



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

NOMOR : 31/PDT/2016/PT.KPG

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

---- Pengadilan Tinggi Kupang, yang mengadili perkara-perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara : -----

1. **Ny. ENNY PATOLA TANG**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT. 011/ RW. 04, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, NTT, sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I** ; -----
2. **YULI ELIM PATOLA** , Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT. 003/ RW. 02, Desa Oelunggu, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao-NTT, sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II** ; -----
3. **JOHNI PATOLA** , Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT. 011/ RW. 004, Kelurahan Metina , Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao – NTT, sebagai **PEMBANDING III** semula **TERGUGAT III** ; -----
4. **BERTHA PATOLA** , Pekerjaan Wiraswasta, dahulu beralamat di RT. 01/ RW. 003, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, NTT, sekarang tidak diketahui alamatnya, sebagai **PEMBANDING IV** semula **TERGUGAT IV** ; -----
5. **TONNY PATOLA** , Pekerjaan Wiraswasta, dahulu beralamat di RT. 01/ RW. 003, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao-NTT, sekarang tidak diketahui alamatnya, sebagai **PEMBANDING V** semula **TERGUGAT V** ; -----
6. **JIANFRI ELIM**, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pabean Baa, Rt. 011/ RW. 04, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, NTT, sebagai **PEMBANDING VI** semula **TERGUGAT VI** ; -----

Dalam perkara ini, baik ditingkat pertama maupun ditingkat banding para Pembanding semula para Tergugat telah memberikan kuasa kepada **YOHANIS D. RIHI, SH dan YACOBA Y.S. SIUBELAN, SH**, Keduanya Advokat/Penasehat Hukum, berkantor di Jl. Frans Seda II, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Juli 2015 ; -----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 1 dari 41 Halaman

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

M E L A W A N :

JERMI TUNGGAL MANUAIN, 68 Tahun, Wiraswasta, Tinggal di RT. 010/ RW. 004, Kelurahan Metina, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao-Nusa Tenggara Timur, sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT** ; -----
Dalam perkara ini, baik ditingkat pertama maupun ditingkat banding, Terbanding semula Penggugat telah memberikan kuasa kepada **MARTHEN L. BESSIE,SH**, Advokat & Penasehat Hukum, beralamat kantor di Jalan Frans Seda No. 14A-Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Mei 2015 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao di bawah register Nomor : 10/SK/Pdt/2015/PN.Kpg tanggal 26 Mei 2015 ; -----

D A N :

1. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional R.I. di Jakarta, Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur di Kupang, Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rote Ndao, berkedudukan di Ba'a, Kabupaten Rote Ndao, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I** ; -----
Dalam perkara ini, baik ditingkat pertama maupun ditingkat banding Turut Terbanding I semula Turut Tergugat telah memberikan kuasa kepada **AYUB TOSI, SH dan CAITANO SOARES**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Juni 2015 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao dibawah register Nomor : 12/SK/PDT/2015/PN.Rno tanggal 25 Juni 2015 ; -----
2. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA, Tbk**, berkedudukan di Jakarta, Cq. Kepala Kantor **PT. BANK RAKYAT INDONESIA CABANG KUPANG**, beralamat di Jalan Soekarno Nomor 52- Kupang di Kupang, sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II** Dalam perkara ini, baik ditingkat pertama maupun ditingkat banding Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II telah memberikan kuasa kepada **ANANG KURNIAWAN, Dkk**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : B. 3675-KC-XI/ADK/07/2015 tanggal Juli 2015 dan telah didaftarkan dalam Register Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao pada tanggal 12 Agustus 2015 II ; -----
3. Kementerian Keuangan Republik Indonesia di Jakarta Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negera Kantor Wilayah Bali dan Nusa Tenggara, Cq.

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 2 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), dahulu dikenal dengan KP3N, beralamat di Jalan Gedung Keuangan Negara Kupang Lantai IV, Jalan Frans Seda Kupang–NTT, sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT III** ; -----

4. **DRS. LASARUS YONAH PAH**, Pekerjaan PNS (mantan Camat Lobalain, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain, bertempat tinggal di RT. 02/ RW. 02, Kelurahan Tuanatuk, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, sebagai **TURUT TERBANDING IV** semula **TURUT TERGUGAT IV** ; -----

5. Pemerintah Republik Indonesia, di Jakarta, Cq. Menteri Dalam Negeri, di Jakarta, Cq. Gubernur Nusa Tenggara Timur, di Kupang, Cq. Bupati Rote Ndao di Ba'a, Cq. Camat Lobalain, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain, di Namodale, Ba'a, sebagai **TURUT TERBANDING V** semula **TURUT TERGUGAT V** ; -----

