



**PUTUSAN**

**Nomor 92/PDT/2017/PT KPG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kupang yang mengadili perkara-perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**MUSTIANI KASIMUN**, Lahir di Lamongan, 7 September 1963, jenis kelamin perempuan, agama Islam, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jl.Percetakan Negara, RT/RW.23/08, Kelurahan Fontein, Kota Kupang, sebagai **Pembanding** semula **Penggugat** ;

Dalam perkara ini ditingkat banding diwakili oleh Kuasanya Lorensius Mega, SH, Isak Lalang Sir, SH, Indrakusuma Yulianto, SH.MHum, Mario Aprioalmit Lawung, SH.MH dan Herta Frederika Septy, SH.MHum, Advokat dan Advokat Magang pada Kantor Advokat Lorensius Mega Man, SH & Associates di Jln.Cak Doko No.16 A Kel.Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 Mei 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah Register Nomor : 259/Pdt/LGS/K/2016 tanggal 1 Juni 2016 ;

**Melawan**

1. **CAROLUS RUDY HARTANTO**, pekerjaan Dokter, beralamat di Jl.Radja Centis No.18, Kelurahan Kota Maumere, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, sebagai **Terbanding I** semula **Tergugat I** ;

2. **PASREP NURHADI**, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan TNI AD, Kewarganegaraan Indonesia, beralamat di jalan Gatot Subroto No.96 Kelurahan Lingkar Selatan, Kecamatan Lengkong, Kodya Bandung, Jawa Barat, sebagai **Terbanding II** semula **Tergugat II** ;

Dalam perkara ini para Terbanding semula para Tergugat diwakili oleh Kuasanya Fransiskus DJ Tulung, SH & Suyary Timbo Tulung, SH.MH Advokat yang berkantor di Jl.Soeverdi No.2 A, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Juni 2016, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Putusan Nomor 92/PDT/2017/PT KPG Halaman 1



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Kupang dibawah Register Nomor : 303/Pdt/LGS/K?2016 tanggal 27 Juni 2016;

Dan

**KANTOR PERTANAHAN NASIONAL KOTA KUPANG**, alamat di Jln, Jenderal Soeharto, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, sebagai

**Turut Terbanding** semula **Turut Tergugat** ;

**Pengadilan Tinggi** tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan Surat Gugatan yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tertanggal 1 Juni 2016 dibawah Register No.117/Pdt.G/2016/PN.Kpg, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada bulan Oktober 1993 saat Tergugat II bertugas di Batalyon 743 di Kupang, Nusa Tenggara Timur, Tergugat II memberikan informasi kepada Penggugat bahwa ada sebidang tanah dengan luas 540 M2 yang ingin dijual, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :  
Sebelah utara : Jl. Raya Eltari ( Jl. Terusan Eltari )  
Sebelah selatan : Tanah Saudara Drs. Herman Say Wea  
Sebelah Timur : Tanah Saudara Alexander Sena  
Sebelah Barat : Tanah Saudara Pasrep Nurhadi  
Tanah yang dimaksud sekarang menjadi obyek sengketa;
2. Atas dasar informasi dari Tergugat II yang sangat meyakinkan Penggugat, maka Penggugat telah menyerahkan uang sebanyak Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) kepada Tergugat II untuk membeli tanah tersebut sebagaimana diuraikan pada poin 1 di atas, Pada saat penyerahan uang tersebut tanpa dibuatkan kuitansi tanda terima, karena adanya rasa saling percaya antara Penggugat dengan Tergugat II;
3. Bahwa setelah melakukan pembayaran, Penggugat dan Tergugat II bersama-sama pergi ke rumah pihak penjual lalu bersama-sama dengan pihak penjual yang diwakili oleh Yosep Lewa Resi yang merupakan suami dari Lodia Kale pergi melihat lokasi tanah yang dimaksud dan pihak penjual mengetahui bahwa yang membeli tanah tersebut adalah Mustiani Kasimun (yang sekarang sebagai Penggugat), Tergugat II saat itu bertindak hanya sebagai perantara dan bukan sebagai Pembeli atas tanah tersebut. Pada saat berada di lokasi tanah yang dimaksud pihak penjual memberitahukan

Putusan Nomor 92/PDT/2017/PT KPG Halaman 2



kepada Penggugat bahwa posisi tanah seluas 540 M2 tersebut lebarnya dari timur ke barat 20 m (dua puluh meter) dan panjangnya dari utara ke selatan 27 m (dua puluh tujuh meter);

4. Bahwa atas dasar saling percaya dan kesepakatan secara lisan, maka kuitansi jual beli dan surat pelepasan hak atas tanah tersebut seluruhnya tercantum atas nama Pasrep Nurhadi (yang kini sebagai Tergugat II) karena menurut Tergugat II bahwa tanah yang dibeli tersebut adalah tanah kelas dan harus menggunakan nama Tergugat II agar tidak dapat diambil alih oleh Pemerintah maupun pihak lain yang ingin mengklaim tanah tersebut karena Tergugat II adalah seorang TNI-AD. Setelah Tergugat II pindah tugas ke Jawa, maka surat-surat tersebut juga turut dibawa oleh Tergugat II ke tempat tugasnya yang baru;
5. Bahwa Penggugat pernah mencari dan bertemu dengan Tergugat II di tempat tugasnya yang baru yakni di Jawa untuk meminta surat-surat asli menyangkut tanah tersebut. Akan tetapi Tergugat II hanya memberikan fotocopinya saja sampai Penggugat kembali ke Kupang, Nusa Tenggara Timur;
6. Bahwa pada tahun 2005 Tergugat II mengirimkan Surat Kuasa kepada Penggugat untuk ditanda tangani, yang mana Surat Kuasa tersebut telah ditandatangani oleh Tergugat II di atas kertas bermeterai Rp 6000. Isi dari surat kuasa tersebut adalah Tergugat II memberikan kuasa kepada Penggugat untuk menggarap tanah tersebut. Akan tetapi Penggugat tidak mau menandatangani surat kuasa tersebut karena menurut Penggugat, bahwa tanah tersebut adalah milik Penggugat dan Penggugat merasa bahwa surat kuasa tersebut adalah suatu jebakan dan tipu daya dari Tergugat II untuk menguasai tanah tersebut secara sepihak dan melawan hak;
7. Bahwa pada tanggal 14 Januari 2006 Tergugat II datang ke rumah Penggugat dengan mengajukan rincian anggaran pengurusan administrasi tanah tersebut dan akomodasi selama di Kupang dari tanggal 8 sampai dengan 15 Januari 2006 dan meminta Penggugat untuk menandatangani surat rincian anggaran tersebut. Akan tetapi Penggugat tidak mau menandatangani surat tersebut. Apalagi menurut Tergugat II tanah milik Penggugat hanya tinggal sebagian sementara Penggugat tidak pernah menjual sebagian tanah miliknya tersebut;
8. Bahwa terhadap tanah obyek sengketa tersebut, Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2006 sampai dengan tahun 2015 tetap dibayar oleh Penggugat

Putusan Nomor 92/PDT/2017/PT KPG Halaman 3

**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)



sehingga timbul pertanyaan dari Penggugat : Bagaimana bisa Tergugat II menguasai tanah tersebut dan melakukan proses hak / penerbitan sertifikat atas nama Tergugat II tetapi menggunakan SPPT PBB atas nama Penggugat?

9. Perlu diuraikan bahwa sebelah barat tanah obyek sengketa berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat I seluas 990 m<sup>2</sup>;
10. Bahwa saat ini tanah tersebut telah dibuatkan sertifikat dengan dasar pelepasan hak tahun 2006 dimana dalam sertifikat tersebut dimasukkan pula tanah Penggugat seluas 540 M<sup>2</sup> sehingga luas tanah dalam sertifikat tersebut menjadi 1530 m<sup>2</sup>, dan mengesampingkan pelepasan hak tahun 1993 yang mana pada saat itu tanah tersebut dibayar dengan menggunakan uang Penggugat, dan secara diam-diam telah diperjual belikan kepada Tergugat I tanpa konfirmasi dan persetujuan Penggugat;
11. Bahwa pada tanggal 14 Oktober 2014 sekitar pukul 19.00 WITA Purnawirawan TNI AD atas nama Rajab Arkiang datang ke rumah Penggugat atas suruhan Tergugat II dengan maksud dan tujuan memberitahukan kepada Penggugat bahwa tanah Penggugat tersebut telah laku terjual dengan harga Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah), dan Tergugat II pada saat itu ingin memberikan uang sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah) kepada Penggugat diambil dari hasil penjualan tanah tersebut, namun Penggugat tetap bersikeras untuk mengambil hak atas tanah Penggugat;
12. Bahwa selang beberapa hari Purnawirawan TNI AD atas nama Rajab Arkiang via telepon mengatakan kepada Penggugat bahwa tanah Penggugat telah dijual dengan harga Rp.410.000.000 (empat ratus sepuluh juta) dan sisa pembayaran masih Rp.110.000.000 (seratus sepuluh juta) yang masih di pihak pembeli dan uang tersebut mau diserahkan kepada Penggugat, namun Penggugat tidak mau menerima upaya dari Tergugat II tersebut dan Penggugat tetap meminta hak atas tanah seluas 540 m<sup>2</sup>;
13. Bahwa Tergugat II memerintahkan Purnawirawan TNI AD Rajab Arkiang untuk meyakinkan Penggugat untuk tidak memperkarakan permasalahan tanah yang telah dijual tersebut dan menyelesaikan dengan cara kekeluargaan yakni menerima uang sisa hasil penjualan tanah tersebut;
14. Bahwa Tergugat juga memerintahkan Purnawirawan TNI AD Rajab Arkiang untuk meyakinkan Penggugat bahwa jika masalah ini dibawa ke pengadilan maka Penggugat akan tetap kalah walaupun akan mengeluarkan uang yang banyak untuk membayar Advokat. Tergugat II juga menyampaikan apabila



