;
- 5) Bahwa terungkap fakta : Pembanding dahulu Penggugat dan Terbanding dahulu Tergugat memperoleh tanah dari orang yang berbeda, maka Pembanding dahulu Penggugat pun adalah pembeli yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh hukum. Apalagi peralihan hak sudah dilakukan sesuai ketentuan hukum pertanahan dalam hal ini Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1960 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana Akta Jual Beli tanah dilakukan dihadapan notaris. Berbeda dengan jual beli tanah yang dilakukan oleh ayah Tergugat dengan Ayub Ndun, dimana belum dibuatkan Akta Jual Beli tanah sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1960 Tentang Pendaftaran Tanah, sehingga tanah tersebut belum beralih kepada pihak pembeli (ayah Tergugat), dan dengan demikian Tergugat tidak perlu dilindungi oleh hukum. Apa lagi menurut pendapat saksi ahli dari Kantor Pertanahan Kota Kupang bernama Sumral Buru Manoe, bahwa pada saat pengukuran penegasan batas diperoleh fakta lapangan bahwa tanah sengketa sekarang masuk dalam tanah milik Penggugat yang sudah bersertifikat, dan tanah yang dibeli oleh ayah Tergugat itu dapat dikatakan fiktif;
- 6) Bahwa berdasarkan uraian-uraian fakta di atas, maka seharusnya Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang tidak sampai pada menyimpulkan dan mempertimbangkan bahwa bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan Tergugat mematahkan dalil gugatan Penggugat;
- 7) Bahwa dengan demikian Pembanding dahulu Penggugat tetap menolak surat-surat bukti dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding dahulu Tergugat, karena semuanya tidak mempunyai nilai pembuktian yang kuat dan sempurna;

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 26



3. JUDEX FACTIE PENGADILAN NEGERI KUPANG SALAH MENILAI ATAU MENAFSIRKAN KEKUATAN ALAT BUKTI SURAT DAN KETERANGAN SAKSI-SAKSI.

Bahwa adapun yang menjadi dasar alasan Pembanding dahulu Penggugat menyatakan Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang salah menilai atau menafsirkan kekuatan alat bukti surat, adalah :

- 1) Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Kupang keliru menilai atau menafsirkan kekuatan alat bukti surat yang diajukan Tergugat / Terbanding bertanda T-1 yaitu fotocopi Surat Pernyataan Melepaskan Hak No.279/Pem.4/PPAT/1989 tanggal 23 September 1989, karena surat tersebut belum memenuhi ketentuan hukum dalam hal ini hukum pertanahan yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 2) Bahwa lebih salah lagi, Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang mempertimbangkan bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat telah mematahkan dalil-dalil atau bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat. Judex Factie Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang benar-benar salah dalam menilai atau menafsirkan dan mempertimbangkan fakta-fakta hukum, khususnya bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh Terbanding dahulu Tergugat;
- 3) Bahwa bukti surat yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat bertanda P-1, P-2 dan P-3 adalah bukti autentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna, sehingga Judex Factie benar-benar telah salah menilai atau menafsirkan serta menyimpulkan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat telah dipatahkan oleh bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding dahulu Tergugat, dengan berdasarkan pada bukti T-1 yang bukan merupakan akta autentik dan juga berdasarkan pada keterangan penyangkalan dari saksi Soleman Ndun yang belum dibuktikan kebenarannya melalui pengujian laboratorium forensik;
- 4) Bahwa jika diteliti dan dicermati dengan sungguh-sungguh makadidapati alat bukti surat bertanda T-1 yang diajukan Terbanding dahulu Tergugat adalah bukan akta autentik dan juga keterangan saksi-saksi yang diajukan Terbanding dahulu Tergugat juga terkesan keterangan yang banyak bohongnya, maka seharusnya surat bukti P-1, P-2 dan P-3 serta keterangan saksi Yacobet Maria Padja, keterangan saksi Guntherdius

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 27



dan keterangan saksi ahli Sumral Buru Manoe, SH, MH tidak dapat dipatahkan oleh bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding dahulu Tergugat;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang menjadi dasar alasan keberatan sebagaimana tersebut di atas, maka dapatlah dikatakan bahwa Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya memeriksa dan memutus perkara a quo tidak berdasarkan pada dasar-dasar hukum / peraturan yang jelas dan kuat;

Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kupang cq. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo yang terhormat,

Bahwa oleh karena saksi Soleman Ndun menyangkal cap jempol pada Akta Jual Beli Tanah antara Drs. Wilhelmus Lambertus Padja dengan Soleman Ndun pada tahun 1996, pada hal akta jual beli tanah dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah yang memiliki kewenangan untuk itu, maka melalui kesempatan ini Pembanding dahulu Penggugat memohon agar dilakukan pemeriksaan tambahan mendengarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat, yaitu saksi dari Kantor Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, SH notaris di Kupang, dan termasuk memanggil dan mendengarkan kembali keterangan tambahan saksi YAKOBET MARIA PADJA yang adalah isteri dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja, yang juga turut hadir pada saat pembuatan akta jual beli tanah di Kantor Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, SH pada tahun 1996;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan keberatan sebagaimana terurai di atas, maka dengan rendah hati kami mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang cq Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menerima, memeriksa dan memutus perkara dengan amar putusan :

1. Menerima permohonan banding Pembanding dahulu Penggugat;
2. Menyatakan hukum memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang dan mengadili sendiri dengan memutuskan :
  - Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
  - Mengabulkan gugatan Penggugat / Pembanding untuk seluruhnya;
  - Menghukum Tergugat / Terbanding untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

A T A U

Apabila Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Kupang berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 24 Pebruari 2017 sebagai berikut :

*Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 28*



## A. PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI KUPANG:

1. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Kupang terhadap perkara Perdata, No. 172/Pdt.G/2016/PN.KPG., tertanggal 16 Januari 2017, baik pertimbangan dalam pokok perkara, maupun amar putusannya, termasuk pertimbangan terhadap gugatan provisi, adalah sudah sangat jelas, tepat, dan benar-benar sangat cermat, dan telah sesuai bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, serta sesuai ketentuan Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata, serta peraturan perundang-undangan terkait lainnya; Atas dasar itulah maka segala sesuatu yang didalilkan oleh Pemohon Banding/semula Penggugat, dalam Memori Bandingnya, adalah tidak benar, tidak sesuai bukti-bukti yang diajukannya dalam persidangan, dan bertentangan dengan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dan/atau tidak berdasarkan ketentuan hukum pembuktian, kecuali yang diakui secara tegas dalam Kontra Memori Banding Termohon Banding/dahulu Tergugat ini.
2. Bahwa dalil Memori Banding Pemohon Banding/semula Penggugat, pada butir: 1 s/d 7, hal. 4 s/d 10, yang secara keseluruhan mengutip kembali pertimbangan-pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang, yang mendukung dalil-dalil sangkalan Termohon Banding/semula Tergugat, terhadap gugatan Pemohon Banding/semula Penggugat; Dimana dalam pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim *Yudex Factie* tersebut, telah menolak seluruh dalil pokok gugatan Penggugat/sekarang Pemohon Banding, dan mengesampingkan semua alat bukti yang diajukannya dalam persidangan, baik bukti surat yang diberi tanda: P. 1, s/d P. 9, maupun bukti berupa keterangan dari tiga orang saksi, yang kemudian oleh Majelis Hakim *Yudex Factie* tersebut menyatakan gugatan Penggugat di tolak seluruhnya; Dan sebaliknya menyatakan dalil sangkalan dan bukti-bukti surat yang diberi tanda: T. 1, s/d T. 14,, serta keterangan dari dua orang saksi Termohon Banding/semula Tergugat yang diajukannya dalam persidangan, ternyata memiliki korelasi/persesuaian antara bukti yang satu dengan yang lainnya; Demikian pula antara bukti-bukti surat dengan keterangan saksi-saksi itu, juga memiliki korelasi/persesuaian yang sangat jelas, dan saling mendukung; Itulah landasan hukum kemenangan Termohon Banding/semula Tergugat dalam perkara *a quo*.

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 29



3. Bahwa pengutipan pertimbangan putusan dalam Memori Banding Pemohon Banding/semula Penggugat, sebagaimana tersebut pada butir dua diatas, adalah sebagai bentuk pengakuannya terhadap kebenaran pertimbangan putusan Majelis Hakim *Yudex Factie* tersebut; Selain itu, juga menunjukkan kesadaran Pemohon Banding/semula Penggugat, akan kekuatan dan ke-akurasian bukti-bukti yang telah diajukan oleh Termohon Banding/semula Tergugat, yang nyata-nyata memang tak tertandingi kekuatannya, yang tidak dapat dipatahkan oleh Pemohon Banding/semula Penggugat tersebut, yang memiliki bukti-bukti yang sangat lemah, dan tidak ada korelasi/tidak ada persesuaiannya, baik antara dalil pokok gugatan dengan bukti-bukti surat dan keterangan-keterangan saksi, maupun antara bukti yang satu dengan yang lainnya; Dengan demikian maka keberatan/penolakan Pemohon Banding/semula Penggugat terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang ini, sangat tidak benar dan tidak beralasan hukum; Dan oleh karenanya kami mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi-Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan menyatakan menolak seluruh dalil Memori Banding Pemohon Banding/semula Penggugat tersebut, dan sebaliknya menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang tersebut.
4. Bahwa dalil Memori Banding Pemohon Banding/semula Penggugat, pada: hal. 11 dan 12, tepatnya pada butir: 1 s/d 4, yang pada pokoknya mempersoalkan keterangan dua orang saksi yang diajukan oleh Termohon Banding/semula Tergugat, masing-masing atas nama: DERBEN SEMUEL NDUN, dan SOLEMAN NDUN, yang menurut Pemohon Banding/semula Penggugat tersebut, terjadi kontradiktif antara keterangan saksi yang satu dengan yang lainnya; Terhadap dalil-dalil tersebut, kami Pemohon Banding/semula Penggugat, menaggapinya dan berpendapat, sebagai berikut:
  - 4.1. Bahwa ketahuilah bahwa Pemohon Banding/semula Penggugat, tidak mencermati dengan baik dan benar keterangan-keterangan dari kedua saksi yang diajukan Termohon Banding/semula Tergugat, saat kedua saksi tersebut memberikan keterangan di depan persidangan *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang pada Bulan Desember 2016 yang lalu; Dan apa yang didalilkan oleh Pemohon Banding/semula Penggugat ini, adalah merupakan karangan belaka,

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 30



dan kesimpulannya yang dilakukan secara sepihak, dan hanya mau mengarahkan perhatian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi-Kupang, yang se-olah-olah benar; Pada hal dalil-dalil itu, adaah merupakan karangan belaka dan bertentangan dengan fakta-fakta persidangan yang sebenarnya.