----- **Pengadilan Tinggi Kupang** tersebut ; -----

----- Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor : 9/Pdt.G/2015/PN.Rno. dan surat – surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ; -----

TENTANG DUDUK PERKARA

----- Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 27 Mei 2015 telah mengajukan gugatan dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao yang isinya sebagai berikut : -----

1. Bahwa pada sekitar tahun 1930-an telah hidup suami istri di Ba'a–Rote, yaitu **TJIA SIU EK** yang telah meninggal dunia pada tanggal 14 Desember 1955, dan nyonya **NAOMI PATOLA** telah meninggal dunia pada tanggal 08 April 1968 ; -----

2. Bahwa dari perkawinan yang sah yang dilangsungkan antara alm. **TJIA SIU EK** dengan nyonya **NAOMI PATOLA** (almh) telah dikaruniai 4 (empat) orang anak, yaitu : -----

a. **ELIZABETH PATOLA / ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE** yaitu ibu kandung Penggugat, yang telah meninggal dunia pada tanggal 05 Maret 1997, semasa hidupnya menikah secara sah dengan **THUNG KIEM LEANG** yaitu ayah kandung dari Penggugat,

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 3 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah meninggal dunia pada tanggal 12 Pebruari 1978, yang dalam perkawinan telah dikarunia 7 (tujuh) orang anak, yakni masing-masing : -----

- **DEBORA TUNGGAL MANUAIN** ; -----
- **VERONICA TUNGGAL MANUAIN** ; -----
- **JERMY TUNGGAL MANUAIN (PENGGUGAT)** ; -----
- **LENY TUNGGAL MANUAIN** ; -----
- **JUAN TUNGGAL MANUAIN** ; -----
- **JEFRY TUNGGAL MANUAIN** ; -----
- **ESTHER TUNGGAL MANUAIN** ; -----

Selanjutnya disebut sebagai Para Ahli Waris Pengganti dari almarhumah nyonya **ELIZABETH PATOLA / ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN/TJIA SIU KIE** dan **THUNG KIEM LEANG** ; -----

- b. **ACI TENGA**, sejak kecil cacat jiwa /tidak waras dan telah meninggal dunia dan belum menikah ;-----
- c. **LIDIA S. PATOLA/ TJIA SIU LAN**, telah meninggal dunia pada tanggal 29 September 2002, semasa hidupnya tidak menikah dan tidak memiliki keturunan ; -----
- d. **EFENDI PATOLA/ TJIA KEAN TJUN**, yang juga telah meninggal dunia, semasa hidupnya telah menikah sah dengan **TERGUGAT I /nyonya ENNY PATOLA TANG** yang dikarunia 4 (empat) orang anak, yaitu : -----
 - **YULI ELIM PATOLA (Tergugat II)** ; -----
 - **JOHNY PATOLA (Tergugat III)** ; -----
 - **BERTHA PATOLA (Tergugat IV)** ; -----
 - **TONY PATOLA (Tergugat V)** ; -----

- 3. Bahwa Penggugat yang mengajukan Gugatan ini secara sendiri, dibenarkan oleh Mahkamah Agung dalam putusannya (Yurisprudensi) yaitu : -----
 - a. Putusan MARI Nomor : 23 K/ Sip/ 1973 dalam perkara antara **TJOA ENG LIONG** melawan **JUNUS KARTADINATA** ; -----
 - b. Putusan MARI Nomor: 64 K/ Sip/ 1974 dalam perkara antara **FADELI** melawan **HJ. SAIDAH** ; -----
 - c. Putusan MARI Nomor : 224 K/ Sip/ 1968, tanggal 5 Januari 1969,
 - Putusan MARI Nomor: 439 K/ Sip/ 1968 , tanggal 8 Januari 1969 ;
 - Putusan MARI Nomor: 516 K/ Sip/ 1973, tanggal 25 Nopember 1975 ; -----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 4 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yang pada pokoknya memberi pertimbangan antara lain : -----

- Bahwa gugatan yang diajukan oleh satu orang ahli waris saja dapat diterima ; -----
- Bahwa walaupun tidak semua ahli waris ikut menggugat tidak dibenarkan gugatan menjadi tidak dapat diterima ; -----