Penggugat kalah dalam perkara di Pengadilan maka Peggugat tidak akan dapat apa-apa lagi;

15. Bahwa perbuatan Tergugat II, yang menjual tanah milik Peggugat kepada Tergugat I, adalah merupakan perbuatan melawan Hukum yang sangat merugikan Peggugat; demikian pula Tergugat I yang membeli tanah milik Peggugat adalah merupakan pembeli dengan etikat buruk, yang adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Peggugat;

16. bahwa atas dasar uraian-uraian sebagaimana tersebut diatas, maka sangat jelas dan teranglah bagi kita semua bahwa tanah seluas 540 M<sup>2</sup> yang menjadi obyek sengketa ini adalah benar-benar merupakan tanah milik Peggugat, yang telah dijual secara melawan hukum dan tanpa hak oleh Tergugat II, kepada Tergugat I sebagai pembeli dengan etikat buruk, atas dasar itu pulalah maka Peggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aqua, agar berkenan menghukum dan memerintahkan kepada para Tergugat **dan/atau siapa saja yang mendapatkan hak dari mereka dalam hal ini Tergugat**, agar segera mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa milik Peggugat seluas 540 M<sup>2</sup> secara sukarela dan tanpa syarat kepada Peggugat, jika perlu dengan bantuan aparat keamanan (kepolisian) ;

17. Bahwa atas dasar uraian sebagaimana tersebut pada butir 15 (lima belas) tersebut diatas, maka sertifikat hak milik dari para Tergugat dan /atau dokumen hak milik lain dari para Tergugat atau pihak lain terhadap obyek sengketa tersebut, baik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat maupun oleh pihak lainnya, Peggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aqua, agar berkenan menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, serta haruslah dianggap tidak pernah ada; dan menghukum serta memerintahkan kepada turut Tergugat agar senantiasa tunduk dan taat terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang ;

18. Bahwa mengantisipasi tindakan yang dilakukan oleh para Tergugat, seperti menjual, mengalihkan dan/ atau menggadaikan tanah sengketa milik Peggugat kepada pihak lain, maka Peggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aqua, agar berkenan meletakkan sita jaminan (conservatooir besslaag) terhadap tanah sengketa milik Peggugat ;



19. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini sangat kuat dan memiliki bukti-bukti yang sangat akurat, maka Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis yang memeriksa dan mengadili perkara aqua, agar berkenan dapat menjalankan putusan ini terlebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad), meskipun Para Tergugat melakukan perlawanan (verzet) dan/atau upaya hukum banding, kasasi maupun peninjauan kembali (PK). Selain itu, juga sangatlah patut agar Majelis Hakim menyatakan bahwa menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara aqua ;

20. Berdasarkan uraian kronologis yang sangat cermat dan teliti sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini kami mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aqua, agar berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

## A. PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : dengan jalan raya Eltari II
  - Selatan : dengan tanah Herman Say Wea
  - Timur : dengan tanah Alex Sena
  - Barat : dengan tanah Pasrep Nurhadi
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat II yang menjual tanah sengketa milik Penggugat seluas 540 M2 kepada Tergugat I secara melawan hukum dan tanpa hak, adalah perbuatan melanggar hukum yang sangat merugikan Penggugat ;
4. Menyatakan hukum bahwa jual-beli tanah sengketa antar Tergugat II dan dengan Tergugat I adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
5. Menyatakan hukum bahwa sertifikat hak milik dari para Tergugat dan/atau dokumen hak milik lain dari para Tergugat, baik yang diterbitkan oleh Turut Tergugat maupun surat-surat tanah yang diterbitkan oleh pihak lain atas tanah sengketa, adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta dianggap tidak pernah ada ;
6. Menghukum dan memerintahkan para Tergugat dan /atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya, agar segera mengosongkan dan/atau menyerahkan tanah seluas 540 M2 yang menjadi obyek

Putusan Nomor 92/PDT/2017/PT KPG Halaman 6



sengketa kepada Penggugat baik secara sukarela dan tanpa syarat, dan jika perlu dengan bantuan aparat keamanan (kepolisian) ;

7. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat agar tunduk dan taat pada putusan ini ;
8. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (conservatooir beeslaag) yang diletakkan atas tanah sengketa adalah sah dan berharga ;
9. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun para Tergugat melakukan perlawanan (verzet) dan/atau upaya hukum banding, kasasi, maupun peninjauan kembali;
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

#### **B. SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequa et bono) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Kuasa Tergugat mengajukan Jawaban tanggal 8 Agustus 2016 yang diterima dalam persidangan pada tanggal 8 Agustus 2016 pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

#### **I. DALAM EKSEPSI :**

##### **Bahwa gugatan Penggugat Obscuur Libel**

1. Bahwa Penggugat tidak menerangkan secara jelas bahkan tidak menyebut sama sekali, perihal alamat lokasi obyek tanah yang disengketakan oleh Penggugat dalam materi gugatannya ;
2. Bahwa adapun kekeliruan Penggugat dalam menetapkan batas-batas tanah sengketa, yang dapat kami kutip berdasarkan gugatan Penggugat Point 1, yang pada pokoknya menyatakan batas tanah sengketa sebagai berikut :

- Utara : Jalan Raya El Tari (Jln Terusan Eltari)
- Selatan : Tanah Saudara Drs. Herman Say Wea
- Timur : Tanah Saudara Alexander Sena
- Barat : Tanah Saudara Pasrep Nurhadi (Tergugat II)

Dari uraian batas-batas tanah tersebut sebagaimana diuraikan berdasarkan dalil point 1 gugatan Penggugat diatas, maka batas tanah yang disengketakan oleh Penggugat di dalam batas tanah milik Tergugat I menurut sertifikat No. 902, yang benar adalah :

- Utara : Dengan Jalan Raya Eltari II

Putusan Nomor 92/PDT/2017/PT KPG Halaman 7



- Selatan : Dengan Sdr. S. Kiapura, Lana Abdulah dan Irenius Ola
- Timur : Dengan Sdr. Alexander Sena
- Barat : Dengan Sdr. Carolus Rudy Hartanto (Tergugat I)

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala sesuatu yang termaktub dalam eksepsi, dipergunakan pula seluruhnya di dalam materi pokok perkara ini ;
2. Bahwa seluruh dalil dan tuntutan Penggugat dalam perkara ini adalah tidak benar, tidak beralasan hukum dan dengan tegas Para Tergugat tolak seluruhnya ;
3. Bahwa Tergugat I dan II membantah gugatan Penggugat point 1, 2, 3, 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pada bulan Oktober 1993 Tergugat II memberikan informasi kepada Penggugat bahwa ada sebidang tanah seluas 540 M<sup>2</sup> yang ingin dijual, dengan batas-batas sebagaimana termuat di dalam gugatan, kemudian atas informasi tersebut maka Penggugat telah menyerahkan uang sejumlah Rp.4.000.000,- (empat juta rupiah) kepada Tergugat II untuk membeli tanah dimaksud, dan atas dasar saling percaya berdasarkan kesepakatan lisan, maka kwitansi jual beli dan surat pelepasan hak atas tanah sengketa seluruhnya tercantum atas nama Tergugat II ;

**Bantahan dan Penolakan Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan :**

- a. Bahwa Tergugat II merupakan anggota perwira TNI yang pernah bertugas di wilayah Kota Kupang sejak tahun 1984 hingga tahun 1995, hal mana yang bersangkutan pernah membeli 3 (tiga) bidang tanah dalam satu bentangan seluas ± 1.650 M<sup>2</sup> (luas tanah hasil pengukuran BPN Kota Kupang), yang berlokasi di Jln. Eltari II, RT 042/ RW 013, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, yang saat ini telah dikuasai hak kepemilikannya oleh Tergugat I dengan jalan jual beli dengan Tergugat II, dengan batas-batas berdasarkan sertifikat 902 adalah sebagai berikut:

- Utara : Dengan Jln. Raya El Tari II
- Timur : Dengan Sdr. Alexander Sena
- Selatan : Dengan Sdr. S Kiapura, Lana Abdulah, dan Irenius Ola
- Barat : Dulu dengan Sdr. Uumbu Dapasapu yang bidang tanahnya kini dikuasai oleh Wiber Dapasapu

Dan adapun riwayat transaksi jual beli tanah yang dahulu dilakukan oleh Tergugat II tersebut, dapat kami rincikan sebagai berikut:



- Jual beli pertama dilakukan oleh Tergugat II dengan Sdri. Elisabet Amtaran pada tahun 1992, atas bidang tanah seluas 845 M2, dengan alamat bidang tanah saat itu di Jln. El Tari, RT 20/ RW VIII, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Kupang Selatan, Kabupaten Dati II Kupang, Propinsi Dati I NTT, dengan batas-batas:
  - Utara : Dengan Jalan Raya El Tari
  - Timur : Dengan Sdr. C. Amtaran
  - Selatan : Dengan Sdr. Sudin Kiapura, Irenius Ola, dan A. Yasin
  - Barat : Dengan Sdr. Umbu Dapasapudengan harga tanah Rp. 4000.000,- (Empat Juta Rupiah) yang dibuktikan berdasarkan Kwitansi jual beli tertanggal 20 Oktober 1992 (Bukti T.1), dan telah dibuat Surat Pelepasan Hak Nomor: 640/ 24/ BPN/ 1994, tertanggal 27 April 1994 (Bukti T.2) .
- Jual Beli Kedua dilakukan oleh Tergugat II dengan Sdri. Lodya Kale yang adalah isteri dari Sdr. Yoseph Lewa Resi pada tahun 1993 atas bidang tanah seluas 540 M2, dengan alamat bidang tanah saat itu di Jln. El Tari, RT 20/ RW VIII, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Kupang Selatan, Kabupaten Dati II Kupang, Propinsi Dati I NTT, dengan batas-batas:
  - Utara : Dengan Jalan Raya El Tari
  - Timur : Dengan Sdr. Herman Say Wea
  - Selatan : Dengan Sdr. Alexander Sena
  - Barat : Dengan Sdr. Pasrep Nurhadidengan harga tanah Rp. 4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) yang dibuktikan berdasarkan Kwitansi jual beli tertanggal 20 Oktober 1993 (Bukti T. 3), dan telah dibuat Surat Pelepasan Hak Nomor: 640/ 40/ BPN/ 1994, tertanggal 27 April 1994 (Bukti T.4)
- Jual beli ketiga dilakukan Tergugat II dengan Sdr. Yosep Lewa Resi yang adalah suami dari Sdri. Lodya Kale pada tahun 2000, atas kelebihan tanah dari jual beli obyek tanah sebelumnya seluas 145 M2, dengan alamat bidang tanah saat itu di Jln. El Tari II, RT 043/ RW 013, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, kota Kupang, dengan harga tanah Rp. 6.000.000 (Enam Juta Rupiah), berdasarkan Kwitansi jual beli tertanggal 14 Juli 2000 (Bukti T. 5), dan pada tahun yang sama Tergugat II menambah lagi sejumlah uang sebanyak Rp. 14.000.000,- (Empat Belas Juta Rupiah)



berdasarkan Kwitansi Pembayaran tertanggal 14 Juli 2000 (Bukti. T. 6), dengan maksud untuk menggabungkan ketiga obyek bidang tanah yang dibeli sehingga menjadi satu bentangan, dan atas maksud tersebut maka Tergugat II pun kemudian mengundang Pemerintah Kecamatan Oebobo yang diwakili oleh Kasie Pemerintahan Kecamatan Oebobo dan disaksikan oleh para pihak beserta Ketua RT 043, untuk dilakukan pengukuran atas keseluruhan luas ketiga obyek tanah yang dibeli oleh Tergugat II tersebut, sebagaimana tertuang dalam berita acara pengukuran tanah oleh pihak Kecamatan Oebobo, tertanggal 12 Januari 2006 (Bukti T. 7 ), dan atas dasar hasil pengukuran tersebut barulah kemudian diterbitkan satu surat Pelepasan Hak nomor: 376/ PEM. PH/ KEC. OEB/ I/ 2006, tertanggal 12 Januari 2006 (Bukti T. 8) atas keseluruhan 3 (tiga) bidang tanah yang dibeli, dan berikut dikuatkan pula dengan surat pernyataan yang dibuat oleh Sdr. Yoseph Lewa Resi sebagai Pihak Pertama yang menyerahkan obyek tanah dan Tergugat II sebagai pihak Kedua yang menerima obyek tanah, tertanggal 12 Januari 2006 (Bukti. T. 9), dengan batas-batas obyek tanah secara keseluruhan sebagai berikut:

- Utara : Dengan Jalan Raya El Tari II
- Timur : Dengan Sdr. Alexander Sena
- Selatan : Dengan Sdr. S. Kiapura, Irenius Ola, dan H. Abdulah
- Barat : Dengan Sdr. Umbu Dapasapu

hingga kemudian dilanjutkan dengan diterbitkannya Sertifikat hak milik Nomor 902 tahun 2014 atas nama pemegang hak Pasrep Nurhadi atau Tergugat II dalam perkara *a quo* (Bukti T. 10).

- Bahwa dikarenakan alasan dari Tergugat II yang faktanya sudah berpindah tugas, dan dalam jangka waktu yang cukup lama tidak lagi berdomisili di wilayah Kota Kupang, maka berdasarkan alas hak otentik atas bidang tanah miliknya tersebut, pada tahun 2014 Tergugat II lalu menjual bidang tanah dimaksud kepada Tergugat I, yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli nomor 199/2014, tertanggal 07 Juli 2014, di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas nama Albert Wilson Riwu Kore, S.H (Bukti. T. 11), dan untuk itu telah dilakukan proses balik nama atas sertifikat Hak Milik Nomor 902 (Bukti T.10) atas nama pemegang hak saat ini yakni

*Putusan Nomor 92/PDT/2017/PT KPG Halaman 10*



Sdr. Carolus Rudy Hartanto (Tergugat I), menggantikan pemilik atau pemegang hak sebelumnya yakni Sdr. Pasrep Nurhadi (Tergugat II), dan atas dasar alas hak otentik Tergugat I terhadap obyek tanah miliknya tersebut, maka kemudian dibuatlah pagar mengelilingi obyek tanah dengan menggunakan material seng oleh Tergugat I.

- b. Bahwa adapun bidang obyek tanah yang disengketakan oleh Penggugat dalam perkara ini, adalah bidang obyek tanah kedua yang dibeli oleh Tergugat II dari Sdri. Lodya Kale pada tahun 1993, sebagaimana telah diuraikan riwayat jual belinya berdasarkan Point 3 sub Point a sebelumnya, sehingga untuk lebih mudahnya secara khusus terhadap obyek tanah yang disengketakan oleh Penggugat yang faktanya berada di dalam batas tanah lain milik Tergugat I yang dibeli dari Tergugat II, maka untuk selanjutnya akan disebut sebagai Tanah Sengketa.
  - c. Bahwa dalil Penggugat menyangkut tanah sengketa, yang dahulu dibeli oleh Tergugat II dengan menggunakan uang milik Penggugat, adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada, sebab tidak sama sekali didasarkan pada pijakan bukti-bukti yang meyakinkan dan sekedar menggantungkan dalilnya pada cerita hayalan belaka, yang dibangun dengan maksud yang terang untuk mengusik kepentingan hukum Tergugat II maupun Tergugat I atas tanah obyek sengketa.
  - d. Bahwa faktanya terhadap tanah sengketa, begitu pula terhadap 2 (dua) bidang tanah lainnya yang dibeli oleh Tergugat II, adalah murni menggunakan uang milik Tergugat II sendiri dan tidak sama sekali meminta kepada Penggugat sejumlah uang sebesar Rp. 4000.000,- (Empat Juta Rupiah), yang kemudian digunakan untuk membeli bidang tanah sengketa, sehingga terhadap dalil Penggugat Point 1, 2, 3, dan 4 patutlah oleh majelis hakim untuk ditolak seluruhnya.
4. Bahwa Tergugat I dan II membantah gugatan Penggugat Point 5, 6 dan 7 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat pernah mencari Tergugat II ditempatnya bertugas di pulau Jawa untuk meminta surat-surat asli atas tanah sengketa, akan tetapi Tergugat II hanya menyerahkan surat foto copy saja kepada Penggugat, dan adapun pada tahun 2005 Tergugat II mengirimkan surat kuasa kepada Penggugat untuk ditandatangani, yang mana materi pokok dari surat kuasa dimaksud berisi kuasa dari Tergugat II kepada Penggugat untuk



menggarap tanah sengketa, tapi tidak diindahkan oleh Penggugat dengan alasan merupakan upaya tipu daya dari Tergugat II untuk memperdayai Penggugat dalam hubungannya dengan tanah obyek sengketa, dan begitu pula pada tanggal 14 Januari 2006, Tergugat II datang ke rumah Penggugat dengan mengajukan rincian anggaran pengurusan administrasi tanah milik Tergugat II dan akomodasi selama berada di kota Kupang dan meminta Penggugat untuk menandatangani surat rincian anggaran tersebut, yang juga kemudian ditolak oleh Penggugat.

**Bantahan dan penolakan Tergugat I dan II dengan alasan:**

- a. Bahwa Tergugat II tidak menyangkal pernah mengenal Penggugat, hal mana awal perkenalan keduanya terjadi pada tahun 1987, selama Tergugat II bertugas di wilayah Kota Kupang dan berdomisili di Perumahan Perwira Staf Batalyon, Jln. Patimura No. 3, Kota Kupang, dan bahkan hubungan silaturahmi antar keduanya berjalan dengan sangat harmonis dan berkesinambungan, hingga Penggugat telah dianggap oleh Tergugat II sebagai keluarganya sendiri, walaupun faktanya antar keduanya tidak memiliki hubungan darah sama sekali.
- b. Bahwa kedatangan Penggugat saat menemui Tergugat II di Banjar Negara, Jawa Tengah, pada tahun 2004 adalah kunjungan silaturahmi biasa tanpa sedikitpun membicarakan perihal masalah obyek tanah yang disengketakan oleh Penggugat saat ini, dan perihal Foto Copy surat-surat 3 (tiga) obyek tanah milik Tergugat II, baru dikirimkan via Pos kepada Penggugat pada tahun 2005 dengan dilampirkan pula bersama surat kuasa untuk ditandatangani oleh Penggugat kala itu.
- c. Bahwa maksud Tergugat II mengirimkan surat kuasa dan lampiran foto copy surat-surat 3 (tiga) obyek tanah milik Tergugat II kepada Penggugat pada tahun 2005, yang dalam pokoknya surat kuasa tersebut berisi materi untuk memposisikan Penggugat sebagai kuasa penggarap atas seluruh obyek tanah milik Tergugat II, adalah semata-mata sebagai satu jalan yang dianggap perlu berdasarkan inisiatif Tergugat II, untuk mengantisipasi akan kemungkinan adanya pihak lain yang bisa saja dengan sewenang-wenang menyerobot dan menguasai tanah milik Tergugat II, sebab faktanya obyek tanah tersebut telah lama ditinggalkan sejak Tergugat II tidak lagi bertugas di wilayah Kota Kupang, sehingga surat pernyataan tersebut



merupakan suatu upaya dari Tergugat II agar Penggugat yang memang sudah dianggapnya sebagai keluarganya sendiri, yang kebetulan masih berdomisili di Kota Kupang bahkan sampai dengan saat ini, agar memiliki kapasitas hukum untuk membantu mengontrol keadaan obyek tanah milik Tergugat II, sehingga memudahkan Tergugat II untuk mengetahui dari jauh akan keadaan tanah yang menjadi hak miliknya, baik dalam hal mengantisipasi gangguan pihak lain atas obyek tanah dimaksud, maupun terhadap urusan lain terkait tanah sengketa dengan pihak-pihak yang merasa memiliki kepentingan dalam hal apapun terkait obyek tanah milik Tergugat II.