4.2. Bahwa untuk diketahui oleh Pemohon Banding/semula Penggugat, dan juga Majelis Hakim Pengadilan Tinggi-Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, bahwa sesungguhnya keterangan yang paling benar dari kedua saksi yang diajukan Termohon Banding/semula Tergugat dalam persidangan perkara *a quo*, pada Pengadilan Negeri Kupang beberapa waktu lalu, khusus mengenai batas-batas tanah sengketa adalah sebagaimana didengar dan dikutip baik dalam Berita Acara sidang Majelis Hakim maupun dalam Berita Acara sidang kami (Termohon Banding/semula Tergugat) yaitu, sebagai berikut:

Panjang : dahulu  $\pm$  135 meter, sekarang hanya  $\pm$  125 meter, akibat aktifitas penggalian tanah putih/sertu oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Lebar :  $\pm$  50 meter;

Jadi, luas: dahulu + 6.750 m<sup>2</sup>, sekarang + 6.250 m<sup>2</sup>.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dahulu dengan tanah milik "Filipus Ndun", sekarang dengan "Jhoni Ambi, Luiys Balun, SH., Max Ferdi Ndun, dan Aleks Rangga Boro, SH."
- Timur : dengan kali mati Sefbano.
- Selatan: dahulu dengan "Adriana Ndun", sekarang dengan tanah milik Penggugat.
- Barat : dahulu dengan rencana Jalan desa, sekarang dengan tanah milik Penggugat.

4.3. Bahwa sedangkan mengenai tanah yang disertifikat atas nama saksi SOLEMAN NDUN, yaitu sertifikat No. 591, tanggal 18 Juni 1994 itu, kedua saksi Termohon banding/semula Tergugat tersebut, dengan lantang, lugas, dan tegas, dalam sidang Pengadilan Negeri Kupang tersebut, menyatakan bahwa sertifikat No. 591 itu, adalah merupakan tanah milik saksi SOLEMAN NDUN sendiri, yang diperoleh berdasarkan penghibaan dari tanta kandungunya "ADRIANA NDUN, (Almh)", yang berada diluar tanah sengketa, tepatnya pada bagian selatan dari tanah sengketa, yang telah dijual



oleh saksi SOLEMAN NDUN kepada Pemilik Hotel Cahaya Bapa, yang kemudian tanah tersebut juga dijual lagi ke Drs. Wilhelmus Lambertus Padja, (Alm), yang selanjutnya di jual lagi kepada Penggugat.

4.4. Bahwa selanjutnya kedua saksi Termohon banding/semula Tergugat tersebut, menyatakan dengan jelas dan tegas, bahwa tanah sengketa adalah bukan meruakan bagian dari tanah sertifikat, No. 591, tetapi tanah sengketa adalah merupakan tanah yang nyata-nyata berada diluar tanah sengketa; Tanah sengketa adalah juga bukan tanah milik ADRIANA NDUN, atau SOLEMAN NDUN, melainkan tanah milik dari AYUB NDUN, (Alm) yang telah dijual kepada Orang tua Termohon Banding/semula Tergugat, yaitu Bapak JOACHIM DJATI (Alm), tanggal 23 September 1989 sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak, No: 279/Pem.4/PPAT/1989, yang telah dibuat dan dinyatakan oleh Camat Kupang Tengah, dan dihadapan, serta disaksikan oleh Kepala Desa Lasiana dan Staf Kantor Kecamatan Kupang Tengah tersebut, ( vide Bukti: T. 1); Jadi, tidak benar dalil Memori Banding Pemohon Banding/semula Penggugat, yang menyatakan bahwa keterangan saksi Termohon Banding/semula Tergugat, bertentangan atau kontradiktif antara keterangan saksi yang satu dengan yang lainnya; Akan tetapi, keterangan kedua saksi Termohon Banding/semula Tergugat, adalah benar-benar dan nyata-nyata bersinergi atau mempunyai korelasi yang sangat erat dan jelas dengan dalil-dalil pokok sangkalan (jawaban) kami (Termohon Banding/semula Tergugat) (Baca keterangan-keterangan saksi) Termohon Banding/semula Tergugat; Dimana batas pada bagian utara dari tanah sertifikat, No. 591 itu, adalah BUKAN dengan tanah milik Bapak "Filipus Ndun" (Alm), atau dengan "Jhoni Ambi, Luis Balun, SH., Max Ferdi Ndun, dan Aleks Rangga Boro, SH." Melainkan berbatasan dengan tanah sengketa; Oleh karena dalil Memori Banding Pemohon Bandi/semula Penggugat tersebut diatas, tidak benar dan bertentangan dengan fakta-fakta yang sebenarnya maka kami mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi-Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan menyatakan menolak seluruh dalil Memori Banding Pemohon Banding/dahulu Penggugat tersebut, dan

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 32



sebaliknya menguatkan pertimbangan hukum Majelis Hakim *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang tersebut.

5. Bahwa dalil Memori Banding Pemohon Bandig/semula Penggugat, pada butir: 5 s/d 8, hal. 12 dan 13, mengenai penyangkalan cap jempol dari SOLEMAN NDUN, dalam akta jual-beli tanah dengan Drs. Wilhelmus Lambertus Padja, (Alm), yang pada pokoknya menyatakan bahwa mengapa Majelis Hakim *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang mempertimbangkan keterangan saksi tersebut, karena cap jempol yang di ingkari oleh saksi tersebut belum dibuktikan secara pidana melalui pemeriksaan laboratorium forensik; Dalil Pemohon Bandig/semula Penggugat ini, kami tidak mengerti dan membingungkan logika kami; karena disatu sisi mereka mempersoalkan kenapa majelis Hakim *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang mempertimbangkan keterangan saksi itu.?? Sementara disisi lain mereka sendiri justeru telah menjelaskan eksistensi/keberadaan cap jempol tersebut, bahwa persoalan itu semestinya harus melalui proses pidana; Namun, terlepas dari hal itu, perlu kami sampaikan kepada Pemohon Bandig/semula Penggugat, bahwa keterangan-keterangan saksi SOLEMAN NDUN yang menyatakan bahwa tidak pernah melakukan cap jempol dalam proses jual-beli tanah antara saksi dengan Drs. Wilhelmus Lambertus Padla, (Alm) itu, memang harus dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang tersebut, karena pengingkaran terhadap cap jempol saksi itu, belum pernah diproses secara pidana sebagaimana didalilkan dalam Memori Banding Pemohon Bandig/semula Penggugat sendiri tersebut diatas; Atas dasar itulah maka keterangan saksi tersebut wajib dipertimbangkan oleh Majelis Hakim; Keuali kalau sudah diproses secara pidana, dan terbukti bahwa cap jempol itu adalah benar-benar merupakan cap jempol dari saksi; Itu baru benar, dan Hakim tidak mungkin mempertimbangkannya.
6. Bahwa dalil Memori Banding Pemohon Bandig/semula Penggugat, pada butir: 1 s/d 7, hal. 14 dan 16, mengenai kekeliruan dan kurang pertimbangan hukumnya oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang; Namun, uraian materinya sama seperti yang telah diuraikan oleh Pemohon banding/semula Penggugat, pada: hal. 11 dan 12, tepatnya pada butir: 1 s/d 4, yang mempersoalkan keterangan dua orang saksi Termohon Banding: DERBEN SEMUEL NDUN, dan SOLEMAN NDUN, dan Memori Banding butir: 5 s/d 8, hal. 12 dan 13, mengenai

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 33



penyangkalan cap jempol dari SOLEMAN NDUN, dalam akta jual-beli tanah dengan Drs. Wilhelmus Lambertus Padjaja, (Alm), yang juga mempersoalkan mengapa Majelis Hakim *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang mempertimbangkan keterangan saksi tersebut, karena cap jempol yang di ingkari oleh saksi tersebut belum dibuktikan secara pidana melalui pemeriksaan laboratorium forensik; Terhadap dalil Memori Banding ini, telah kami tanggapi secara rinci dan detail, serta sangat mudah dipahami oleh siapa saja yang membaca Kontra Memori Banding kami ini, sebagaimana tersebut pada, burir: 4 dan 5 diatas; Namun, sedikit kami tegaskan kembali bahwa kedua saksi kami (Termohon Banding/semula Tergugat) yaitu DERBEN SEMUEL NDUN, dan SOLEMAN NDUN, tidak pernah menerangkan bahwa bagian utara dari tanah sertifikat, No. 591itu, berbatasan dengan Filipus Ndun atau Jhoni Ambi, Luiys Balun, SH., Max Ferdi Ndun, dan Aleks Rangga Boro, SH.; Dalil ini adalah tidak benar, dan merupakan karangan belaka dari Pemohon Banding/semula Penggugat; Karena keterangan yang benar dari kedua saksi kami itu, adalah bahwa pada bagian utara dari tanah sertifikat, No. 591 itu, adalah berbatasan dengan tanah sengketa; Keuali, pada bagian utara dari tanah sengketa, adalah berbatasan dengan: dahulu dengan tanah milik Filipus Ndun, sekarang dengan Jhoni Ambi, Luiys Balun, SH., Max Ferdi Ndun, dan Aleks Rangga Boro, SH.; Dengan demikian maka Majelis Hakim *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang, tidak pernah keliru dan sudah sangat tepat dan komplit baik dalam mempertimbangkan dalil-dalil dari kedua belah pihak maupun dalam mempertimbangkan bukti-bukti surat, termasuk keterangan-keterangan saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak dalam perkara *a quo*.