4. Bahwa suami – istri alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA, selain memiliki 4 (empat) orang anak tersebut, juga memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 290 M2 (dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang di atasnya didirikan 2 (dua) buah bangunan rumah yang saling membelakangi, terletak di Kelurahan Metina, dahulu Kampung Namodale-Baa, Kecamatan Lobalain, dahulu Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut : -----

- U t a r a : dahulu Jalan Ba'a Termanu sekarang Jalan Pabean –Baa ; -----
- T i m u r : dahulu rumah ahli waris Loo Seng Tao, kemudian P. Giri, sekarang dengan Desmon Elim,
- S e l a t a n : Balu Talakua, sekarang dengan Saluran / Got ;
- B a r a t : dahulu Pasar Umum Ba'a sekarang dengan EFFENDY JOSEANO ; -----

5. Bahwa semasa hidupnya almh. Ny. NAOMI PATOLA tepatnya pada tanggal 30 Juli 1962 sebagian tanah tersebut yaitu bagian Selatan yang berukuran kurang lebih 121 M2 (seratus dua puluh satu meter persegi) beserta sebuah bangunan rumah yang berdiri di atas tanah tersebut berukuran 6 M2 X 9 M2 telah dijual kepada ayah Penggugat THUNG KIEM LEANG seharga Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) sesuai dengan Surat Jual Beli dan Surat Verifikasi ; -----

Yang mana tanah/rumah ini menjadi obyek sengketa dalam perkara lain ; --

6. Bahwa oleh karena itu tanah dan bangunan rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA yang tersisa setelah dikurangi dengan tanah yang telah dijual oleh almh. Ny. NAOMI PATOLA kepada alm. THUNG KIEM LEANG seluas kurang lebih 121 M2 pada tahun 1962, sehingga sisanya adalah seluas kurang lebih 170 M2 dengan 1 (satu) buah rumah yang berdiri di atasnya, dengan batas-batas : -----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 5 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- U t a r a : dahulu Jalan Ba'a Termanu sekarang Jalan Pabean Baa;
- T i m u r : dahulu rumah ahli waris Loo Seng Tao, kemudian P. Giri, sekarang dengan Desmon Elim ; -----
- S e l a t a n : tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang telah dibeli oleh ayah Penggugat / THUNG KIEM LEANG dari almh. Ny. NAOMI PATOLA pada tahun 1962 yang sekarang menjadi tanah/ rumah sengketa dalam perkara lain; sekrang dikuasai oleh Tergugat VI ;
- B a r a t : dahulu Pasar Umum Ba'a sekarang dengan EFENDY JOSEANO ; -----
yang saat ini dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat VI (cucu dari Tergugat I) yang sampai saat ini belum dibagi waris kepada ahli waris / ahli waris pengganti dari alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA dan tanah/rumah inilah yang menjadi : **OBJEK SENGKETA DALAM PERKARA INI** ; -----