d. Bahwa terkait surat Kuasa yang dikirimkan oleh Tergugat II pada tahun 2005 tersebut, sama sekali tidak ada hubungannya dengan tanah yang disengketakan oleh Penggugat dalam perkara ini, hal mana dengan jelas maksud dari Tergugat II adalah meminta pertolongan lewat persetujuan Penggugat untuk berposisi sebagai kuasa penggarap atau menjaga tanah milik Tergugat II, yang melingkupi 3 (tiga) bagian atau seluruh bidang obyek tanah yang dibeli oleh Tergugat II yang membentang menjadi satu kesatuan, dan bukan merupakan siasat jahat Tergugat II untuk sekedar meminta persetujuan Penggugat sebagai kuasa penggarap atas bidang obyek tanah yang disengketakan oleh Penggugat dalam perkara ini, sehingga dari alasan tersebut sangat jelas terlihat akan tindakan Penggugat yang dengan lihaihnya membelokan suatu fakta, dengan membangun suatu dalil yang seakan-akan menjadikan Tergugat II sebagai subyek yang teramat buruk perilakunya, yang faktanya tidaklah demikian adanya, terutama terkait tindakan Tergugat II untuk merugikan Penggugat dalam hal ini.

e. Bahwa perlu diketahui pula tentang keadaan lokasi obyek tanah milik Tergugat II dahulu, hal mana faktanya pada saat itu pernah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sebagai lintasan jalur hijau di wilayah kota Kupang, sehingga sangat memungkinkan sewaktu-waktu dapat diambil alih oleh Pemerintah Daerah, untuk dikembalikan fungsinya sebagai jalur hijau wilayah perkotaan yang steril dari kepemilikan tanah secara perseorangan, maupun atas pembangunan segala jenis bangunan dalam bentuk dan peruntukan apapun, sehingga oleh karena itu sejak informasi tersebut diketahui oleh Tergugat II maka dengan segera pada tanggal 14 januari 2006, Tergugat II datang ke



kota Kupang dari tempatnya bertugas dan menemui Penggugat dirumahnya, dengan membawa serta dokumen rincian anggaran pengurusan administrasi tanah milik Tergugat II dan akomodasi selama berada di kota Kupang, dengan maksud akan dipergunakan sebagai dasar atau perincian yang harus ditandatangani dan dipegang oleh Penggugat, untuk memperkuat posisi Tergugat II sebagai dasar tuntutan ganti rugi atas biaya-biaya yang pernah dikeluarkan oleh Tergugat II terhadap pembelian obyek tanah miliknya, namun ternyata seiring berjalannya waktu kebijakan sterilisasi tersebut faktanya tidak kunjung dilakukan oleh Pemerintah Daerah hingga saat ini, dan benar pula bahwa Penggugat menolak rincian anggaran yang dibawa oleh Tergugat II, dengan alasan yang tidak diketahui pula oleh Tergugat II pada saat itu, sehingga berdasarkan rangkaian alasan Tergugat II tersebut, maka terhadap alasan yang penuh kekeliruan dan mengada-ada dari Penggugat dalam dalilnya pada Point 5, 6 dan 7 agar sangat patut oleh majelis hakim untuk ditolak seluruhnya.

5. Bahwa Tergugat I dan II membantah gugatan Penggugat Point 8 yang pada pokoknya menyatakan bahwa terhadap tanah sengketa, pajak bumi dan bangunan tahun 2006 sampai dengan tahun 2015 tetap dibayar oleh Penggugat, sehingga timbul pertanyaan dari Penggugat, bagaimana bisa Tergugat II menguasai tanah sengketa dan melakukan proses hak/penerbitan sertifikat atas nama Tergugat II tetapi menggunakan SPPT PBB atas nama Penggugat?.

**Bantahan dan penolakan Tergugat I dan II dengan alasan:**

- a. Bahwa pertanyaan sebaliknya seharusnya ditujukan kepada Penggugat, perihal pembayaran pajak yang secara tiba-tiba berganti atas namanya sendiri, terhadap sebagian tanah milik Tergugat II dahulu atau tanah obyek sengketa dalam perkara ini sejak tahun 2006, yang faktanya kemudian baru dipulihkan dan dibayarkan kembali oleh Tergugat I lewat bukti SPPT dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD PBB-P2), untuk pembayaran obyek pajak tahun 2015 (Bukti T. 12), atas bidang tanah seluas 1.650 M2 (ukuran berdasarkan sertifikat No. 902 yang dilakukan oleh BPN Kota Kupang).
- b. Bahwa faktanya luas tanah obyek pajak milik Tergugat II sebelumnya, memang secara tiba-tiba pernah berkurang secara



drastis berdasarkan bukti SPPT PBB tahun 2006 hingga tahun 2014 yang mana luasnya hanya menjadi 990 M2, dari ukuran yang sebenarnya yaitu 1.530 M2 yang dengan jelas termuat pada bukti SPPT PBB atas nama Tergugat II pada tahun 2003 (Bukti T. 13), tahun 2004 (Bukti T. 14), dan tahun 2005 (Bukti T. 15), hal mana luas tanah tersebut adalah berdasarkan pengukuran yang dilakukan oleh petugas kecamatan yang tercantum pada surat Pelepasan Hak nomor: 376/ PEM. PH/ KEC. OEB/ I/ 2006, tertanggal 12 Januari 2006 (Bukti T. 8) yakni seluas 1.530 M2, yang kemudian diukur kembali oleh pihak BPN Kota Kupang sehingga terukur secara valid luasnya menjadi 1.650 M2, sebagaimana termuat di dalam sertifikat No. 902 tahun 2014.

- c. Bahwa selanjutnya adapun pertanyaan terkait dalil gugatan Penggugat pada point 8, yang pada pokoknya menyebut bahwa, bukti pembayaran pajak atas obyek tanah sengketa atau sebagian tanah milik Tergugat II dahulu, dilakukan oleh Penggugat dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2015 atas namanya sendiri. Namun faktanya bahwa Tergugat I telah membayar pajak atas obyek tanah yang dibelinya dari Tergugat II untuk masa pajak tahun 2015, dengan mengembalikan ukuran luas tanah seperti semula yakni 1.650 M2 sebagaimana luas berdasarkan sertifikat No. 902, yang berarti pembayaran pajak yang dilakukan oleh Tergugat I atas obyek tanah miliknya, adalah melingkupi pula obyek tanah yang disengketakan oleh Penggugat dalam perkara ini, oleh karena itu pertanyaannya adalah, terkait obyek tanah manakah yang pajaknya dibayar oleh Penggugat pada tahun 2015?.
- d. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II meyakini akan indikasi kecurangan yang dilakukan oleh Penggugat terhadap tanah yang disengketakan olehnya dalam perkara ini, dengan dasar alasan:
- Bahwa dari awalnya segala surat-surat atau dokumen tanah milik Tergugat II, pernah dipegang oleh Penggugat dalam bentuk Foto copy.
  - Bahwa faktanya Tergugat II telah sekian lama meninggalkan Kota Kupang sejak tahun 1995, sehingga untuk urusan pembayaran pajak atas tanah milik Tergugat II, selalu diwakili oleh anak buahnya sesama anggota TNI, yang pastinya hanya sekedar membayar dan menyimpan bukti pembayaran, tanpa mencermati



betul tentang keadaan luas tanah milik Tergugat II yang faktanya sudah berkurang luasnya secara tiba-tiba sejak tahun 2006.

- Bahwa peluang yang kemudian tercipta berdasarkan alasan-alasan point di atas, yang kemudian dimanfaatkan untuk memudahkan Penggugat dengan cara melawan hukum dan tanpa alas hak yang sah, mengurus pembayaran administrasi atas sebagian obyek tanah milik Tergugat II dan digantikan dengan namanya sendiri, yang kemudian digunakan sebagai bukti pamungkas untuk menyengketakan obyek tanah tersebut dalam perkara ini.

6. Bahwa Tergugat I dan II membantah gugatan Penggugat Point 11, 12, 13, 14 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pada tanggal 14 Oktober 2014, Purnawirawan TNI AD atas nama Radjab Arkiang datang ke rumah Penggugat atas suruhan Tergugat II, untuk memberitahukan bahwa obyek tanah milik Penggugat telah laku terjual dengan harga Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dan Tergugat II akan memberikan kepada Penggugat dari hasil penjualan tersebut sebesar Rp. 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah), namun ditolak oleh Penggugat. Kemudian selang beberapa hari Purnawirawan TNI AD Radjab Arkiang via telepon mengatakan lagi bahwa tanah Penggugat telah terjual dengan harga Rp. 410.000.000,- (Empat Ratus Sepuluh juta Rupiah) dan sisa pembayaran masih Rp. 110.000.000,- (Seratus sepuluh Juta) yang akan diberikan kepada Penggugat sisa pembayaran tersebut, yang kemudian ditolak lagi oleh Penggugat, dan beberapa Penggugat diyakinkan oleh Purnawirawan TNI AD Radjab Arkiang agar tidak memperlumahkan terkait penjualan obyek tanah sengketa dan disarankan agar menempuh penyelesaian dengan cara kekeluargaan, sebab ada pula rangkaian kata-kata dari Sdr. Radjab Arkiang yang menyatakan bahwa jika persoalan ini dibawa ke Pengadilan maka Penggugat akan kalah dan banyak mengalami kerugian terkait biaya-biaya yang kemudian akan dikeluarkan.