7. Bahwa dalil Memori Banding Pemohon Bandig/semula Penggugat, pada butir: 1 s/d 4, hal. 17 s/d 19, yang pada pokoknya menyatakan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang, salah menilai atau menafsirkan kekuatan alat bukti surat dan keterangan saksi; Terutama bukti: T. 1, P. 1, s/d. P. 3, dan keterangan-keterangan saksi dari kedua belah pihak, yang menurut Pemohon Bandig/semula Penggugat, bahwa bukti mereka lebih kuat dari pada bukti kami (Termohon Banding/semula Tergugat); Terhadap dalil-dalil Memori Banding ini, ternyata hanya mengulangi apa yang telah diuraikannya pada halaman-halaman terdahulu/sebelumnya; Dimana hal tersebut, juga telah kami tanggapi secara lengkap, lugas, dan tegas, sebagaimana telah



kami uraikan diatas; Namun, perlu kami tegaskan sedikit bahwa tanah sengketa adalah bukan bagian dari tanah sertifikat, No. 591, tetapi tanah sengketa adalah tanah yang berada diluar sertifikat, No. 591; Tepatnya berada pada bagian utara dari tanah sertifikat, No. 591; Atau dengan kata lain, bahwa pada bagian utara dari tanah sertifikat, No. 591 itu, adalah berbatasan dengan tanah sengketa; Demikian pula sebaliknya, bahwa pada bagian selatan dari tanah sengketa adalah berbatasan dengan tanah sertifikat, No. 591; Selain itu, Pemilik dari kedua bidang tanah ini, adalah juga dimiliki dan dikuasai oleh dua orang yang berbeda, yaitu Pemilik asal dari tanah sertifikat, No. 591 itu adalah Mama ADRIANA NDUN (Almh), yang kemudian dihibahkan kepada Saksi SOLEMAN NDUN; Kemudian SOLEMAN NDUN mensertifikatkan tanah tersebut, lalu di jual kepada Pemilik Hotel Cahaya Bapa; Dari Cahaya Bapa jual kepada Drs. Wilhelmus Lambertus Padja (Alm), yang terakhir tanah tersebut di jual lagi kepada Pemohon Banding/semula Penggugat; Sedangkan Pemilik asal dari tanah sengketa, adalah Bapak AYUB NDUN (Alm) yang telah di jual kepada Orang Tua Termohon Banding/semula Tergugat, yaitu Bapak JOACHIM DJATI (Alm), tanggal 23 September 1989 sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak, No: 279/Pem.4/PPAT/1989, yang telah dibuat dan dinyatakan oleh Camat Kupang Tengah, dan dihadapan, serta disaksikan oleh Kepala Desa Lasiana dan Staf Kantor Kecamatan Kupang Tengah tersebut, ( vide Bukti: T. 1); Saksi SOLEMAN NDUN, juga tidak pernah menjual tanah sengketa ini kepada Pemohon Banding/semula Penggugat, dan/atau kepada pihak lain; Jadi, kesimpulannya bahwa seribu kali sertifikat, No. 591 itu diajukan sebagai bukti dalam perkara *a quo*, tetap tidak ada manfaatnya sama sekali dan tidak mempunyai kekuatan dan/atau tidak mempunyai nilai pembuktian sama sekali; Karena sertifikat, No. 591 itu, bukan sertifikat tanah sengketa, melainkan sertifikat tanah diluar tanah sengketa, tepatnya tanah yang berada pada bagian selatan dari tanah sengketa, atau dengan kata lain pada bagian selatan dari tanah sengketa adalah berbatasan dengan tanah sertifikat, No. 591 milik Pemohon Banding/semula Penggugat, yang diperoleh berdasarkan hasil pembelian dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja (Alm) dengan Pemilik asal dari Saksi SOLEMAN NDUN; Dengan demikian maka bukti: T. 1, berupa Surat pernyataan pelepasan hak dari Bapak AYUB NDUN (Alm) kepada Bapak JOACHIM DJATI (Alm), sebagaimana tersebut diatas, adalah jelas

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 35



memiliki kekuatan pembuktian yang benar-benar sangat akurat, yang tak tertandingi, dan mampu mematahkan semua alat bukti yang diajukan oleh Pemohon Banding/semula Penggugat, termasuk keterangan saksi-saksi yang diajukannya dalam persidangan *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang.

8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian Kontra Memori Banding Termohon Banding/semula Tergugat tersebut diatas, maka sangat jelaslah dan terang-benderanglah bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang, terhadap perkara *a quo*, adalah benar-benar berdasarkan bukti dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, serta berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, baik ketentuan Hukum Perdata, Hukum Acara Perdata, maupun ketentuan peraturan perundang-undangan terkait lainnya; Dengan demikian Majelis Hakim *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang, tidak keliru, tidak salah, dan tidak memihak, serta sudah sangat jelas dan benar baik dalam pertimbangan dalil-dalil dari kedua belah pihak maupun dalam mempertimbangkan bukti-bukti surat, termasuk keterangan-keterangan saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak dalam perkara *a quo*; Sebaliknya, dalil-dalil Memori Banding Pemohon Bandi/semula Penggugat tersebut diatas, adalah sangat tidak jelas dan tidak benar, serta bertentangan dengan fakta-fakta yang sebenarnya; Atas dasar itulah maka kami mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi-Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan menyatakan menolak seluruh dalil Memori Banding Pemohon Banding/semula Penggugat tersebut, dan sebaliknya menguatkan seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim *Yudex Factie* Pengadilan Negeri Kupang tersebut, dan/atau menguatkan Putusan Perkara *a quo*, No. 172/Pdt.G/2016/PN.KPG., tertanggal 16 Januari 2017.

Berdasarkan uraian-uraian Kontra Memori Banding kami tersebut di atas, maka dengan ini kami mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim Tinggi-Kupang, yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

A. *PRIMAIRE*:

I. Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya

II. Dalam Pokok Perkara:



1. Menolak permohonan Banding dari Pemohon Banding/semula Penggugat, untuk seluruhnya, karena secara keseluruhan uraiannya bertentangan dengan hukum, bertentangan dengan bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, dan/atau tidak beralasan hukum.
2. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding dari Termohon Banding/semula Tergugat untuk seluruhnya, dan selengkapny.
3. Menyatakan hukum bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan perkara perdata, No. 172/Pdt.G/2016/PN.KPG., tanggal 16 Januari 2017, adalah sudah sangat benar, tepat, dan telah sesuai ketentuan Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata, serta peraturan perundang-undangan terkait lainnya, sehingga dengan demikian patutlah dinyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut.
4. Menyatakan hukum bahwa Termohon Banding/semula Tergugat adalah Pemilik yang syah atas tanah sengketa, dengan ukuran dan batas-batas, sebagai berikut:

Panjang : dahulu  $\pm 135$  meter, sekarang hanya  $\pm 125$  meter, akibat aktifitas penggalian tanah putih/sertu oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

Lebar :  $\pm 50$  meter;

Jadi, luas: dahulu + 6.750 m<sup>2</sup>, sekarang + 6.250 m<sup>2</sup>.

Dengan batas-batas sebagai berikut:

  - ❖ Utara : dahulu dengan tanah milik "Filipus Ndun", sekarang dengan "Jhoni Ambi, Luiys Balun, SH., Max Ferdi Ndun, dan Aleks Rangga Boro, SH."
  - ❖ Timur : dengan kali mati Sefbano.
  - ❖ Selatan: dahulu dengan "Adriana Ndun", sekarang dengan tanah milik Penggugat.
  - ❖ Barat : dahulu dengan rencana Jalan desa, sekarang dengan tanah milik Penggugat.
5. Menyatakan hukum bahwa Pemohon Banding/semula Penggugat, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, karena meng-klaim dan/atau merebut tanah milik Termohon Banding/semula Tergugat secara sepihak dan melawan hukum.
6. Menghukum dan memerintahkan Pemohon Banding/semula Penggugat, dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 37



padanya, agar tunduk dan ta,at terhadap Putusan Pengadilan Tinggi-Kupang ini dengan tanpa syarat, dan segala sesuatu jenis dokumen kepemilikan hak atas tanah sengketa, baik yang dikuasai oleh Pemohon Banding/semula Penggugat, maupun oleh pihak ketiga lainnya, haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak berlaku.

7. Menghukum Pemohon Banding/semula Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

III. *SUBSIDAIRE*:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan membaca dengan cermat dan seksama berkas perkara aquo beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 172/Pdt.G/2016/PN Kpg tanggal 25 Januari 2017, Memori Banding, Kontra Memori Banding dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan para pihak yang berperkara, maka Majelis Hakim Banding menilai bahwa putusan Pengadilan Negeri Kupang terkait dengan provisi dan eksepsi telah tepat dan benar sehingga Majelis Hakim Banding sepakat namun terkait dengan pokok perkara (pertimbangan hukum dalam pokok perkara) Majelis Hakim Banding menilai tidak tepat sehingga lebih lanjut akan mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam surat gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi yaitu :

1. Melarang Tergugat untuk tidak melakukan segala aktifitas apapun di atas tanah obyek sengketa;
2. Melarang Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat untuk tidak memindah-tangankan atau membebani dengan hak tanggungan atau sewa selama perkara ini berjalan sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa ini;
4. Memerintahkan kepada KONGREGASI PARA MISIONARIS CLARENTIAN (CMF)/Penggugat untuk kembali menguasai dan menempati tanah obyek sengketa sebagaimana dalam status dan kedudukannya semula, yaitu sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa;
5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai memenuhi atau melaksanakan isi putusan provisi dalam



perkara ini, sejak putusan provisi dibacakan sampai dengan dipenuhi isi putusan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Pembanding semula Penggugat tersebut telah ditolak oleh Pengadilan Negeri Kupang dengan pertimbangan yang pada pokoknya bahwa pada dasarnya putusan provisi adalah putusan yang bersifat sementara untuk mencegah kerugian yang lebih besar hingga putusan akhir dijatuhkan serta tidak terkait dengan materi pokok perkara namun tuntutan provisi yang diajukan telah menyangkut materi pokok perkara yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan cermat dan seksama pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Kupang yang menolak provisi dari Pembanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim Banding menilai sudah tepat dan benar dan oleh karena itu Majelis Hakim Banding sependapat;

#### DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yaitu :

1. Gugatan *Error In Persona*, atau *Plurium Litis Consortium* (Kurang Pihak) karena :

- tanah sengketa seluas 6.750 M2 ini, merupakan tanah milik Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat, yang diperoleh berdasarkan pewarisan dari Pewaris Orang Tua mereka Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm), yang adalah juga diperoleh berdasarkan pembelian dari "AYUB NDUN" (Alm) tertanggal 23 September 1989 sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak, No: 279/Pem.4/PPAT/1989, yang telah dibuat dan dinyatakan oleh Camat Kupang Tengah dihadapan, dan disaksikan oleh Kepala Desa Lasiana dan Staf Kantor Kecamatan Kupang Tengah;
- keharusan Penggugat menggugat Para Ahli Waris dari Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm) karena tanah sengketa telah dikapling dan/atau telah dibagi-bagikan kepada Para Ahli JOACHIM DJATI

2. Gugatan Penggugat Salah Alamat karena :

- Bahwa sesungguhnya tanah milik Penggugat itu, terletak dibagian selatan dari tanah milik Tergugat, atau sebaliknya bahwa tanah milik Tergugat berada dibagian utara dari tanah milik Penggugat, dan kedua bidang tanah itu dibeli dari Pemilik asal yang berbeda, namun masih mempunyai hubungan saudara kandung, yaitu Ayub Ndun, (Alm) dan Soleman Ndun;



- Bahwa tanah milik Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm), yang saat ini telah dibagi dalam 6 (enam) kapling dan tengah dikuasai oleh Para Ahli Warisnya masing-masing, yang secara keseluruhannya juga telah dipagari dengan pagar tembok,

3. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Lible*) karena :