7. Bahwa karena alm. TJIA SIU EK dengan almh. Ny. NAOMI PATOLA mempunyai 4 (empat) orang anak, yang sekarang semuanya telah meninggal dunia, yaitu : -----
- a. ELIZABETH PATOLA / ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE, telah meninggal dunia pada tanggal 05 Maret 1997 yang dalam perkawinannya dengan THUNG KIEM LEANG telah melahirkan 7 (tujuh) orangt anak yang salah satunya adalah Penggugat /Jermly Tunggal manuain ; -----
 - b. ACI TENGA, sejak kecil akit jiwa dan telah meninggal dunia (tidak pernah menikah dan tidak mempunyai anak) ; -----
 - c. LIDIA S.PATOLA / TJIA SIU LAN, telah meninggal dunia, tanggal 29 September 2002 (tidak pernah menikah dan tidak memiliki anak) ; -----
 - d. EFENDI PATOLA/ TJIA KEAN TJUN , yang juga telah meninggal dunia, yang semasa hidupnya menikah dengan Tergugat I / Ny. ENNY PATOLA TANG, memiliki 4 (empat) orang anak, yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V ; -----
Sehingga dengan demikian yang berhak mendapat warisan harta peninggalan dari alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA , ialah ahli waris pengganti dari ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE, dan ahli waris pengganti EFENDI PATOLA/ TJIA KEAN TJUN ; -----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 6 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa ternyata secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan ELIZABETH PATOLA / ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN/ TJIA SIU KIE beserta anak-anaknya yang juga berhak atas $\frac{1}{2}$ (setengah) tanah/rumah sengketa, Efendi Patola/ Tjia Kean Tjun dengan Turut Tergugat I telah memproses Sertifikat atas keseluruhan tanah peninggalan alm. TJIA SIU EKL dan almh. Ny. NAOMI PATOLA , seluas kurang lebih 290 M2 (yaitu terdiri tanah yang telah dibeli oleh ayah Penggugat /THUNG KIEM LEANG dari almh. Ny. NAOMI PATOLA pada tahun 1962 dan tanah sengketa), sehingga pada tahun 1986 Turut Tergugat I ketika itu sebagai Kantor Agraria Kabupaten Kupang, sekarang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Rote Ndao, menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986 atas nama EFENDI PATOLA dengan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 07 Maret 1986, sehingga sertifikat hak milik dan surat ukur tersebut tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum yang berlaku dan mengikat ; -----
9. Bahwa tanah beserta rumah sengketa semasa hidupnya Efendi Patola / Tjia Kean Tjun dan Lidia S. Patola/ Tjia Siu Lan telah dikuasai secara tanpa hak oleh Efendi Patola/ Tjia Kean Tjun sekeluarga bersama –sama Lidia S. Patola/ Tjia Siu Lan dan sampai sekarang dilanjutkan oleh Tergugat I yaitu istri dari alm. Efendi Patola/ Tjia Kean Tjun dan tergugat VI yaitu cucu dari Efendi Patola/ Tjia Kean Tjun, pada hal Penggugat juga berhak atas sebagian dari tanah/rumah sengketa yang berdiri di atasnya, sehingga penguasaan atas tanah / rumah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ; -----
10. Bahwa oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat VI yang menguasai tanah/ rumah sengketa serta merobohkan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, dan melakukan aktifitas membangun di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum maka Tergugat I dan Tergugat VI berkewajiban membayar ganti kerugian kepada Penggugat yang diperhitungkan sebagai berikut : -----
 - a. Penguasaan tanah/ rumah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat VI diperhitungkan sejak Ny. NAOMI PATOLA meninggal dunia yaitu sejak tahun 1969 sampai dengan tahun 2015 atau 46 Tahun; yang jikalau disewakan seharga Rp. 10.000.000,- / per-tahun, maka secara keseluruhan kerugian 46 tahun X Rp. 10.000.000,- = Rp. 460.000.000,- ; -----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 7 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Nilai rumah yang dirobohkan sebesar Rp. 400.000.000,- ; -----

Sehingga total kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat VI secara tanggung renteng kepada Penggugat adalah Rp. 460.000.000,- + Rp. 400.000.000,- X ½ = Rp. 430.000.000,- ; -----

11. Bahwa oleh karena Penggugat selaku ahli waris dari ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN/ TJIA SIU KIE, juga berhak atas sebagian tanah/ rumah sengketa, maka Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya harus segera mengosongkan tanah dan rumah sengketa secara suka-rela dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dan bila perlu dengan bantuan aparat keamanan (Polisi) ; -----
12. Bahwa guna menjamin pelaksanaan pengosongan tanah/ rumah sengketa dan penyerahan sebahagian dari tanah dan rumah sengketa kepada Penggugat, maka Tergugat I dan Tergugat VI dihukum pula untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat atas keterlambatan menyerahkan tanah/rumah sengketa yang diperhitungkan sebesar Rp. 500.000,- /per-hari, terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan penyerahan kepada Penggugat ; -----
13. Bahwa karena gugatan ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan sempurna, maka Penggugat mohonkan agar Pengadilan Negeri Rote Ndao, dapat menjatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum Bading, Kasasi, atau Verset ; -----
14. Bahwa guna menghindari kerugian yang lebih besar maka sudilah kiranya agar Pengadilan Negeri Rote Ndao dapat menjatuhkan Putusan dalam Provisi yang memerintahkan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya segera menghentikan segala macam kegiatan membangun di atas tanah sengketa dan guna kepastian agar Putusan Provisi ini dapat dilaksanakan secara efektif maka sudilah kiranya dikenakan uang paksa kepada Tergugat VI sebesar Rp. 50.000.000,- apabila ternyata Tergugat VI tetap melaksanakan pembangunan di atas tanah sengketa ; -----
15. Bahwa ternyata secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN/ TJIA SIU KIE yang juga berhak atas tanah dan rumah sengketa, Efendi Patola / Tjia Kean Tjun bersama Turut Tergugat I telah memproses seluruh tanah/ rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA termasuk tanah sengketa yang sebagian milik ELIZABETH PATOLA/