**Bantahan dan penolakan Tergugat I dan II dengan alasan:**

- a. Bahwa faktanya terhadap dalil gugatan Penggugat yang dikemukakan berdasarkan Point 11, 12, 13, dan 14 adalah tidak benar, oleh karena itu patut untuk ditolak seluruhnya.
- b. Bahwa Tergugat II tidak pernah sama sekali meminta apalagi memerintahkan Purnawirawan TNI AD Radjab Arkiang untuk melakukan komunikasi dan daya upaya terselubung, sebagaimana



didalilkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya pada Point 11, 12, 13, dan 14.

- c. Bahwa faktanya sejak tahun 2006, tepatnya saat Tergugat II datang ke rumah Penggugat dengan maksud untuk meminta bantuan kepada Penggugat dengan membawa serta dokumen rincian anggaran pengurusan administrasi tanah milik Tergugat II dan rincian biaya akomodasi selama berada di kota Kupang, sebagaimana maksud dan tujuannya telah diuraikan pada Point 4 sub Point e dalam jawaban ini, adalah pertemuan dan komunikasi terakhir yang terjalin antara Tergugat II dan Penggugat sampai dengan saat ini.
- d. Bahwa benar faktanya obyek tanah milik Tergugat II telah laku terjual kepada Tergugat I dengan harga Rp. 410.000.000,- (Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah), yang faktanya tanah yang terjual adalah meliputi seluruhnya dari 3 (tiga) bidang obyek tanah yang telah menjadi satu hamparan milik Tergugat II dan bukan hanya terkait harga dari jual beli dari tanah sengketa atau obyek tanah yang disengketakan oleh Penggugat dalam perkara ini, sebagaimana yang didalilkan secara keliru dan dimanipulasi sedemikian rupa oleh Penggugat dalam surat gugatannya.
- e. Bahwa Tergugat I membayar biaya pembelian obyek tanah milik Tergugat II secara kontan, yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli nomor 199/2014, tertanggal 07 Juli 2014, (Bukti. T. 11) dan dikuatkan pula berdasarkan kwitansi penyerahan uang dari Tergugat I kepada Tergugat II, tertanggal 07 Juli 2014 (Bukti T. 14), sejumlah Rp. 410.000.000,- (Empat Ratus Sepuluh Juta Rupiah) yang faktanya sekali lagi ditegaskan dilakukan secara kontan, sehingga tidak beralasan hukum sama sekali saat Penggugat mengarang sendiri cerita bohong bahwa Tergugat II menyampaikan adanya sisa kewajiban yang harus dibayar oleh Tergugat I atas obyek tanah sengketa berdasarkan harga awal yang disepakati sejumlah Rp. 110.000.000,- (Seratus sepuluh Juta) yang akan diberikan kepada Penggugat, hal mana merupakan dalil yang sama sekali tidak benar dan sangat mengada-ada, dengan tujuan yang sangat jelas untuk memanipulasi persidangan yang terhormat ini, sehingga patut oleh majelis hakim untuk dikesampingkan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan segala alasan-alasan yang telah terurai di atas, maka Para Tergugat mohon agar Majelis Hakim dapat memutuskan perkara ini dengan amar berbunyi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya;
3. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Membaca serta memperhatikan turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 117/Pdt.G/2016/PN.Kpg. tanggal 8 Pebruari 2017, yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

Menolak Eksepsi Para Tergugat ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sebanyak Rp. 736.000,- (tujuh ratus tiga puluh enam ribu rupiah) ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Putusan kepada Kuasa Penggugat tertanggal 22 Pebruari 2017 ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Putusan kepada Kuasa Tergugat tertanggal 22 Pebruari 2017 ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Putusan kepada Turut Tergugat tertanggal 22 Pebruari 2017 ;

Membaca, Akta Pernyataan Banding Nomor: 117/PDT.G/2016/PN.KPG tanggal 2 Maret 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Klas IA Kupang yang menyatakan bahwa pada tanggal 2 Maret 2017, Kuasa Pembanding semula Penggugat mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 117/Pdt.G/2016/PN.Kpg tanggal 8 Pebruari 2017 tersebut ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada Kuasa Para Terbanding dan kepada Turut Terbanding, masing-masing dengan Nomor : 117/ Pdt.G/2016/PN.Kpg tanggal 3 April 2017 oleh Jurusita pada Pengadilan

Putusan Nomor 92/PDT/2017/PT KPG Halaman 18



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Kupang yang menyatakan bahwa pada tanggal 3 April 2017 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara sah dan patut masing-masing kepada Kuasa Hukum para Terbanding semula para Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Membaca, Tanda Terima Memori Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang yang menjelaskan bahwa pada tanggal 23 Maret 2017, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 20 Maret 2017 ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat, masing-masing dengan Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Memori Banding Nomor : 117/ Pdt.G/ 2016/PN.Kpg tanggal 3 April 2017 yang menerangkan bahwa pada tanggal 3 April 2017 Memori Banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara sah dan patut masing-masing kepada Kuasa Hukum para Terbanding semula para Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Membaca, Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor: 117/PDT.G/2016/PN.KPG tanggal 4 Mei 2017 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang yang menjelaskan bahwa pada tanggal 4 Mei 2017, Kuasa Hukum para Terbanding semula para Tergugat telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 4 Mei 2017 ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Dan Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor: 117/Pdt G/2016/PN.Kpg tanggal 5 Mei 2017 yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang yang bahwa pada tanggal 5 Mei 2017, Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan secara sah dan patut kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara banding kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat, Kuasa para Terbanding semula para Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing Nomor: 117/Pdt G/2016/PN.Kpg yang menyatakan bahwa pada tanggal 3 April 2017, kepada para pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan selama 14 (empat belas hari), untuk mempelajari dan memeriksa berkas perkara sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara

Putusan Nomor 92/PDT/2017/PT KPG Halaman 19



serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat mengajukan keberatan-keberatan dengan alasan-alasan dalam memori banding sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Banding/Penggugat menolak seluruh materi putusan Pengadilan Negeri Oelamasi, No: 117/Pdt.G/2015/PN.OLM, tanggal 8 Februari 2017, baik pertimbangan dalam pokok perkaranya, maupun amar putusannya, yang berbunyi, sebagai berikut:

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat.

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
  - Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 1.236.000,- (satu juta dua ratus tiga puluh enam ribu rupiah).
2. Bahwa adapun pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sebagai alasan untuk menyatakan Menolak Gugatan Para Penggugat untuk Seluruhnya adalah sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa selain itu dari keterangan saksi Yosep Lewa Resi, penggugat pernah mendatangi saksi Yosep Lewa Resi dan marah-maraha lalu menyuruh saksi Yosep Lewa Resi untuk menandatangani surat pernyataan bahwa uang sebesar Rp 4.000.000 yang dibayarkan kepada saksi Yosep Lewa Resi dan istri oleh Pasrep Nurhadi adalah uang milik penggugat dan hal tersebut bersesuaian dengan bukti P-11 berupa surat pernyataan dari Lodya Kale tertanggal 26 Januari 2015 yang pada pokoknya isinya menerangkan bahwa uang yang diantar oleh pak Pasrep Nurhadi pada tanggal 20 Oktober tahun 1993 sejumlah Rp 4.000.000 adalah milik ibu Mustiani Kasimun, untuk pembayaran sebidang tanah seluas 20 X 27 = 540m<sup>2</sup> yang terletak di RT 20/ RW VIII Kecamatan Oebobo, Kelurahan Fatululi;”(vide Putusan Majelis Hakim tingkat pertama pada alinea ke 4 hal. 38);

“menimbang, bahwa penggugat telah mengajukan bukti P-1 tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Lodya Kale yang menyatakan pernah menerima uang sejumlah Rp 4.000.000,- dari tergugat II sedangkan terhadap bukti P-14 tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi

Putusan Nomor 92/PDT/2017/PT KPG Halaman 20



Yoyep Lewa Resi yang menyatakan bahwa penggugat pernah mendatangi saksi sambil marah-marah dan menyatakan bahwa uang yang telah diberikan oleh Tergugat II kepada saksi adalah milik Penggugat, akan tetapi Majelis Hakim menilai terhadap bukti P-1 dan P-14 serta keterangan saksi-saksi tersebut terdapat kejanggalan dikarenakan kedua bukti tersebut merupakan kuitansi pembayaran yang dibuat pada hari dan tanggal serta jumlah uang yang sama namun atas namanya berbeda, dan oleh karena berdasarkan keterangan saksi Yosep Lewa Kare pembuatan kwitansi pembayaran sebagaimana bukti P-14 tersebut karena dipaksa oleh penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena kwitansi tersebut dibuat dalam keadaan dipaksa, tidak dalam keadaan sadar dan terhadap bukti tersebut tidak didukung/ bersesuaian dengan bukti-bukti lain yang diajukan oleh penggugat serta tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, maka menurut Majelis Hakim, terhadap bukti P-14 tersebut cacat hukum dan tidak memiliki nilai pembuktian sehingga haruslah dikesampingkan”(vide Putusan Majelis Hakim tingkat pertama pada alinea ke 2 hal. 39);

“Menimbang, bahwa terhadap bukti P-3 berupa surat pernyataan penyerahan tanah seluas 1530m2 terletak di RT 043/RW 013, Kel. Fatululi, Kec. Oebobo, Kota Kupang tertanggal 12 Januari 2006, bukti P-4 berupa surat pernyataan hak no. 374/ PEM. PH/ KEC. OEB/I/2006, tertanggal 12 Januari 2005, bukti P-5 berupa surat kuasa pengelolaan tanah tertanggal 20 Oktober 2005, bukti P-6 berupa rincian pengurusan administrasi tanah Jln. El Tari Kupang dan akomodasi selama di Kupang tanggal 8 s/d 15 Januari 2006, tertanggal 14 Januari 2006 dan bukti P-7 berupa surat kuasa untuk mengurus pajak tertanggal 20 Oktober 2005, Majelis Hakim menilai bukti-bukti tersebut tidak ada relevansinya dengan hal-hal yang menjadi dalil dari gugatan dengan kata lain bukti-bukti yang diajukan tersebut tidak dapat menjelaskan apa yang telah didalilkan oleh penggugat di dalam gugatannya baik di dalam posita maupun di dalam petitumnya;”(vide Putusan Majelis Hakim tingkat pertama pada alinea pertama hal. 40).