- Bahwa dalil posita gugatan Penggugat pada butir: 5, 6, 10, dan dalam petitum pokok perkara butir: 4, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan penyerobotan terhadap tanah sengketa milik Penggugat; Dalil ini tidak benar dan membingungkan karena penyerobotan adalah merupakan suatu jenis *delict* atau tindak pidana, yang mesti harus diproses secara hukum pidana, yang diawali melalui sebuah proses penyidikan oleh Penyidik Polri, selanjutnya dilakukan penuntutan oleh Jaksa Penuntut Umum, terakhir akan diadili dan diputuskan oleh Pengadilan;
- Penggunaan istilah penyerobotan tidak tepat karena Tergugat tidak pernah menyerobot;
- Bahwa jika benar Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya melakukan penyerobotan maka semestinya Penggugat harus tetap melanjutkan proses pidananya; tetapi mengapa beralih menjadi perkara perdata;
- Bahwa dalil gugatan Penggugat yang mencampur-adukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Perdata dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Pidana sebagaimana tersebut diatas, adalah merupakan rumusan gugatan yang nyata-nyata selain bertentangan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata pada umumnya, juga justru membingungkan Tergugat, dan bahkan juga membingungkan Majelis Hakim ;

Menimbang, bahwa eksepsi-eksepsi dari Terbanding semula Tergugat telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan telah dinyatakan tidak dapat diterima dengan pertimbangan yang pada pokoknya bahwa tidak ada keharusan untuk mengikutsertakan semua pihak dalam suatu perkara, penentuan siapa yang menjadi Tergugat/Turut Tergugat adalah kewenangan dari Penggugat didasarkan pada ada tidaknya kepentingan hukum dengan seorang yang ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara (putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 305k/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 jo Nomor : 2824k/Pdt/2000 tanggal 31 Juli 2001 jo Nomor : 457 k/sip/1975 tanggal 18 Nopember 1975;

Menimbang, bahwa setelah membaca dengan cermat dan seksama pertimbangan hukum dalam eksepsi tersebut, maka Majelis Hakim Banding



menilai telah tepat dan benar, sehingga Majelis Hakim Banding sependapat dan oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut terkait eksepsi harus dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan antara lain :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang telah bersertifikat nomor : 591, tanggal 18 Juni 1994, luas tanah 8.035 M2, dahulunya terletak di desa Lasiana, sekarang di RT.34 RW.09, Kel. Lasiana, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas :

*Utara : berbatasan dengan jalan desa;*

*Selatan : berbatasan dengan jalan desa;*

*Timur : berbatasan dengan kali;*

*Barat : berbatasan dengan jalan desa;*

Yang mana saat pengukuran dalam rangka penerbitan Gambar Situasi Nomor : 1916/1994 khususnya batas bagian utara, selatan dan barat masih dalam rencana pembukaan jalan desa, namun sampai sekarang jalan desa tersebut belum dibuka, sehingga fakta dilapangan batas Utara : berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah M.Padja Boimau; Selatan berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah Susteran RVM; Timur berbatasan dengan kali; Barat berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah Penggugat;

2. Bahwa tanah tersebut Penggugat beli dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja pada tanggal 7 Januari 2009, yang sebelumnya yakni pada tanggal 24 Oktober 1996 Drs. Wilhelmus Lambertus Padja beli dari Soleman Ndun selaku pemilik tanah asal;
3. Bahwa sejak membeli tanah tersebut tanggal 7 Januari 2009, maka Penggugat mulai menguasai, memiliki dengan menanam pohon-pohon seperti jati, gamal dan setiap tahun Penggugat membayar pajak bumi dan bangunan sebagai bukti penguasaan dan pemilikan atas tanah sengketa dan Penggugat tidak pernah mendapat teguran dari siapapun termasuk dari Tergugat. Namun pada bulan September 2015 Tergugat tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah sengketa, menyerobot masuk menguasai sebagian tanah milik Penggugat seluas ± 5.750 M2 dengan cara-cara : merusak pagar kayu, memotong pohon-pohon dan membakarnya, sehingga yang menjadi obyek sengketa dalam



perkara ini hanya yang diserobot oleh Tergugat seluas kurang lebih 5.750 M2, dengan batas-batas sebagai berikut :

*Utara* : berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah M.Padja Boimau;

*Selatan* : berbatasan dengan tanah Penggugat;

*Timur* : berbatasan dengan kali;

*Barat* : berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah Penggugat; yang menjadi tanah sengketa dalam perkara ini;

4. Bahwa atas penyerobotan oleh Tergugat sebagaimana tersebut di atas, maka pada tanggal 29 September 2015 Penggugat melapor kepada Lurah Lasiana. Pada hari itu juga Lurah Lasiana memanggil Tergugat untuk menyelesaikan masalah secara kekeluargaan namun tidak berhasil sehingga Lurah Lasiana menyarankan agar penyelesaian masalah dilanjutkan ke Kantor Pertanahan Kota Kupang karena bidang tanah tersebut telah bersertifikat dan karena itu tanggal 31 Oktober 2015 dilakukan mediasi di kantor Pertanahan Kota Kupang dan kemudian diikuti dengan beberapa kali pertemuan mediasi lanjutan yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat, Soleman Ndun (pemilik tanah asal), serta ibu M. Padja Boimau (isteri dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja) namun tidak berhasil, yang mana baik oleh Lurah Lasiana maupun Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang telah meminta Tergugat untuk tidak melakukan aktivitas apapun di atas tanah sengketa tetapi Tergugat tetap melakukan kegiatan dengan membuat pagar tembok dan membangun sebuah rumah permanen; yang oleh karena itu pada tanggal 01 Pebruari 2016 Penggugat melaporkan ke Kepolisian, namun tidak ditemukan titik terang penyelesaiannya;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil-dalil gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut diatas maka, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan jawaban dalam pokok perkara, yang pada pokoknya mengemukakan antara lain :

1. Bahwa dalil gugatan butir: 1 s/d 4, yang menguraikan batas-batas dan penguasaan tanah sengketa oleh Penggugat adalah dalil yang tidak benar dan tidak beralasan hukum, serta bertentangan dengan fakta-fakta lapangan, dimana yang sebenarnya adalah bahwa setelah Ayah Tergugat Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm), membeli tanah sengketa ini dari "AYUB NDUN", (Alm), tanggal 23 September 1989, yang diawali penanaman pilar dan funderen pada bagian empat sudut tanah sengketa milik Tergugat



sebagai tanda batas, yang adalah juga telah diakui oleh Penggugat sendiri, baik ketika bertemu dengan Tergugat di Lokasi tanah sengketa maupun saat mediasi di Kantor BPN Kota Kupang, yang selanjutnya, langsung dilakukan penguasaan fisik dengan cara melakukan pemagaran dengan kayu hidup dan menanam pohon gamal yang dilanjutkan dengan membangun rumah permanen dan pagar tembok sehingga Ayah Tergugat adalah Pembeli yang beritikad baik, karena mentaati prosedur hukum yang berlaku; selain itu batas bagian utara dari tanah Penggugat, bukan dengan rencana Jalan Desa dan/atau tanah Susteran RVM, tetapi berbatasan dengan tanah milik Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm) yang kini diwariskan kepada Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat;

2. Bahwa dalil gugatan butir: 5 s/d 10, adalah dalil yang tidak benar dan tidak beralasan hukum terlepas dari benar tidaknya Penggugat membeli dari Drs. Wilhemus Lambertus Padja tanggal 7 Januari 2009, dengan Pemilik asal "Soleman Ndun" yang dibeli oleh Drs. Wilhemus Lambertus Padja tersebut, tanggal 24 Oktober 1996, namun tanah dimaksud merupakan tanah yang berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat dan ahli waris lainnya yang tidak digugat;
3. Bahwa tanah sengketa milik Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat, dahulu terletak di Desa Lasiana, sekarang di RT. 34/RW. 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batasnya yang sebenarnya, adalah sebagai berikut:
  - Utara : dahulu dengan tanah milik "Filipus Ndun", sekarang dengan "Jhoni Ambi, Luiys Balun, SH., Max Ferdi Ndun, dan Aleks Rangga Boro, SH.";
  - Timur : dengan kali mati Sefbano;
  - Selatan : dahulu dengan "Adriana Ndun", sekarang dengan tanah milik Penggugat;
  - Barat : dahulu dengan Jalan desa, sekarang dengan tanah milik Penggugat;

Dengan ukuran :

Panjang : dahulu 135 meter, sekarang hanya 129 meter, akibat aktifitas penggalian tanah putih/sertu oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab

Lebar : 50 meter;

Jadi, luas: dahulu + 6.750 m<sup>2</sup>, sekarang + 6.450 m<sup>2</sup>;



sebagaimana tertera dalam kwitansi dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak, No: 279/Pem.4/PPAT/1989, yang telah dibuat dan dinyatakan oleh Camat Kupang Tengah

4. Bahwa dalil Penggugat pada gugatan butir: 11 s/d 15, terkait dengan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dan tuntutan provisi adalah dalil yang tidak benar dan tidak beralasan hukum karena Tergugat menguasai tanah milik sendiri;
5. Bahwa satu hal yang perlu Tergugat sampaikan kepada Penggugat dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, bahwa Susteran RVM yang adalah juga membeli tanah dari orang yang sama yaitu dari "Soleman Ndun" seluas 30.000 m<sup>2</sup>, yang berbatasan langsung dengan tanah Penggugat, tepatnya pada bagian barat dari tanah Penggugat; Dimana dalam pengakuan Susteran RVM bahwa luas tanah miliknya seluas 30.000 m<sup>2</sup>, namun ternyata ada kelebihan 1.000 meter, yang kemungkinannya milik Claret/Penggugat;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil-dalil gugatannya tersebut diatas maka Pembanding semula Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat yaitu:

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 96/X/KKTENG/1996 dibuat dihadapan Notaris Silvester Manbaitfeto, SH. Notaris di Kupang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 014/2009 dibuat dihadapan Notaris Silvester Manbaitfeto, SH. Notaris di Kupang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) No. 591, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan/Pengaduan, tanggal 1 Pebruari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, beserta lampiran yaitu Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (SSPD PBB-P2) Tahun 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, beserta lampiran yaitu Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (SSPD PBB-P2) Tahun 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Undangan Mediasi yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat tersebut diatas, Penggugat juga telah menghadirkan saksi-saksi dipersidangan guna didengar keterangannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. SAKSI YACOBET MARIA PADJA :