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 8 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN/ TJIA SIU KIE , sehingga pada tahun 1986 Turut Tergugat I ketika itu Kantor Agraria Kabupaten Kupang, sekarang Badan Pertanahan Kabupaten Rote Ndao, menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986 atas nama Efendi Patola dengan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 07 Maret 1986 , sehingga Sertifikat Hak Milik dan Surat Ukur tersebut tidak sah, dan tidak mempunyai nilai kekuatan hukum berlaku dan tidak mengikat ; -----

16. Bahwa ternyata juga secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai yang berhak atas sebagian tanah/ rumah sengketa, tanah seluas kurang lebih 290 M2 beserta 2 (dua) buah rumah yang berdiri di atasnya peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA termasuk tanah/ rumah sengketa yang belum dibagi waris kepada ahli waris / ahli waris pengganti telah dihibahkan dan diperjualbelikan oleh orang yang tidak berhak untuk menghibahkan dan tidak berhak untuk menjual, yaitu : -----

a. Hibah dari LIDIA S. PATOLA kepada Tergugat III dan Tergugat V sebagaimana tersebut dalam Surat Hibah Nomor: 595.3/ 242/ 2002, tanggal 07 Pebruari 2002, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain ; -----

b. Jual Beli antara Tergugat V sebagai Penjual dengan Tergugat III sebagai Pembeli, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor: 593/ 02/ PPATS .KCL/ 2008, tanggal 28 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Sementara (PPATS) Kecamatan Lobalain ; -----

c. Jual Beli antara Tergugat III sebagai Penjual dengan Tergugat VI (cucu dari Efendi Patola/ Tjia Kean Tjun) sebagai Pembeli, sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor: 593/ 02/ PPATS / KCL/ 2010, tanggal 23 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Kecamatan Lobalain ; -----

Sehingga Surat Hibah dan Akta-akta Jual Beli tersebut di atas tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum ; -----

17. Bahwa secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE,

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 9 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beserta anak-anaknya yang juga berhak atas tanah/ rumah sengketa, Efendi Patola telah menjaminkan kepada Turut Tergugat II sebuah Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dengan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 07 Maret 1986, yaitu Sertifikat tanah yang di atasnya berdiri 2 (dua) buah rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA , termasuk tanah / rumah sengketa milik almh. ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN / TJIA SIU KIE, atas kredit / pinjaman yang diperolehnya diikuti dengan pengikatan Hak Tanggungan atas jaminan tersebut, sehingga jaminan dan Hak Tanggungan yang melekat pada jaminan tersebut adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum ; -----

Bahwa secara melawan hukum pula tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Penggugat sebagai ahli waris dari ELZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN/ TJIA SIU KIE dan THUNG KIEM LEANG yang berhak atas tanah dan rumah sengketa , Tergugat VI telah menjaminkan kepada Turut Tergugat II Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986 atas nama Efendi Patola yang akhirnya atas nama Tergugat VI/ Jianfri Elim dengan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 07 Maret 1986, yaitu Sertifikat atas tanah seluas kurang lebih 290 M2 peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA, termasuk tanah sengketa, atas kredit/ pinjaman yang diperoleh Tergugat VI diikuti dengan pengikat akta-akta Hak Tanggungan atas jaminan tersebut yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V, sehingga jaminan dan Hak Tanggungan atas jaminan tersebut adalah tidak sah , tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum ; -----

18. Bahwa karena Efendi Patola tidak dapat melunasi pinjamannya, maka Turut Tergugat II memohon kepada Turut Tergugat III dilakukan pelelangan atas jaminan tersebut, sehingga pada tanggal 29 April 1996 Turut Tergugat III atas permintaan Turut Tergugat II telah melakukan lelang atas barang jaminan tersebut, pada hal tanah/ rumah tersebut dijaminkan secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan yang berhak, sehingga pelelangan atas barang jaminan yang dilakukan sebagaimana tersebut dalam Risalah Lelang yang dibuat oleh Turut Tergugat III Nomor : 27/ 1996, tanggal 29 April 1996 tersebut adalah tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum ; -----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 10 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa guna mengamankan obyek sengketa agar tidak dialihkan kepada pihak lain dengan cara apapun, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Rote Ndao, meletakkan Sita Jaminan atas obyek sengketa tersebut; Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini agar berkenan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM PROVISI :