3. Bahwa alasan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama seperti terurai di atas, adalah keliru dan tidak tepat serta tidak berdasar dalam mengadili perkara ini, dengan alasan dan pertimbangan hukum sebagai berikut:
  - a. Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama menyimpulkan para saksi yang dihadirkan oleh penggugat yaitu saksi Yosep Lewa Resi dan saksi Lodya Kale Lewa merasa tertekan dan tidak dalam keadaan sadar dalam membuat dan menandatangani kuitansi pembelian tanah seluas 540m2



antara Lodya Kale Lewa dan Mustiani Kasimun (bukti P-14) dan Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa uang senilai Rp 4.000.000 yang diserahkan oleh tergugat II kepada para saksi sebagai penjual (bukti P-11) dikarenakan penggugat selalu marah-marah dan memaksa agar para saksi mau membuat dan menandatangani kuitansi dan surat pernyataan tersebut. Kesimpulan Majelis Hakim tingkat pertama ini sangat tidak sesuai dengan kenyataan sebenarnya yang terjadi dan sangat bertentangan dengan fakta-fakta persidangan karena Mustiani Kasimun (penggugat) tidak pernah marah-marah dan menekan para saksi dalam hal ini melainkan Mustiani Kasimun (penggugat) merasa kecewa dan marah terhadap perbuatan tergugat II yang secara sepihak membuat kuitansi pembelian tanah seluas 540m<sup>2</sup> dari para saksi atas nama tergugat II sendiri, sehingga penggugat meminta kepada para saksi untuk membuat dan menandatangani kembali kuitansi (bukti P-14) dan surat pernyataan (bukti P-11) tersebut.

- b. Majelis Hakim tingkat pertama juga tidak jernih dalam melihat fakta persidangan yang mengungkap bahwa tergugat II sendirilah yang mengatakan pada para saksi pada saat menyerahkan uang sejumlah Rp 4.000.000 sebagai uang pembayaran tanah seluas 540m<sup>2</sup> yang saat ini adalah tanah Obyek Sengketa merupakan uang milik penggugat dan tergugat II hanya sebagai perantara. Jadi sejak awal terjadi transaksi jual beli tanah seluas 540m<sup>2</sup> tersebut para saksi selaku penjual sudah mengetahui bahwa pembeli yang sebenarnya adalah penggugat dan bukan tergugat II. Apalagi penggugat dan tergugat II selalu berkunjung ke rumah para saksi maupun meninjau tanah obyek sengketa bersama-sama. Oleh karena itu sangat tidak logis apabila para saksi merasa tertekan dan tidak dalam keadaan sadar dalam membuat dan menandatangani kuitansi dan surat pernyataan tersebut. Kesimpulan tersebut hanya akal-akalan Majelis Hakim tingkat pertama agar dapat menolak gugatan penggugat. Sangat jelas bahwa para saksi bersedia untuk menjadi saksi dalam persidangan ini untuk membela hak-hak dari penggugat. Uraian-uraian di atas sesuai dengan keterangan para saksi yang tertuang dalam putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang berbunyi:

"Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi yang dihadirkan oleh penggugat yaitu saksi Yosep Lewa Resi dan saksi Lodya Kale Lewa yang pada pokoknya menerangkan bahwa tergugat II pernah datang dan



menyerahkan uang sebanyak Rp 4.000.000 untuk pembayaran sebidang tanah dengan luas 540m<sup>2</sup> di Jalan El Tari RT 20/ RW 8, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Kupang Selatan, Kota Kupang dan tergugat II menyatakan bahwa uang tersebut adalah milik penggugat;" (vide Putusan Majelis Hakim tingkat pertama pada alinea ke 2 hal. 38).

- c. Bahwa terhadap bukti P-3 berupa surat pernyataan penyerahan tanah seluas 1530m<sup>2</sup> terletak di RT 043/RW 013, Kel. Fatululi, Kec. Oebobo, Kota Kupang tertanggal 12 Januari 2006, bukti P-4 berupa surat pernyataan hak no. 374/ PEM. PH/ KEC. OEB/I/2006, tertanggal 12 Januari 2005, bukti P-5 berupa surat kuasa pengelolaan tanah tertanggal 20 Oktober 2005, bukti P-6 berupa rincian pengurusan administrasi tanah Jln. El Tari Kupang dan akomodasi selama di Kupang tanggal 8 s/d 15 Januari 2006, tertanggal 14 Januari 2006 dan bukti P-7 berupa surat kuasa untuk mengurus pajak tertanggal 20 Oktober 2005 merupakan bukti-bukti sangat kuat relevansinya dengan hal-hal yang menjadi dalil dari gugatan. Dimana penggugat mendalilkan tindakan secara sepihak dan melanggar hukum yang dilakukan tergugat II dengan tipu daya mensertipikatkan tanah yang di dalamnya termasuk juga tanah penggugat seluas 540m<sup>2</sup>. Hal ini sangat bersesuaian dengan bukti-bukti tersebut di atas.
- d. Bahwa dalam kesaksiannya para saksi yang dihadirkan oleh penggugat tidak pernah menerima uang tunai sebanyak Rp 16.000.000 dan sebanyak Rp 14.000.000 dari tergugat/ termohon banding II, baik untu pembelian sebidang tanah milik para saksi maupun pada tahun 2000 dalam proses penggabungan bidang tanah menjadi 1.530m<sup>2</sup>, dan para saksi hanya menerima uang tunai dari tergugat/ termohon banding II sebanyak Rp 4.000.000 untuk pembayaran tanah seluas 540m<sup>2</sup>.

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

**PRIMAIR:**

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Memori Banding dari Pemohon Banding/ Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum mengadili sendiri, dan menolak/ membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang, No: 117/Pdt.G/2016/PN.KPG., tanggal



3. Menyatakan hukum bahwa Pemohon Banding/ Penggugat dalam persidangan tingkat pertama "Pengadilan Negeri Kupang" telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, baik melalui bukti-bukti surat maupun keterangan-keterangan saksi, dan sebaliknya Para Tergugat/ Para Termohon Banding justru tidak mampu membuktikan dalil-dalil sangkalannya.
  4. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  5. Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah sengketa antar tergugat/ termohon banding II dan Tergugat I/ termohon banding I, adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
  6. Menyatakan hukum bahwa sertipikat hak milik dari para tergugat/ para termohon banding dan/ atau dokumen hak milik lain dari para tergugat/ para termohon banding, baik yang diterbitkan oleh turut tergugat/ turut termohon banding maupun surat-surat tanah yang diterbitkan oleh pihak lain atas tanah sengketa, adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat serta dianggap tidak pernah ada;
  7. Menghukum para tergugat/ para termohon banding dan/ atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya agar segera mengosongkan dan menyerahkan tanah seluas 540m2 yang menjadi obyek sengketa kepada para penggugat/ para pemohon banding baik secara suka rela dan tanpa syarat jika perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;
  8. Menyatakan hukum bahwa penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 540 M2 (lima ratus empat puluh meter persegi) di Kelurahan Fatululi, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
    - Sebelah utara : Jl. Raya Eltari ( Jl. Terusan Eltari )
    - Sebelah selatan : Tanah Saudara Drs. Herman Say Wea
    - Sebelah Timur : Tanah Saudara Alexander Sena
    - Sebelah Barat : Tanah Saudara Pasrep Nurhadi
  9. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun para tergugat/ para termohon banding melakukan perlawanan (*verzet*) dan/ atau upaya hukum banding, kasasi, maupun peninjauan kembali;
  10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
- A. *SUBSIDAIR*:
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum para Terbanding semula para Tergugat mengajukan bantahan terhadap Memori Banding Pembanding semula Penggugat dengan alasan-alasan dalam Kontra Memori Banding sebagai berikut :

Bahwa apabila disimak secara cermat apa yang menjadi alasan- alasan dalam Memori Banding *a quo*, maka yang dibahas atau yang menjadi dasar dari keseluruhan poin-poin memori tersebut, adalah semata-mata hanya mendaur ulang fakta-fakta persidangan, yang notabene telah dengan cermat dan secara berimbang dipertimbangkan oleh *judex facti* Pengadilan Negeri Kupang dalam Putusan nomor: 117/Pdt.G/2016/PN. Kpg yang amar keputusannya berbunyi:

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi:

- *Menolak Eksepsi Para Tergugat*

### Dalam Pokok Perkara:

1. *Menolak gugatan Penggugat seluruhnya*
2. *Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sebanyak Rp. 1.236.000,- (Satu Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Enam Ribu Rupiah)*

Berdasarkan redaksi amar putusan di atas, maka pada pokoknya Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Kupang telah mengadili perkara ini secara tepat dan benar sesuai ketentuan hukum yang berlaku atas dasar fakta persidangan yang sah, sehingga sangat beralasan hukum untuk dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang;

Bahwa pada pokoknya seluruh alasan hukum Penggugat/ Pembanding adalah sangat lemah, tidak benar dan tidak beralasan hukum sehingga patut untuk ditolak seluruhnya.

Bahwa adapun dasar dan alasan Kontra Memori Banding ini, adalah sebagai berikut:

- ❖ Bahwa keberatan Penggugat/ Pembanding dalam Memori Banding *a quo*, yang diuraikan pada angka 3 point a, b, c dan d, halaman 4 sampai dengan halaman 6, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru dan tidak cermat dalam mempertimbangkan bukti- bukti yang diajukan Penggugat/ Pembanding, adalah keberatan yang tidak benar dan tidak beralasan hukum, dengan alasan sebagai berikut:
1. Bahwa penilaian hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, terhadap bukti-bukti, yang diajukan baik oleh Penggugat/Pembanding maupun



terhadap bukti-bukti Para Tergugat/ Terbanding adalah sudah tepat dan benar sesuai ketentuan hukum acara pembuktian yang berlaku.