- Bahwa Saksi adalah isteri dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja almarhum;
- Bahwa suami saksi Drs. Wilhelmus Padja membeli sebidang tanah pada tahun 1996 seluas 8.035 meter persegi dari Soleman Ndun dan langsung dikerjakan oleh saksi dengan menanam jagung, kacang-kacangan dan ubi kayu;
- Bahwa tanah tersebut dibeli suami saksi dari Soleman Ndun dan tanah tersebut telah bersertifikat hak milik atas nama penjual Soleman Ndun dan yang menunjuk batas-batasnya adalah pihak pertanahan ;
- Bahwa pada tahun 2009 tanah yang suami saksi beli dari Soleman Ndun dijual lagi kepada Penggugat oleh suami saksi;
- Bahwa Sejak tanah tersebut dibeli dari Soleman Ndun sampai ketika dijual kepada Penggugat, tidak ada keberatan dari siapapun atau dari pihak manapun ;
- Bahwa tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini hanya sebagian dari yang dibeli oleh Penggugat dari suami saksi luasnya 8.035 m<sup>2</sup> namun yang disengketakan dalam perkara ini hanya seluas 5.750 m<sup>2</sup>;
- Bahwa pada tahun 1985 suami saksi juga membeli tanah bagian utara dari Phelipus Ndun sehingga kalau digabung seluruhnya tanah milik suami saksi termasuk yang telah dijual kepada Penggugat luasnya menjadi 18.000 jadi tanah yang dibeli dari Phelipus Ndun letaknya sebelah utara dari tanah sengketa;
- Bahwa Phelipus Ndun, Soleman Ndun dan Ayub Ndun adalah kakak adik;
- Bahwa ketika suami saksi membeli tanah dari Soleman Ndun, hadir juga Soleman Ndun di Kantor Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, SH untuk melakukan cap jempol sebagai penjual dalam akta jual beli;

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 45



- Bahwa Tanah yang sekarang disengketakan itu sebelumnya dibeli oleh Cahaya Bapa dari Soleman Ndun, namun belum dibuatkan Surat Pelepasan Hak karena hanya sekitar beberapa bulan/sekitar 2 atau 3 bulan kemudian, Cahaya Bapa menjual lagi kepada Wilhelmus Lambertus Padja, sehingga atas kesepakatan bersama dengan pemilik tanah asal yakni Soleman Ndun, maka surat jual beli tanah dibuat langsung dari Soleman Ndun kepada Wilhelmus Lambertus Padja di hadapan Notaris Silvester Manbaitfeto, SH ; yang mana Soleman Ndun juga hadir di Notaris Silvester Manbaitfeto, SH;

## 2. SAKSI GUNTHERDIUS JEFRI NITBANI :

- Bahwa Diatas tanah sengketa ada tanaman jati putih dan gamal yang ditanam saksi bersama teman-teman dari asrama ;
- Bahwa tanah sengketa sudah bersertifikat ;
- Bahwa semula batas pagar tanah sengketa hanya berupa pilar yang ditanam oleh saksi atas suruhan pastor;
- Bahwa semula tanah sengketa tidak ada rumah permanen, tidak ada pagar tembok, tidak ada pagar kayu dari bambu dan tidak ada petak-petak didalam tanah sengketa;
- Bahwa Rumah permanen dan pagar tembok dibuat Tergugat tahun 2016 sedangkan pagar kayu dari bambu dan petak-petak yang ada diatas tanah sengketa saksi baru lihat ketika Pengadilan turun ke lokasi untuk melakukan pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa selain 2 orang saksi tersebut diatas, Pembanding semula Penggugat juga menghadirkan ahli dipersidangan yang bernama Sumral Buru Manoe, yang antara lain pada pokoknya mengemukakan :

- Bahwa ahli adalah Kepala Pertanahan Kota Kupang;
- Bahwa ahli kenal dengan Penggugat dan Tergugat karena pernah memohon terkait sengketa tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Kupang yang mana masing-masing pihak menyatakan tanah sengketa adalah miliknya, yaitu Penggugat berpegang pada akta jual beli dan sertifikat sedangkan Tergugat berpegang pada kwitansi pembelian tanah;
- Bahwa setelah adanya permohonan mediasi, maka kami mulai meneliti dokumen dan kami tahu bahwa dalam dokumen sertifikat tercatat atas nama Kongregasi Misionaris Clarentian (CMF)/Penggugat, dengan luas tanahnya tercatat 8.035 meter persegi
- Bahwa dalam proses mediasi di Kantor Pertanahan Kota Kupang, pihak-pihak dan Kantor Pertanahan Kota Kupang juga turun ke lokasi melakukan

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 46



pengukuran penegasan tanah, dan ternyata rencana jalan desa sebagaimana disebutkan dalam sertifikat itu belum juga dibuka/terlaksana padahal rencana jalan sejak awal sudah difasilitasi oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang;

- Bahwa Hasil pengukuran secara keseluruhan termasuk rencana jalan desa, seluas 11.000 meter persegi, sedangkan luas sesuai sertifikat setelah dikurangi dengan luas rencana jalan desa yakni seluas 8.035 meter persegi ;
- Bahwa Waktu kami turun melakukan pengukuran penegasan batas tanah, tanah yang dikuasai oleh Tergugat seluas 3000 meter persegi lebih dan sisanya yang tidak dikuasai oleh Tergugat seluas 4000 meter persegi lebih, sehingga total yang dikuasai oleh Tergugat ditambah dengan yang tidak dikuasai Tergugat seluas 8.035 meter persegi sehingga sesuai dengan sertifikat. Dengan hasil kondisi lapangan tersebut, maka kami mencoba menawarkan kepada pihak Tergugat agar mendapat 3000 meter persegi, namun tawaran kami ini ditolak oleh pihak Tergugat ;
- Bahwa pada saat kami turun bersama dengan tim ke lokasi tanah, kami tidak melihat ada bangunan atau pagar tembok pembatas tanah tersebut, yang ada hanya sebuah rumah kecil yang sedang dalam proses pengerjaan, dan kami juga tidak melihat ada pagar bambu di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa sertifikat tanah sengketa atas nama Soleman Ndun diterbitkan tahun 1994;
- Bahwa prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas tanah harus memenuhi beberapa syarat dan syarat utama adalah adanya obyek dan subyek yang jelas lalu syarat ikutannya yaitu dasar yuridis yang jelas seperti pajak bumi dan bangunan, surat keterangan riwayat tanah, surat pelepasan hak dan kalau tanah itu asalnya dari jual beli harus ada peralihan hak dihadapan notaris;setelah semua persyaratan diurus dikelurahan/desa, maka pemohon datang ke Kantor Pertanahan dan mengisi formulir yang sudah disediakan ; jika semua persyaratan dinyatakan lengkap maka sesuai dengan mekanisme yang ada petugas Kantor Pertanahan turun kelokasi tanah dan kemudian diterbitkan sertifikat;
- Bahwa pengukuran tanah dilakukan oleh pihak Pertanahan ada 2 (dua) macam, PERTAMA: pengukuran untuk proses Hak Atas Tanah, KEDUA: pengukuran untuk penegasan batas.

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil-dalil bantahannya maka Terbanding semula Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Surat Pernyataan Melepaskan Hak No.279/Pem.4/PPAT/1989, tanggal 23 September 1989, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Kwitansi Cicilan Pertama pembayaran jual beli tanah sengketa milik Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Kwitansi Cicilan Kedua dan Ketiga Pembayaran jual beli tanah milik Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Kwitansi Cicilan Keempat dan Kelima pembayaran jual beli tanah sengketa milik Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Kwitansi Cicilan Keenam dan Ketujuh pembayaran jual beli tanah sengketa milik Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Kwitansi Cicilan Kedelapan dan Kesembilan pembayaran jual beli tanah sengketa milik Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Kesaksian Soleman Ndun terhadap Sertifikat No.591 Tahun 1994, tertanggal 12 Januari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan Kesaksian Derben Semuel Ndun terhadap Sertifikat No.591 Tahun 1994, tertanggal 12 Januari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-8;
9. Foto copy surat pemberitahuan pajak bumi dan bangunan tahun 2011, selanjutnya diberi tanda T-9 ;
10. Foto copy surat keterangan kehilangan dari Polsek Kelapa Lima, selanjutnya diberi tanda T-9 a ;
11. Fotokopi Surat Baptis Gereja Katholik anak kandung dari bapak Joachim Djati/Alm. Tertanggal 2 Agustus 2014 di Kupang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10 ;
12. Fotokopi Akta Pendaftaran Kelahiran No. 66, tertanggal 21 Pebruari 1978 di Kupang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11;
13. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No.80 atas nama Maria Febriani, tertanggal 18 Februari 1978 di Kupang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-12

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 48



14. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No.211 atas nama Deliana Marlina, tertanggal 15 Juli 1980 di Kupang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13;

Menimbang, bahwa selain bukti surat-surat, Terbanding semula Tergugat juga menghadirkan saksi-saksi dipersidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. SAKSI DERBEN SEMUEL NDUN :

- Bahwa saksi adalah saudara kandung dari Ayub Ndun yang telah meninggal dunia dan Ayub Ndun adalah anak bungsu;
- Bahwa pada tahun 1989 Yoakim Djati (alm) yaitu ayah dari Tergugat membeli tanah dari Ayub Ndun yang disertai dengan surat pelepasan hak;
- Bahwa diatas tanah sengketa itu sudah ada rumah Tergugat ;
- Bahwa Soleman Ndun ada memperoleh tanah tersebut dari Adriana Ndun, lalu Soleman Ndun jual tanah tersebut ke Cahaya Bapa dimana tanah tersebut bersebelahan dengan tanah sengketa ;
- Bahwa Adriana Ndun adalah mama kecil/tante dari Soleman Ndun;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat dan atas nama Soleman Ndun ;seluas 8000 meter persegi sejak tahun 1994;
- Bahwa saksi pernah dengar bahwa tanah tersebut dijual lagi oleh cahaya bapa tetapi saksi tidak tahu kepada siapa;
- Bahwa kami semua bersaudara mendapatkannya dari orangtua kami yaitu Saul Ndun ;
- Bahwa saksi tahu batas tanah tersebut karena waktu dilakukan pengukuran oleh Pertanahan, saksi yang menunjuk batas mewakili kakak saya Soleman Ndun;
- Bahwa batas-batasnya tanah tersebut yaitu UTARA : Rencana Jalan Desa, SELATAN : Kali kering, TIMUR : Rencana Jalan Desa, BARAT : Rencana Jalan Desa ;
- Bahwa Ada 2 (dua) tanah yang dijual oleh Soleman Ndun dan Adriana Ndun itu tidak masuk dalam tanah obyek sengketa, yang dijual oleh Soleman Ndun berada di selatan bagian belakang dari tanah sengketa dan berbatasan dengan pagar tanah yang menjadi obyek sengketa dan rumah Tergugat dan yang dijual oleh Adriana Ndun itu tanah yang diluar dari sertifikat ;
- Bahwa Sebelah UTARA dari tanah yang disengketakan sekarang ini dulunya berbatasan dengan Rencana Jalan Desa, tapi sudah berbatsan dengan tanah Phelipus Ndun yang kemudian dikuasai oleh 3 (tiga) orang yakni John Ambi, Luis Balun dan Ranggaboro ;