1. Menerima/ mengabulkan Gugatan Provisi dari Penggugat ; -----
2. Memerintahkan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera menghentikan segala macam aktifitas / kegiatan membangun di atas tanah sengketa ; -----
3. Menghukum Tergugat VI untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 50.000.000,- apabila Tergugat VI melakukan kegiatan membangun di atas tanah sengketa tersebut ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas kurang lebih 170 M2 dengan 1 (satu) buah rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Kelurahan Metina, dahulu Kampung Namodale, Ba'a, Kecamatan Lobalain, dahulu Kecamatan Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas : -----
 - U t a r a : dahulu Jalan Ba'a Termanu sekarang Jalan Pabean-Baa ; -----
 - T i m u r : dahulu rumah ahli waris Loo Seng Tao kemudian P. Giri, sekarang dengan Desmon Elim ; -----
 - S e l a t a n : tanah yang di atasnya berdiri sebuah bangunan rumah yang telah dibeli oleh ayah Penggugat/THUNG KIEM LEANG dari almh. Ny. NAOMI PATOLA pada tahun 1962 yang sekarang menjadi tanah/ rumah sengketa dalam perkara lain; sekrang dikuasai oleh Tergugat VI;
 - B a r a t : dahulu Pasar Umum Ba'a sekarang dengan EFFENDY JOSEANO adalah tanah dan rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA yang Merupakan tanah dan rumah sengketa yang belum

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 11 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibagi waris kepada para ahli waris/ ahli waris
pengganti ; -----

3. Menyatakan bahwa :
 - **DEBORA TUNGGAL MANUAIN ; -----**
 - **VERONICA TUNGGAL MANUAIN ; -----**
 - **JERMY TUNGGAL MANUAIN (Penggugat) ; -----**
 - **LENY TUNGGAL MANUAIN ; -----**
 - **JUAN TUNGGAL MANUAIN ; -----**
 - **JEFRI TUNGGAL MANUAIN ; -----**
 - **ESTHER TUNGGAL MANUAIN, -----**
 - **adalah ahli waris pengganti yang sah dari alm. THUNG KIEM LEANG dan almarhumah Ny. ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN (TJIA SIU KIE) yang berhak atas ½ bagian dari tanah dan rumah sengketa peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA tersebut ; -----**
4. Menyatakan bahwa : -----
 - Tergugat I / Ny. ENNY PATOLA TANG ; -----
 - YULI ELIM PATOLA ; -----
 - JOHNY PATOLA ; -----
 - 'BERTHA PATOLA ; -----
 - TONY PATOLA ; -----
 - **Adalah ahli waris pengganti dari alm. Efendi Patola / Tjia Kean Tjun yang berhak atas ½ bagian dari tanah dan rumah sengketa peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA tersebut ; -----**
5. Menyatakan menurut hukum penguasaan tanah dan rumah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya, adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan ½ bagian dari tanah/rumah sengketa dan selanjutnya secara suka-rela menyerahkan kepada Penggugat, apabila perlu dengan bantuan pihak keamanan (Polisi) ; -----
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI untuk membayar uang paksa (dwangsoom) kepada Penggugat Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) / hari atas keterlambatan menyerahkan tanah / rumah sengketa kepada Pergugat terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 12 dari 41 Halaman

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

sampai dengan dilaksanakannya penyerahan tanah /rumah sengketa yang merupakan bagian dari Penggugat kepada Penggugat ; -----

8. Menyatakan Tergugat VI yang telah merobohkan sebuah rumah yang berdiri di atas tanah sengketa selanjutnya melakukan kegiatan membangun di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat ; -----
9. Menghukum Tergugat I dan tergugat VI untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 430.000.000,- secara tanggung renteng atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat VI sebagaimana tersebut dalam amar point 5 dan point 8 di atas;
10. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Jianfri Elim (Tergugat VI) dan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 7 Maret 1986 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku ; -----
11. Menyatakan tindakan Efendi Patola yang menjaminkan tanah/ rumah sengketa kepada Turut Tergugat II dan Pelelangan dan Risalah Lelang atas tanah dan rumah sengketa Nomor: 27/ 1996, tanggal 29 April 1996 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum , serta tindakan Tergugat VI yang menjaminkan sertifikat Hak Milik Nomor: 108, tanggal 07 Maret 1986 dan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 03 Maret 1986 atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Tergugat VI/ Jianfri Elim beserta akta-akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ; -----
12. Menyatakan tindakan Tergugat VI yang menjaminkan tanah/rumah sengketa kepada Turut Tergugat II beserta akta-akta Hak Tanggungan atas tanah dan rumah sengketa yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum berlaku dan batal demi hukum ; -----
13. Menyatakan Surat Hibah Nomor: 595. 3/ 242/ 2002, tanggal 07 Pebruari 2002, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV selaku PPATS Kecamatan Lobalain, Akta Jual Beli Nomor: 593/ 02/ PPATS KCL/ 2008, tanggal 28 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat IV dan Akta Jual Beli Nomor: 595/ 02/ PPATS/KCL/ 2010, tanggal 23 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum ; -----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 13 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Menyatakan hukum semua Akta yang dibuat oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V terkait dengan tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----
15. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak atas tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum ; -----
16. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakan atas tanah dan rumah sengketa adalah sah dan berharga ; -----
17. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi, Verset, msupun perlawanan dari pihak ketiga ; -----
18. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