2. Bahwa pada pokoknya Penggugat/ Pembanding dalam sengketa ini, mempersoalkan tentang bidang obyek tanah seluas 540 M<sup>2</sup>, yang mana merupakan salah satu bidang tanah yang masuk di dalam obyek bidang tanah milik Tergugat II/ Terbanding II yang saat ini telah dikuasai oleh Tergugat I/ Terbanding I, dengan total luas keseluruhannya yakni 1.650 M<sup>2</sup> (ukuran berdasarkan sertifikat hak milik No. 902), hal mana terhadap bidang tanah seluas 540 M<sup>2</sup> tersebut diyakini oleh Penggugat dibeli oleh Tergugat II/ Terbanding II pada tanggal 20 oktober 1993 menggunakan uang milik Penggugat/ Pembanding.
3. Bahwa untuk meyakinkan dalil Penggugat/ Pembanding tersebut, Penggugat/ Pembanding telah mengajukan bukti kwitansi dengan code bukti P-14 berupa Foto Copy tanpa ditunjukkan surat aslinya, yakni Kwitansi pembayaran tanah seluas 540 M<sup>2</sup> dengan alamat bidang tanah sesuai yang tertera di dalam kwitansi tersebut, dengan harga tanah sebesar Rp. 4000.000,- (empat juta rupiah), tertanggal 20 Oktober 1993, atas nama Mustiani Kasimun (Penggugat/ Pembanding).
4. Bahwa faktanya terhadap bidang tanah seluas 540 M<sup>2</sup> tersebut, Para Tergugat/ Terbanding juga telah mengajukan bukti Kwitansi dengan code bukti T-3, berupa Foto Copy dari Asli, Kwitansi pembayaran tanah seluas 540 M<sup>2</sup>, dengan alamat bidang tanah dan batas-batasnya sesuai dengan yang tertera di dalam kwitansi tersebut, dengan jumlah uang pembelian sebesar Rp. 4000.000,- (empat juta rupiah), tertanggal 20 oktober 1993, atas nama Pasrep Nurhadi (Tergugat II/ Terbanding II perkara *a quo*), hal mana terhadap bukti T-3 dari Para Tergugat tersebut diajukan pula oleh Penggugat/ Pembanding dengan code bukti P-1 dalam bentuk Foto copy.
5. Bahwa faktanya Para Tergugat/ Terbanding dengan tegas menolak eksistensi dari bukti kwitansi (P-14) yang diajukan oleh Penggugat/ Pembanding tersebut dalam perkara *a quo*, hal mana telah diyakini dan dinilai pula secara tepat dan benar oleh Judex Factie Pengadilan Negeri kupang dalam putusannya, dengan alasan yang dapat dikemukakan kembali oleh Para Tergugat/ Terbanding sebagai berikut:
  - a. Bahwa dalam sesi pembuktian terhadap perkara ini, telah terungkap fakta melalui 2 (dua) orang saksi yang dihadirkan oleh Penggugat/ Pembanding atas nama Sdr. Yoseph Lewa resi dan Sdri. Lodya Kale, hal mana dibawah sumpah menerangkan pada pokoknya:

Putusan Nomor 92/PDT/2017/PT KPG Halaman 26



- Bahwa kedua saksi merupakan suami dan isteri yang berkapasitas dahulu sebagai pemilik obyek tanah yang disengketakan dalam perkara ini.
  - Bahwa obyek tanah seluas 540 M<sup>2</sup> (tanah sengketa), pada awalnya telah dibeli oleh Tergugat II/ Terbanding II dari para saksi selaku pemilik tanah dahulu, berdasarkan bukti kwitansi tertanggal 20 oktober 1993 atas nama Pasrep Nurhadi (Tergugat II/ Terbanding II), yang telah Para Tergugat/ Terbanding ajukan dalam perkara ini dengan Code bukti T-3, dan terhadap alat bukti T-3 tersebut diajukan pula oleh Penggugat/ Pembanding dengan Code bukti P-1.
  - Bahwa dalam suatu waktu yang tidak dapat disebutkan lagi oleh Para saksi, setelah peristiwa jual beli antara Para saksi dan Tergugat II/ Terbanding II selesai, lalu Penggugat/ Pembanding tiba-tiba datang ke rumah para saksi dengan mara-marah, dan untuk itu memaksa para saksi untuk membuat Kwitansi tandingan, dengan alasan bahwa uang yang dipakai Tergugat II/ Terbanding II untuk membeli obyek tanah tersebut adalah menggunakan uang Penggugat/ Pembanding, sehingga dengan terpaksa karena ketakutan akan ancaman dan tekanan dari Penggugat/ Pembanding, maka Para saksi kemudian membuat lagi kwitansi pembelian tanah atas nama Mustiani kasimun (Penggugat/ Pembanding), dengan menyesuaikan peristiwa hari, tanggal dan jumlah uang yang sama dengan kwitansi (bukti T-3) yang terlebih dahulu sudah pernah dibuat Para Saksi dengan Sdr. Pasrep Nurhadi (Tergugat II/ Terbanding II perkara *a quo*).
  - Bahwa faktanya Tergugat II/ Terbanding II tidak pernah tau, bahwa ternyata Penggugat secara diam-diam telah datang ke rumah para saksi untuk maksud membuat kwitansi pembelian tanah sengketa tersebut, hal mana isi kwitansi tersebut ternyata dengan sengaja seluruhnya disesuaikan dengan kwitansi pembelian tanah sengketa yang sudah terlebih dahulu ada dan dibuat oleh Tergugat II/ Terbanding II bersama para saksi selaku pemilik tanah sebelumnya.
- b. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah sangat tepat dan benar Judex Factie Pengadilan Negeri Kupang mempertimbangkan dalam putusannya bahwa bukti surat P-14 yang diajukan oleh Penggugat/ Pembanding tersebut wajib dikesampingkan, dengan alasan bahwa bukti surat tersebut nyatanya dibuat oleh para saksi dalam keadaan dipaksa, tidak dalam keadaan sadar atau tidak dengan kehendak yang bebas, dan



terlebih tidak didukung dan bersesuaian dengan bukti-bukti lain yang diajukan oleh Penggugat/ Pembanding, apalagi terhadap bukti P-14 tersebut tidak dapat ditunjukkan aslinya dihadapan persidangan oleh Penggugat/ Pembanding, sehingga secara valid wajib untuk dikesampingkan.

6. Bahwa terhadap bukti surat yang diajukan Penggugat/ Pembanding dengan code bukti P-11 yaitu surat pernyataan dari Lodya Kale (salah satu saksi Penggugat), tertanggal 26 Januari 2015, yang pada pokoknya berisi pernyataan dari Lodya Kale bahwa uang yang digunakan oleh Tergugat II/ Terbanding II, untuk membeli bidang tanah miliknya adalah uang milik Penggugat/ Pembanding, dengan tegas Para Tergugat/ Terbanding tolak dengan alasan:

- a. Bahwa melalui keterangan saksi Lodya kale, diperoleh fakta bahwa ternyata dirinya tidak tau menahu sama sekali terkait bukti surat P-11 tersebut, dan dirinya baru tau akan adanya bukti surat itu setelah diperlihatkan dihadapan persidangan.
- b. Bahwa diperoleh juga fakta lain, dimana saksi Lodya Kale menyatakan dengan tegas bahwa dirinya sama sekali tidak bisa menulis bahkan membaca, sehingga bagaimana mungkin dirinya kemudian dapat membuat surat pernyataan tersebut.
- c. Bahwa selain eksistensi surat pernyataan (bukti P-11) tersebut secara tegas dibantah pembuatannya oleh Saksi Lodya Kale, juga nyatanya tidak secara jelas menghubungkan Penggugat terhadap hal kepemilikannya atas obyek tanah sengketa, apalagi bukti P-11 tersebut baru diterbitkan pada tahun 2015, hal mana secara nyata merupakan siasat Penggugat/ Pembanding untuk menciptakan rangkaian bukti fiktif untuk memperkarakan tanah yang disengketakan dalam perkara ini.
- d. Bahwa saksi Lodya Kale dalam kapasitasnya dahulu selaku pemilik tanah sengketa bersama Suaminya Yoseph Lewa Resi, dalam faktanya ternyata turut pula menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas obyek tanah miliknya kepada Tergugat II/ Terbanding II pada tahun 1994, yang telah para Tergugat/ Terbanding ajukan dihadapan persidangan perkara ini (bukti T-4), sehingga jika sedari awalnya saksi Lodya Kale mengetahui secara pasti bahwa Tergugat II/ Terbanding II hanya sekedar berkapasitas sebagai perantara dari Penggugat/ Pembanding untuk membeli obyek tanah sengketa, maka seharusnya dirinya wajib untuk menunggu Penggugat/ Pembanding dalam membuat



surat pelepasan hak atas tanah sengketa miliknya tersebut, hal mana faktanya tidak sama sekali dilakukannya, melainkan faktanya telah menerima uang sejumlah Rp. 4000.000,- (empat juta rupiah) dari Tergugat II/ Terbanding II dengan bukti kwitansi yang secara valid dibuktikan Para Tergugat melalui bukti T-3 atas nama Pasrep Nurhadi, dan dilanjutkan dengan menandatangani pula Surat Keterangan Pelepasan Hak Milik kepada Pasrep Nurhadi (Tergugat II/ Terbanding II) sebagai penerima hak atas obyek tanah sengketa tersebut, sehingga menjadi jelas dan terang terkait kapasitas Penggugat/ Pemanding dalam hal ini, yang mana tidak sama sekali memiliki hak atau hubungan apapun atas obyek tanah yang disengketakan dalam perkara ini.