## 2. SAKSI SOLEMAN NDUN :

- Bahwa Tanah sengketa tersebut letaknya dahulu di Desa Lasiana tapi sekarang di RT. 34/RW. 09, Kelurahan Lasiana Kecamatan Kepala Lima Kota Kupang ;seluas 6000 meter persegi lebih dengan Batas-batas tanah sebelah UTARA : tanah Phelipus Ndun (alm), sebelah SELATAN : tanah Adriana Ndun, yang dihibahkan ke Soleman Ndun dan kemudian dijual oleh Soleman Ndun ke Cahaya Bapa, sebelah TIMUR berbatasan dengan kali mati Sefbana, dan sebelah BARAT : Rencana Jalan Desa ;
- Bahwa Tanah tersebut sebelumnya milik dari Ayub Ndun (alm) saudara kandung saksi ;yang telah dijual kepada keluarga Djati yaitu orang tua dari Tergugat pada tahun 1989 ;saksi juga hadir saat jual beli pakai kwitansi dan ada surat pelepasan hak;
- Bahwa terakhir saksi lihat tanah sengketa pada waktu dari Pengadilan turun lokasi untuk melakukan Pemeriksaan setempat dan saya lihat waktu itu tanah tersebut sudah dibersihkan oleh ibu Deby Djati dan sudah banyak perbedaan, tanahnya sudah bersih dan sudah ada kapling-kapling batas sebanyak 6 (enam) bagian dan diatas tanah sengketa sekarang ini sudah ada bangunan rumah permanen milik Tergugat ;
- Bahwa Menyangkut tanah bagian selatan dari tanah sengketa, batas-batasnya jelas dan Waktu Saksi jual tanahnya ke Cahaya Bapa, sudah ada sertifikatnya. Saksi masih ingat, waktu itu ukur tanahnya tahun 93, sertifikatnya keluar tahun 1994;
- bahwa batas-batas tanah tersebut adalah Bagian selatan, Utara, Timur dan bagian barat, semuanya berbatsan dengan rencana jalan desa ;
- bahwa saya mendapatkan 2 (dua) bagian, yang 1 (satu) bagian dari ayah saya yaitu Saul Ndun dan 1 (satu) bagian lagi dari Adriana Ndun, Tante saya
- bahwa tanah yang saksi peroleh dari Adriana Ndun dan kemudian saksi jual kepada Cahaya Bapa berada diluar dari tanah sengketa;
- bahwa saksi tidak pernah diajak oleh Willem Padjad dan isterinya pergi ke Notaris untuk buat akte jual beli tanah yang berada di bagian selatan;
- bahwa tanah yang saya dapat dari tante Adriana Ndun sudah saya jual ke Cahaya Bapa, sedangkan tanah yang ayah saya Saul Ndun berikan, saya sudah jual ke SMA ;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan dan replik dari Pembanding semula Pengugat dikaitkan dengan jawaban dan duplik Terbanding semula Tergugat, maka Majelis Hakim Banding perlu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 50



1. apakah benar ada sertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994?
2. Apakah penerbitan sertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 dilakukan dengan cara melawan hukum / ilegal?
3. Apakah benar tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 semula atas nama Soleman Ndun?
4. Apakah tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 telah dijual oleh Soleman Ndun?
5. Siapakah yang membeli tanah dari Soleman Ndun bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 ?
6. Apakah jual beli tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 antara Soleman Ndun sebagai penjual dengan pembeli (dalam hal ini Drs.Wilhelmus Lambertus Padja) sah menurut hukum?
7. Apakah tanah yang telah dijual oleh Soleman Ndun kepada Drs.Wilhelmus Lambertus Padja adalah tanah sengketa yang merupakan bagian dari tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 ?

Menimbang, bahwa untuk itu Majelis Hakim Banding lebih lanjut mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam surat gugatannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 seluas 8035 meter persegi dahulu terletak didesa Lasiana sekarang di RT.34/Rw.09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang dengan batas-batas :

Utara : jalan desa  
Selatan : jalan desa  
Timur : kali mati  
Barat : jalan desa

Menimbang, perihal keberadaan tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 pada prinsipnya tidak dibantah oleh Terbanding semula Tergugat bahkan dinilai cenderung membenarkan adanya sertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994; hal ini diperkuat oleh saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa demikian pula saksi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat yang terdiri dari Derben Samuel Ndun dan Soleman Ndun/pemilik asal sertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 didalam persidangan pada pokoknya menerangkan bahwa tanah milik Soleman Ndun telah bersertifikat walaupun tidak disertai dengan penyebutan nomor sertifikat dan nomor gambar situasinya namun yang nyata, bahwa sertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 (bukti P3) ada pada Pemanding semula Penggugat yang mana dalam sertifikat No.591 tanggal 18 Juni 1994 tersebut tercantum dengan jelas diterbitkan pertama kali tanggal 18 Juni 1994 atas nama Soleman Ndun kemudian beralih menjadi atas nama Drs.Wilhelmus Lambertus Padja dan terakhir tercantum atas nama Kongregasi Para Misionaris Clarentian (CMP);

Menimbang, bahwa guna membuktikan keberadaan sertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 maka Pemanding semula Penggugat telah mengajukan sertifikat beserta gambar situasinya tersebut diatas sebagai bukti surat P3 yang didukung pula oleh keterangan saksi Yacobet Maria Padja (istri dari almarhum Drs.Wilhelmus Lambertus Padja/pembeli tanah dari Soleman Ndun), Gunterdius Jefry Nitbani (saksi yang disuruh Penggugat untuk menanam pilar dan menanam pohon gamal dan pohon jati ketika Penggugat membeli tanah dari Drs.Wilhelmus Lambertus Padja) dan Sumral Buru Manoe, SH.MH (Kepala Pertanahan Kota Kupang);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian / pertimbangan tersebut diatas maka diperoleh fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa sertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 adalah benar-benar ada (poin 1 terjawab);

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat didalam jawabannya maupun dupliknya tidak mendalihkan dan juga tidak membuktikan perihal ketidak absahan penerbitan sertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994;

Menimbang, bahwa oleh karena itu diperoleh fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa sertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 diterbitkan secara sah sehingga memiliki bukti kepemilikan yang tidak terbantahkan (poin 2 terjawab);

Menimbang, bahwa tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 semula atas nama Soleman Ndun pada dasarnya tidak dibantah oleh Terbanding semula Tergugat;

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 52

#### 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)



Menimbang, bahwa perihal tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 semula tercantum atas nama Soleman Ndun didukung pula oleh saksi-saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat yang terdiri dari saksi Yacobet Maria Padja / Isteri alamarhum Drs.Wilhelmus Lambertus Padja juga saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat yang terdiri dari Derben Semuel Ndun saudara dari Soleman Ndun dan saksi Soleman Ndun;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian/pertimbangan tersebut diatas maka diperoleh fakta hukum yang tidak terbantahkan bahwa tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 semula atas nama Soleman Ndun (poin 3 terjawab);

Menimbang, bahwa bukti surat P1 berupa akta jual beli No.96/X/KKTENG/1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT Silvester Joseph Manbaifeto, SH tercantum dengan jelas bahwa tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 atas nama Soleman Ndun telah dijual oleh Soleman Ndun kepada Drs.Wilhelmus Lambertus Padja pada tanggal 24 Oktober 1996;

Menimbang, bahwa perihal tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 telah dijual oleh Soleman Ndun kepada Drs. Wilhelmus Lambertus Padja selain dibuktikan dengan akta jual beli tersebut diatas didukung pula oleh saksi-saksi yang dihadirkan oleh Pembanding semula Penggugat yang terdiri dari saksi Yacobet Maria Padja dan Sumrul Buru Manoe maupun oleh saksi-saksi yang dihadirkan oleh Terbanding semula Tergugat yang terdiri dari kakak beradik yaitu Derden Semuel Ndun dan Soleman Ndun yang walaupun saksi yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat pada bagian lain menerangkan bahwa tanah yang dijual oleh Soleman Ndun kepada Drs.Wilhelmus Lambertus Padja adalah tanah diluar dari tanah bersertifikat No.591 tanggal 18 Juni 1994 namun perihal apakah tanah yang dijual oleh Soleman Ndun bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 adalah tanah sengketa atau tanah diluar tanah sengketa , Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan kemudian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka di peroleh fakta yang tidak terbantahkan bahwa tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 telah dijual oleh Soleman Ndun dan diperoleh pula fakta yang tidak terbantahkan bahwa yang membeli tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bergambar situasi No.1916/1994 ialah Drs.Wilhelmus Lambertus Padja (poin 4 dan 5 terjawab);

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat pada pokoknya mendalihkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 yang dibeli dari Wilhelmus Lambertus Padja pada tanggal 7 Januari 2009 yang mana sebelumnya yaitu pada tanggal 24 Oktober 1996 Wilhelmus Lambertus Padja membeli dari Soleman Ndun;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut diatas maka Pembanding semula Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat antara lain :

1. Bukti surat P2 berupa akta jual beli No.014/2009 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Emmanuel Mali, SH yang mana dalam akta jual tersebut tercantum dengan jelas dan tegas klausula bahwa pada tanggal 7 Januari 2009 Drs.Wilhelmus Lambertus Padja selaku penjual telah menjual tanahnya yang bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 seluas 8035 meter persegi kepada Pembanding semula Penggugat;
2. Bukti surat P1 berupa akta jual beli No.96/X/KKTENG/1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Silvester Joseph Manbaitfeto, SH; yang mana dalam akta jual beli tersebut tercantum dengan jelas dan tegas klausula bahwa pada tanggal 24 Oktober 1996 Soleman Ndun selaku penjual telah menjual tanahnya yang bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 seluas 8035 meter persegi kepada Drs.Wilhelmus Lambertus Padja;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil tersebut diatas, maka selain bukti surat P2 dan P1 sebagaimana tersebut diatas, Pembanding semula Penggugat juga menghadirkan saksi-saksi dipersidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Yacobet Maria Padja
  - Bahwa saksi adalah isteri dari almarhum Drs.Wilhelmus Lambertus Padja
  - Bahwa tanah sengketa dibeli oleh Drs.Wilhelmus Lambertus Padja dari Soleman Ndun tahun 1996;
  - Bahwa ketika suami saksi membeli tanah dari Soleman Ndun tanah tersebut telah bersertifikat;
  - Bahwa kemudian tanah bersertifikat tersebut suami saksi almarhum menjual lagi kepada Penggugat tahun 2009;