ATAU :

Apabila Pengadilan Negeri Rote Ndao, Cq. Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya ; -----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut : -----

Jawaban Tergugat I sampai dengan Tergugat VI :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa para Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat, terkecuali ada pengakuan kebenaran dari para Tergugat ; -----
2. Bahwa dalil dalam posita gugatan Penggugat angka 4 (empat) Penggugat mendalilkan bahwa suami – istri, alm. Tjia Siu Ek dan alm. Ny. Naomi Patola, selain memiliki 4 (empat) orang anak juga memiliki tanah seluas kurang lebih 290 M^2 (dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang di atasnya didirikan 2 (dua) buah bangunan rumah ... dst. Bahwa tanah seluas kurang lebih 290 M^2 (dua ratus sembilan puluh meter persegi) yang didalilkan Penggugat bukanlah tanah warisan dari alm. Tjia Siu Ek dan alm. Ny. Naomi Patola, tapi merupakan tanah milik alm. EFENDI PATOLA ; -----
3. Bahwa tanah milik alm. Efendi Patola, sesuai dalil para Tergugat angka 2 (dua) diatas dibuktikan dengan adanya sertifikat hak milik Nomor : 108, dengan surat ukur Nomor : 226 tahun 1986, an. EFENDI PATOLA ; ----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 14 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa tidak benar tanah objek sengketa dalam perkara ini merupakan warisan dari almh. Ny. Naomi Patola, karena tanah objek sengketa adalah milik EFENDI PATOLA sesuai dengan sertifikat hak milik Nomor : 108 tahun 1986 ; -----
5. Bahwa tanah objek sengketa yang dirumuskan Penggugat dalam gugatannya posita angka 6 (enam), seluas $\pm 170M^2$ dengan sebuah rumah berdiri di atasnya yang menurut Penggugat dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat VI secara melawan hukum adalah dalil yang tidak benar, sebab tanah seluas $170 M^2$ merupakan bagian dari tanah seluas $290 M^2$ (dua ratus sembilan puluh meter persegi) dan tanah tersebut adalah tanah yang berasal dari Efendi Patola berdasarkan sertifikat hak milik Nomor : 108 tahun 1986 ; -----
6. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa almh. Ny. Naomi Patola telah menjual tanah seluas $121 M^2$ kepada ayah Penggugat Thung Kiem Leang pada tahun 1962 adalah juga tidak benar karena surat tertanggal 30 Juli 1962 sudah pernah digunakan Penggugat pada perkara perdata nomor 20 dan 21/Pdt.G/2014/PN. RND sebagai bukti P1 dan surat tersebut bukanlah surat jual beli tanah seluas $121 M^2$ sebagaimana yang didalilkan Penggugat tetapi surat tersebut adalah surat jual beli rumah yang sekarang didiami oleh Penggugat ; -----
7. Bahwa dalil Penggugat dalam posita poin 8 yang menyatakan bahwa tanpa seijin Elisabeth Patola beserta anak-anaknya, Efendi Patola dan Turut Tergugat I telah memproses sertifikat atas keseluruhan tanah peninggalan dari alm. Tjia Siu Ek dan almh. Ny. Naomi Patola seluas $\pm 290 M^2$ adalah dalil yang tidak benar, karena tanah seluas $290 M^2$ mulanya adalah milik alm. Efendi Patola sesuai sertifikat nomor : 108 tahun 1986 sehingga proses sertifikat tersebut bukanlah perbuatan melawan hukum tetapi perbuatan menurut hukum ; -----
8. Bahwa dalil Penggugat angka 9 yang menyatakan bahwa semasa hidup Efendi Patola dan Lidya S. Patola telah menguasai secara tanpa hak dan objek sengketa adalah dalil yang tidak benar karena tanah objek sengketa adalah tanah milik Efendi Patola sesuai dalil kami pada angka 7 (tujuh) ; ---
9. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan bahwa penguasaan objek sengketa dilanjutkan oleh Tergugat I yaitu istri dari alm. Efendi Patola dan Tergugat VI yaitu cucu dari Efendi Patola sebagaimana posita angka 9