7. Bahwa begitu pula terhadap bukti surat Penggugat/ Pemanding lainnya yakni bukti P-3 berupa surat pernyataan penyerahan tanah seluas 1.530 M<sup>2</sup> terletak di RT 043/RW 013, Kel. Fatululi, Kec. Oebobo, Kota Kupang tertanggal 12 Januari 2006, bukti P-4 berupa surat pernyataan hak no. 374/ PEM. PH/KEC. OEB/I/2006, tertanggal 12 Januari 2005, bukti P-5 berupa surat kuasa pengelolaan tanah tertanggal 20 Oktober 2005, bukti P-6 berupa rincian pengurusan administrasi tanah Jln. El Tari Kupang dan akomodasi selama di Kupang tanggal 08 s/d 15 Januari 2006, tertanggal 14 Januari 2006 dan bukti P-7 berupa surat kuasa untuk mengurus pajak tertanggal 20 Oktober 2005, dapat Para Tergugat/ Terbanding tanggapi sebagai berikut:
- Bahwa terhadap eksistensi surat-surat bukti Penggugat/ Pemanding tersebut, kesemuanya tidak memiliki relevansi yang substansial dengan hal-hal yang menjadi dalil dari gugatan Penggugat, atau dengan kata lain bukti –bukti yang diajukan tersebut tidak dapat menjelaskan mengenai apa yang telah didalilkan oleh Penggugat/ Pemanding di dalam surat gugatannya, baik dalam posita maupun di dalam petitumnya (*vide putusan Majelis Hakim Pengadilan negeri Kupang, alinea Pertama, halaman 40*).
  - Bahwa terhadap bukti P-3 berupa surat pernyataan penyerahan tanah seluas 1.530 m<sup>2</sup> terletak di RT 043/RW 013, Kel. Fatululi, Kec. Oebobo, Kota Kupang tertanggal 12 Januari 2006, bukti P-4 berupa surat pernyataan hak no. 374/ PEM. PH/KEC. OEB/I/2006, tertanggal 12 Januari 2005, bukti P-5 berupa surat kuasa pengelolaan tanah tertanggal 20 Oktober 2005, bukti P-6 berupa rincian pengurusan administrasi tanah Jln. El Tari Kupang dan akomodasi selama di Kupang tanggal 08 s/d 15 Januari 2006, tertanggal 14 Januari 2006, merupakan rangkaian bukti surat yang dikirimkan oleh Tergugat II/ Terbanding II kepada Penggugat/



Pembanding untuk semata-mata mengurus atau menjaga tanah milik Tergugat II/ Terbanding II yang kebetulan sudah bertugas di wilayah pulau Jawa, dan bukan sama sekali diartikan Tergugat II/ Terbanding II menyerahkan obyek tanah sengketa kepada Penggugat, sebab faktanya obyek tanah yang disengketakan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah hanya seluas 540 M<sup>2</sup>, sedangkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat/ Pembanding, yaitu bukti P-3, P-4, P-5, dan P-6 adalah menyangkut obyek bidang tanah seluas 1.530 m<sup>2</sup>, sehingga fakta yang sebenarnya bahwa melalui surat-surat tersebut diharapkan Penggugat/ Pembanding dapat mengurus dan menjaga tanah mewakili Tergugat II/ Terbanding II sebagai pemilik sah atas obyek tanah tersebut, yang malah ternyata disalah gunakan oleh Penggugat/ Pembanding untuk merugikan Para Tergugat/ Terbanding dalam perkara *a quo*.

- c. Bahwa secara khusus terhadap surat bukti P.7 yang Penggugat/ Pembanding ajukan, berupa Surat Kuasa dari Tergugat II/ Terbanding II kepada Penggugat/ Pembanding tertanggal 20 Oktober 2005, untuk mengurus pembayaran pajak atas tanah milik Tergugat II/ Terbanding II seluas 1.530 M<sup>2</sup> yang mana termasuk pula di dalamnya tanah obyek sengketa, adalah dikarenakan keadaan Tergugat II yang faktanya telah berpindah tugas dan berdomisili di wilayah pulau Jawa. Namun ternyata tanpa sepengetahuan Tergugat II/ Terbanding II, bukannya Penggugat/ Pembanding melaksanakan kuasa untuk membayar pajak atas obyek tanah milik Tergugat II/ Terbanding II seluas 1.530 M<sup>2</sup>, tetapi sebaliknya Penggugat dengan sewenang-wenang dan melawan hukum, malah menggelapkan sebagian tanah Tergugat II/ Terbanding II seluas 540 M<sup>2</sup>, sehingga berdampak pada berkurangnya luas tanah obyek pajak milik Tergugat II/ Terbanding II, yang secara tiba-tiba berkurang secara drastis menjadi hanya 990 M<sup>2</sup> berdasarkan bukti SPPT PBB tahun 2006 hingga tahun 2014, dari ukuran yang sebenarnya yaitu 1.530 M<sup>2</sup> sebagaimana dengan jelas termuat pada bukti SPPT PBB atas nama Sdr. Pasrep Nurhadi tahun 2003 (Bukti T. 13), tahun 2004 (Bukti T. 14), dan tahun 2005 (Bukti T. 15), sehingga sejak tahun 2006 hingga tahun 2014 sebagian obyek pajak bidang tanah seluas 540 M<sup>2</sup> milik Tergugat II/ Terbanding II, sudah berubah dan dilakukan atas nama Mustiani Kasimun (Penggugat/ Pembanding), yang kemudian bukti pembayaran pajak tersebut lalu dijadikan alat bukti oleh Penggugat untuk mengklaim kepemilikannya atas obyek tanah sengketa.

Putusan Nomor 92/PDT/2017/PT KPG Halaman 30



8. Bahwa berdasarkan segala uraian yang dikemukakan oleh Para Tergugat/ Terbanding dalam kontra memori banding ini, dan berdasarkan kesesuaian dalil yang dibangun oleh Para Tergugat/ Terbanding dikaitkan dengan postur pembuktian yang diwedarkan oleh Para Tergugat/ Terbanding yang telah dinilai secara tepat dan benar oleh *judex Factie* Pengadilan Negeri Kupang dalam putusannya, yang diuraikan pada halaman 42 sampai dengan halaman 46 Putusan, maka cukuplah beralasan hukum mengenai segala dalil sanggahan dan tanggapan terhadap pertimbangan hakim tingkat pertama yang termuat di dalam Memori Banding Penggugat/ Pemanding untuk dikesampingkan seluruhnya.

Berdasarkan segala sesuatu alasan terurai di atas, maka Para Tergugat/ Terbanding mohon agar Pengadilan Tinggi Kupang memutuskan perkara ini dengan amar berbunyi:

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding Para Tergugat/ Para Pemanding seluruhnya;
2. Menolak seluruh alasan-alasan dalam memori banding Penggugat/ Pemanding;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 117/PDT.G/2016/PN.KPG
4. Menghukum Penggugat/ Pemanding membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
5. Mohon keadilan.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan Putusan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 8 Pebruari 2017 Nomor 117/Pdt.G/2016/PN.Kpg, dan telah pula membaca dengan mencermati Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh para Terbanding semula para Tergugat, Pengadilan Tinggi dengan pertimbangan hukumnya berpendapat sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dan mencermati dengan seksama Berita Acara Persidangan dan pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 117/Pdt.G/2016/PN.Kpg, tanggal 8 Pebruari 2017, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan - pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya karena bukti-bukti Penggugat berhasil dilumpuhkan oleh bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat yang oleh



karenanya Majelis Hakim memutuskan ” Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya “ sudah tepat dan benar menurut hukum ,dimana pertimbangan hukumnya tersebut telah disusun sesuai fakta-fakta hukum, keadaan serta alasan-alasan hukum berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara. Oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini di Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa sedangkan alasan-alasan keberatan dalam Memori Banding dari Pemanding semula Penggugat hanya bersifat pengulangan pendapatnya , yang kesemuanya telah termasuk dalam bagian yang telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Pertama dalam putusannya dan berdasarkan pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sebagaimana telah disebut diatas, maka Memori Banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut tidak diterima dan karenanya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Tinggi menyetujui dan sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama,dimana pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama diambil alih dan dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding, maka putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 117/Pdt.G/2016/PN.Kpg, tanggal 8 Pebruari 2017 tetap dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka biaya perkara ini dalam kedua tingkat Pengadilan dibebankan kepada Pemanding semula Penggugat ;

#### **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 bersangkutan ;

#### **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pemanding semula Penggugat;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Menguatkan** Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 117/Pdt.G/2016/PN.Kpg, tanggal 8 Pebruari 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari **JUMAT** tanggal **28 Juli 2017** oleh kami: **ABNER SITUMORANG, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **ERWIN T PASARIBU, S.H.,M.H.** dan **SUKO PRIYO WIDODO, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 15 Juni 2017 Nomor : 92/PEN.PDT/2017/PT.KPG. untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **RABU, tanggal 2 Agustus 2017** diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh **YOHANES S. SULI, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara ;

**Hakim Anggota I,**

**TTD**

**ERWIN T PASARIBU, S.H.,M.H.**

**Hakim Anggota II,**

**TTD**

**SUKO PRIYO WIDODO, S.H.**

**Ketua Majelis,**

**TTD**

**ABNER SITUMORANG, S.H., M.H**

**Panitera Pengganti,**

**TTD**

**YOHANES S. SULI, S.H.**

**Rincian biaya perkara:**

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

Salinan Resmi Putusan  
Panitera Pengadilan Tinggi Kupang  
Ub.Panitera Muda Perdata

**RAMLY MUDA, SH.MH**  
Nip.196006061985031009

Putusan Nomor 92/PDT/2017/PT KPG Halaman 33

**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)