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 54



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Soleman Ndun juga datang dan hadir di Kantor Notaris/PPAT Silvester Joseph Manbaiffeto, SH untuk melakukan cap jempol;
2. Saksi Guntherdius Jefry Nitbani
  - Bahwa saksi yang menanam pilar diatas tanah sengketa atas suruhan pastor;
  - Bahwa saksi juga menanam pohon jati dan gamal diatas tanah sengketa
  - Bahwa tanah sengketa telah bersertifikat
3. Saksi ahli Sumral Buru Manoe, SH.MH
  - Bahwa saksi adalah Kepala Pertanahan Kota Kupang
  - Bahwa pihak pertanahan pernah memediasi sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat karena tanah tersebut telah bersertifikat;
  - Bahwa dalam mediasi, pihak pertanahan memulai dengan penelitian dokumen dan diketahui dalam sertifikat tercatat atas nama Penggugat dengan luas tanah 8035 meter persegi;
  - Bahwa dalam rangka mediasi ; pihak pertanahan juga melakukan pengukuran penegasan batas tanah yang mana secara keseluruhan / termasuk rencana jalan seluas 11.000 meter persegi sedangkan setelah dikurangi dengan rencana jalan maka luasnya menjadi 8035 meter persegi sebagaimana tercantum dalam sertifikat;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat didalam jawaban dan dupliknya maupun saksi-saksinya tidak membantah perihal keabsahan jual beli tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 namun Terbanding semula Tergugat membantah bahwa tanah sengketa bukan merupakan bagian dari tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994;

Menimbang, bahwa Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 jo PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mensyaratkan memindahkan hak atas tanah harus dilakukan oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah; yang mana Peraturan Pemerintah tersebut diatas diterbitkan dengan maksud untuk menghindari kecurangan/persengkokolan jahat yang mungkin terjadi dikemudian hari;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas, maka diperoleh fakta yang tidak terbantahkan bahwa jual beli tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 antara Soleman Ndun sebagai penjual dengan Drs.Wilhelmus Lambertus Padjal almarhum sebagai pembeli maupun jual beli tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 antara

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 55



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Drs.Wilhelmus Lambertus Padja almarhum sebagai penjual dan Pembanding semula Penggugat sebagai pembeli dinilai telah sah menurut hukum (poin 6 terjawab);

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam gugatan/repliknya mendalihkan pada pokoknya antara lain mengemukakan bahwa tanah sengketa adalah tanah milik Pembanding semula Penggugat yang dibeli dari Drs.Wilhelmus Lambertus Padja (alm) yang merupakan bagian dari tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 yang mana tanah tersebut tercantum dalam sertifikat seluas 8035 meter persegi namun pada bulan September tahun 2015 tanpa ijin dan tanpa sepengetahuan Pembanding sebagai pemilik, Terbanding semula Tergugat masuk menguasai tanah milik Pembanding semula Penggugat tersebut seluas  $\pm$  5.750 meter persegi dengan membangun pagar tembok dan membangun sebuah rumah permanen serta membuat petak-petak diatas tanah sengketa sedangkan pagar kayu dan pohon-pohon yang ada diatas tanah sengketa ditebang dan dibakar oleh Terbanding semula Tergugat sehingga Pembanding semula Penggugat melaporkan ke Lurah Lasiana dan Kantor Pertanahan serta Polda NTT namun Terbanding semula Tergugat tetap menguasai tanah sengketa;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut diatas, maka Terbanding semula Tergugat telah menyampaikan bantahan didalam jawaban/duplik yang pada pokoknya antara lain bahwa tanah sengketa adalah tanah milik Yoakim Djati (alm) yaitu ayah dari Terbanding semula Tergugat yang dibeli dari Ayub Ndun (alm) pada tanggal 23 September 1989 yang diawali dengan penanaman pilar dan fonderen pada bagian 4 sudut tanah dilanjutkan dengan penguasaan fisik dan pemagaran dengan kayu hidup yang kemudian dilanjutkan dengan membangun rumah permanen dan membuat pagar tembok oleh Terbanding semula Tergugat sedangkan tanah milik Pembanding semula Penggugat letaknya diselatan dari tanah sengketa;

Menimbang, bahwa guna pembuktian dalil-dalil gugatan/repliknya maka Pembanding semula Penggugat telah mengajukan bukti surat P3 berupa sertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 dimana dalam gambar situasi tersebut tercantum antara lain batas-batas tanah sertifikat No.591 tanggal 18 Juni 1994 yaitu :

Utara : dengan jalan desa

Selatan : dengan jalan desa

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 56



Timur : dengan kali

Barat : dengan jalan desa

Menimbang, bahwa selain bukti surat P3, Pembanding semula Penggugat telah mengajukan saksi-saksi antara lain Yacobet Maria Padja isteri dari Drs.Wilhelmus Lambertus Padja (alm) sebagai pihak yang menjual tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 kepada Penggugat dan saksi ahli Sumral Buru Manoe, SH.MH sebagai kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang yang mana saksi-saksi tersebut pada pokoknya antara lain menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Yacobet Maria Padja

- Bahwa saksi adalah isteri dari almarhum Drs.Wilhelmus Lambertus Padja yang menjual tanah sengketa yang telah bersertifikat hak milik kepada Penggugat tahun 2009 yang luas seluruhnya 8035 meter persegi tetapi yang disengketakan seluas ± 5.760 meter persegi, yang batas-batasnya yaitu :

Utara : rencana jalan desa yang sampai sekarang belum dibuka dan sebelahny adalah tanah milik saksi yang dahulu dibeli dari "Filipus Ndun", sekarang dikuasai oleh "Jhoni Ambi, Luiys Balun, SH., Max Ferdi Ndun, dan Aleks Rangga Boro, SH.";

Timur : kali kering;

Selatan : tanah Penggugat;

Barat : rencana Jalan desa dan tanah milik Penggugat;

- Bahwa tanah tersebut suami saksi beli dari Soleman Ndun (pemilik sertifikat hak milik No.591 tanggal 18 juni 1994) tahun 1996;
- Bahwa tanah tersebut terlebih dahulu dibeli oleh Cahaya Bapa yang belum sempat dibuatkan surat pelepasan hak / akta jual beli karena 2 atau 3 bulan Cahaya Bapak jual lagi kepada suami saksi maka terjadi kesepakatan antara Soleman Ndun dengan suami saksi untuk dibuatkan akta jual-beli langsung dari Soleman Ndun kepada almarhum Drs.Wilhelmus Lambertus Padja / suami saksi yang mana saat dibuatkan akta jual beli di Notaris / PPAT Silvester Joseph Manbaitfeto, SH, Soleman Ndun juga hadir untuk cap jempol dalam akta jual beli tersebut;
- Bahwa sejak dibeli dari Soleman Ndun saksi telah menguasai tanah tersebut dengan menanam ubi dan kacang-kacangan dan sampai tanah tersebut dijual suami saksi kepada Penggugat tidak ada pihak yang keberatan;

2. Saksi ahli Sumral Buru Manoe, SH.MH

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 57



- Bahwa pihak Pertanahan Kota Kupang pernah melakukan mediasi antara Penggugat dan Tergugat karena tanah tersebut telah bersertifikat;
- Bahwa penerbitan sertifikat telah dilakukan sesuai aturan yang berlaku yaitu subyek dan obyeknya jelas dan dilengkapi dengan dokumen-dokumen lainnya;
- Bahwa dalam mediasi tersebut pihak Pertanahan memiliki dokumen yang tercatat atas nama Penggugat;
- Bahwa dalam rangka mediasi, pihak Pertanahan juga turun ke lokasi untuk melakukan pengukuran penegasan batas-batas tanah dengan dihadiri oleh Lurah Lasiana yang mana hasil pengukuran keseluruhan 11.000 meter persegi tetapi karena dikurangi dengan rencana jalan maka sisanya sebagaimana tercantum dalam sertifikat yaitu 8.035 meter persegi;
- Bahwa waktu pertanahan kota Kupang turun ke lokasi ternyata ada sebagian tanah yang diukur dikuasai oleh Tergugat yaitu 3.000 meter persegi lebih dan yang tidak dikuasai Tergugat 4.000 meter persegi lebih sehingga totalnya 8035 meter persegi;
- Bahwa waktu turun ke lokasi tanah dalam rangka mediasi, belum ada batas tembok, belum ada rumah dan belum ada pilar-pilar batas tetapi yang ada hanya sebuah rumah kecil yang masih dalam proses pengerjaan;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil-dalil bantahan yang tercantum dalam jawaban/dupliknya, sekaligus membantah dalil gugatan/replik Pembanding semula Penggugat tersebut diatas maka, Terbanding semula Tergugat telah mengajukan bukti surat T1 berupa surat pernyataan pelepasan hak No.279/P.Im.4/PPAT/1989 yang mana dalam surat pelepasan hak tercantum antara lain :

- a. Adanya pelepasan hak atas tanah dari Ayub Ndun kepada Yoackim Djati pada tanggal 23 September 1989;
- b. Luas tanah 50 m x 135 m = 6750 meter persegi
- c. Batas-batas tanah :
  - Utara : tanah Phelipus Ndun
  - Selatan : tanah Andriana Ndun
  - Timur : tanah/kali sefbono
  - Barat : jalan desa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat juga mengajukan bukti surat-surat T2 s/d T6 berupa kwitansi-kwitansi penerimaan uang oleh Ayub Ndun dari Yockim Djati;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas Terbanding semula Tergugat juga menghadirkan saksi Derben Semuel Ndun dan Soleman Ndun yang menerangkan pada pokoknya antara lain :

## 1. Saksi Derben Semuel Ndun

- Bahwa saksi bersaudara dengan Soleman Ndun dan Ayub Ndun
- Bahwa Ayub Ndun telah meninggal dunia dan tanahnya sudah dijual kepada almarhum Yoackim Djati yaitu ayah Tergugat tahun 1989
- Bahwa waktu transaksi jual beli tanah antara Yoackim Djati dengan Ayub Ndun, saksi juga hadir yang mana transaksi jual beli tersebut disertai dengan kwitansi dan surat pelepasan hak
- Bahwa Soleman Ndun memiliki tanah disebelah tanah sengketa yang diperoleh dari Andriana Ndun seluas 8000 meter persegi
- Bahwa tanah tersebut telah dijual kepada cahaya bapa tetapi kemudian saksi dengar cahaya bapa menjual lagi tetapi saksi tidak tahu kepada siapa
- Bahwa tanah Soleman Ndun tersebut telah bersertifikat tahun 1994

## 2. Saksi Soleman Ndun

- Bahwa tanah sengketa milik Ayub Ndun yang pada tahun 1989 telah dijual kepada pak Djati yaitu ayah Tergugat yang mana jual beli tersebut disertai dengan surat pelepasan hak dan kwitansi
- Bahwa batas bagian Selatan tanah sangketa adalah tanah Adriana Ndun yang di hibahkan kepada saksi ( Soleman Ndun ) yang kemudian saksi jual kepada Cahaya Bapa dan sudah bersertifikat.
- Bahwa terakhir saksi lihat tanah sengketa yaitu pada waktu Pengadilan turun ke lokasi pada waktu pemeriksaan setempat
- Bahwa waktu pemeriksaan setempat oleh Pengadilan sudah ada banyak perubahan karena sudah ada 6 kapling dan ada rumah permanen milik Tergugat dan pagar tembok.
- Bahwa saksi memiliki 2 bidang tanah yaitu 1 bidang saksi peroleh dari ayah saksi

Menimbang, bahwa terhadap tanah sengketa telah dilakukan pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 25 Nopember 2016 yang mana dari hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta dilapangan yang tidak terbantahkan batas-batas tanah sengketa

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 59

#### 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)



yaitu sebelah utara, selatan dan barat adalah jalan desa dan bagian timur adalah kali sefbano;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang disertai dengan skets denah tanah sengketa maka diperoleh fakta yang tidak terbantahkan bahwa batas-batas tanah sengketa yaitu tanah yang dibeli oleh Drs.Wilhelmus Lambertus Padja dari Soleman Ndun yang kemudian dijual lagi kepada Pembanding semula Penggugat, sama persis dengan tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 yang oleh karena itu diperoleh fakta yang tidak terbantahkan pula bahwa tanah yang telah dijual oleh Soleman Ndun kepada Drs.Wilhelmus Lambertus Padja dan selanjutnya Drs.Wilhelmus Lambertus Padja menjual lagi kepada Pembanding semula Penggugat adalah tanah sebagiannya menjadi tanah sengketa.

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang tergambar pula, Pembanding semula Penggugat memiliki gedung/asrama yang terletak dibagian barat dari tanah sengketa yang hanya dibatasi dengan jalan desa sehingga secara rasiologis tidak mungkin Pembanding semula Penggugat mau membeli tanah sengketa dari Drs.Wilhelmus Lambertus Padja apabila yang beraktifitas diatas tanah sengketa adalah Terbanding semula Tergugat;

Menimbang bahwa, walaupun Soleman Ndun selaku Pemilik asal tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 591 tanggal 18 Juni 1994 adalah tanah diselatan dari tanah sengketa yang diperoleh dari hibah yang diberikan oleh Adriana Ndun, yang kemudian dijual kepada Cahaya Bapa namun berdasarkan keterangan saksi dari Terbanding semula Tergugat yang bernama Derben Samuel Ndun dan saksi dari Pembanding semula Penggugat yang bernama Yacobet Maria Padja pada pokoknya menerangkan bahwa tanah bersertifikat Hak Milik 591 tanggal 18 Juni 1994 tersebut semula oleh Soleman Ndun dijual kepada Cahaya Bapa namun 2 atau 3 bulan kemudian dijual lagi oleh Cahaya Bapa kepada Drs Wilhelmus Lambertus Padja dan kebetulan jual beli antara Soleman Ndun dengan Cahaya Bapa belum dibuatkan surat Pelepasan/Penyerahan dan Akta Jual-beli maka disepakati jual-beli tersebut dibuat antara Soleman Ndun dengan Drs Wilhelmus Lambertus Padja dan Soleman Ndun hadir dikantor PPAT.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka terbukti bahwa tanah sengketa adalah merupakan bagian dari tanah yang tercantum dalam sertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 60



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bergambar situasi No.1916/1994 dan sekaligus membuktikan bahwa tanah milik Soleman Ndun bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 terletak disebelah selatan dari tanah sengketa / diluar tanah sengketa sebagaimana yang didalilkan oleh Terbanding semula Tergugat dinilai sebagai dalil yang mengada-ada dan tidak mempunyai dasar pembenar (poin 7 terjawab);

Menimbang, bahwa demikian pula dalil jawaban / duplik Terbanding semula Tergugat, keterangan saksi Derben Samuel Ndun dan Soleman Ndun yang mengemukakan bahwa tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 diluar tanah sengketa serta keterangan Soleman Ndun bahwa ia (Soleman Ndun) tidak pernah ke Notaris / PPAT Silvester Joseph Manbaitfeto, SH dinilai tidak berdasar, karena baik sertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 maupun akta jual beli tanah yang dibuat oleh Notaris / PPAT adalah akta autentik yang kekuatan pembuktiannya sempurna sehingga dengan membantah saja tidak cukup untuk melumpuhkan sebuah akta autentik;

Menimbang, bahwa spirit dan maksud dari penerbitan peraturan pemerintah No.10 Tahun 1961 jo peraturan pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mensyaratkan sahnya pemindahan hak atas tanah harus dilakukan oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah untuk menghindari persengkokolan jahat yang merugikan pihak-pihak dalam jual beli tanah dikemudian hari;

Menimbang, bahwa karena itu pula maka Pembanding semula Penggugat yang membeli tanah sengketa dari almarhum Drs.Wilhelmus Lambertus Padja maupun Drs.Wilhelmus Lambertus Padja yang membeli tanah sengketa dari Soleman Ndun harus dinilai sebagai Pembeli yang beritikad baik sebab tanah sengketa tersebut ketika dibeli oleh Drs.Wilhelmus Lambertus Padja maupun ketika dibeli oleh Pembanding semula Penggugat telah bersertifikat dan dilakukan oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT);

Menimbang, bahwa putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 251 k/Sip/1958 jo putusn Mahkamah Agung RI Nomor : 1237 k/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 jo putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1230 k/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 pada pokoknya menyatakan bahwa Pembeli yang Beritikad Baik harus mendapat perlindungan hukum, bahkan hasil rapat kamar perdata Mahkamah Agung RI di Tangerang tanggal 14 s/d 16 Maret 2011 ditegaskan bahwa "Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak

Putusan Nomor 80/Pdt/2017/PT KPG Halaman 61



atas obyek jual beli tanah” pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak;

Menimbang, bahwa dalam hukum pertanahan kita juga dikenal dengan ajaran “Rechts Verweking” yang berintikan bahwa Penguasaan yang cukup lama oleh seseorang/badan hukum yang beritikad baik atas sebidang tanah maka pihak yang menguasai dianggap telah memperoleh tanah tersebut sedangkan pihak pemilik tanah yang tidak melakukan aktifitas diatas tanahnya dalam waktu yang cukup lama dianggap secara diam-diam melepaskan haknya atas tanah tersebut (vide putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 109 k/Sip/2010);

Menimbang, bahwa karena terbukti tanah sengketa adalah tanah bersertifikat hak milik No.591 tanggal 18 Juni 1994 bergambar situasi No.1916/1994 adalah tanah yang telah dibeli Pemanding semula Penggugat secara sah dari Almarhum Drs.Wilhelmus Lambertus Padja dan keberadaan/penguasaan tanah sengketa oleh Terbanding semula Tergugat tanpa seijin dan sepengetahuan Pemanding semula Penggugat maka Penguasaan tanah sengketa oleh Terbanding semula Tergugat dinilai sebagai perbuatan melanggar hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka petitum gugatan Pemanding semula Penggugat poin 3,4,5 dan 7 harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena terhadap tanah sengketa tidak diletakan sita jaminan maka petitum gugatan Pemanding semula Penggugat poin 6 yang terkait dengan sita jaminan tidak perlu dipertimbangkan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu gugatan Pemanding semula Pengugat dikabulkan sebagian dan menolak selebihnya, sehingga putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 172/Pdt.G/2016/PN Kpg tanggal 25 Januari 2017 harus dibatalkan dan selanjutnya Majelis Hakim Bandingkan mengadili sendiri sebagaimana tercantum dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa karena gugatan Pemanding semula Penggugat dikabulkan sebagian maka Terbanding semula Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini yang ditingkat banding akan ditetapkan 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 diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009 ; ;
3. Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947/227, Rbg / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya pasal 199-205) ;
4. Peraturan Perundang-Undangan lain yang terkait;

**MENGADILI**

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 172/Pdt.G/2016/PN.Kpg, tanggal 25 Januari 2017 yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM PROVISI :**

- Menolak tuntutan provisi dari Pemanding semula Penggugat;

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi dari Terbanding semula Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA**

- Mengabulkan gugatan Pemanding semula Penggugat sebagian;
- Menyatakan menurut hukum bahwa tanah obyek sengketa seluas ± 5.750 meter persegi merupakan bagian dari total keseluruhan tanah milik Pemanding semula Penggugat seluas 8035 meter persegi yang sudah bersertifikat No.591 tanggal 18 Juni 1994, dahulunya terletak di Desa Lasiana, sekarang di RT.34/RW.09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas :
  - Utara : berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah M.Padja Boimau;
  - Selatan : berbatasan dengan tanah Penggugat;
  - Timur : berbatasan dengan kali;
  - Barat : berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah Penggugat;Adalah sah tanah hak milik Kongregasi Para Misionaris Clarentian (CMF) / Pemanding semula Penggugat;
- Menyatakan hukum bahwa perbuatan Terbanding semula Tergugat menyerobot masuk menguasai, menebang pohon, membangun pagar



tembok dan membangun 1 (satu) buah rumah permanen diatas tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hak dan melanggar hukum;

- Menyatakan segala transaksi berupa hibah, jual beli dan lain-lain yang dilakukan oleh Terbanding semula Tergugat atau siapa saja atas tanah sengketa adalah tidak sah dan harus batal demi hukum;
- Menghukum Terbanding semula Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Terbanding semula Tergugat untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kembali kepada Pemanding semula Penggugat dalam keadaan seperti semula baik itu dilakukan secara sukarela maupun dengan bantuan pihak Kepolisian Negara RI;
- Menolak gugatan Pemanding semula Penggugat selebihnya;
- Membebaskan biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan kepada Terbanding semula Tergugat yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari **KAMIS** tanggal **20 Juli 2017** oleh **ANDREAS DON RADE, SH., MH.**, Ketua Pengadilan Tinggi Kupang selaku Hakim Ketua, **SIMPLISIUS DONATUS, SH. dan I GDE KOMANG ADY NATHA, SH.,MHum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 5 Mei 2017 Nomor : 80/PEN.PDT/2017/PT.KPG. untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **SENIN**, tanggal **31 Juli 2017** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **YOHANES S. SULI, SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri pihak-pihak yang berperkara / Kuasanya ;

**Hakim Anggota I**

**Ketua Majelis**

**SIMPLISIUS DONATUS, SH**

**ANDREAS DON RADE, SH., MH**

**Hakim Anggota II**



I GDE KOMANG ADY NATHA, SH.,MHum

Panitera Pengganti

YOHANES S. SULI, SH

**Rincian biaya perkara:**

- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Meterai : Rp. 6.000,-
- Pemberkasan : Rp.139.000,-
- Jumlah : Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;