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 15 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah juga tidak benar karena objek sengketa merupakan milik Tergugat VI yang diperoleh dari proses jual beli dari Tergugat III ; -----

10. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 5 (lima) yang mendalilkan bahwa almh. Ny. Naomi Patola tepatnya pada tanggal 30 Juli 1962 telah menjual sebagian tanah yaitu seluas 121 M^2 beserta sebuah bangunan rumah yang berdiri di atasnya berukuran 6 x 9 M^2 telah dijual kepada ayah Penggugat seharga Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) adalah dalil yang tidak benar dan menunjukkan bahwa Penggugat hanya mencari alasan sebab surat tertanggal 30 Juli 1962 sudah pernah dipergunakan oleh Penggugat dalam perkara perdata di Pengadilan Negeri Rote Ndao nomor 20 dan 21/Pdt.G/2014/PN. Rnd dengan alat bukti P1 dan alat bukti tersebut justru menegaskan bahwa tidak ada transaksi jual beli tanah. Yang ada hanyalah transaksi jual beli rumah dan tidak jelas rumah mana yang di perjual belikan sebab di objek sengketa sekarang tidak ada rumah seperti yang di dalilkan Penggugat dalam gugatannya. Yang ada hanyalah sebuah Ruko (rumah toko) milik Tergugat VI ; -----
11. Bahwa dalil Penggugat pada posita angka 6 yang menyatakan bahwa sisa tanah dari penjualan tanah sebelumnya dari almh. Ny. Naomi Patola kepada ayah Penggugat yaitu $\pm 170 M^2$ adalah tanah warisan yang harus dibagi kepada ahli waris/ahli waris pengganti dari almh. Ny. Naomi Patola namun telah dikuasai secara melawan hukum Tergugat VI adalah dalil yang tidak beralasan, karena tanah itu sudah jelas diuraikan diatas bukan milik Naomi Patola namun sah milik Efendi Patola jadi tidak ada tanah warisan yang harus dibagi ; -----
12. Bahwa dalil Penggugat angka 10 yang mendalilkan seolah-olah Tergugat I dan Tergugat VI sedang menguasai tanah beserta rumah milik Penggugat adalah dalil yang tidak benar. Sebab Tergugat I tidak sedang menguasai tanah maupun rumah milik Penggugat. Tanah yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya adalah tanah milik Tergugat VI yang dibeli dari Tergugat III berdasarkan akta jual beli Nomor : 593/02/PPATS/KCL/2010. Sedangkan rumah di atasnya juga merupakan milik Tergugat VI yang baru saja dibangun oleh Tergugat VI dan rumah tersebut bukanlah rumah seperti yang didalilkan Penggugat tapi merupakan bangunan bentuk RUKO (rumah toko) ; -----
13. Bahwa tanah yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya asal mulanya adalah tanah milik alm. Efendi Patola berdasarkan sertifikat hak milik Nomor:108 tanggal 7 Maret 1986. Bahwa kemudian alm. Efendi Patola menjaminkan tanah tersebut ke Bank Rakyat Indonesia Cabang Kupang dan

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 16 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alm. Efendi Patola tidak mampu membayar kembali pinjaman tersebut maka tanah tersebut dilelang oleh Negara ; -----

14. Bahwa berdasarkan Petikan Risalah Lelang Nomor : 27/1996-1997 tanggal 29 April 1996 pelelangan terhadap tanah alm. Efendi Patola, dimenangkan oleh LIDIA SELVIA PATOLA dengan nilai Rp. 17.600.000,- (tujuh belas juta enam ratus ribu rupiah). Bahwa dengan demikian maka tanah dengan sertifikat Nomor : 108, atas nama Efendi Patola tidak lagi melekat milik Efendi Patola seperti yang didalilkan Penggugat melainkan milik Lidia Selvia Patola yang di beli dari Negara lewat pelelangan oleh karena itu dalil gugatan Penggugat yang mendalilkan seolah-olah tanah dengan sertifikat Nomor : 108 adalah tanah warisan adalah tidak benar, tanah tersebut dimiliki oleh Tergugat VI tidak bersumber dari Efendi Patola melainkan dari Lidia S. Patola yang dibeli dari hasil lelang Negara ; -----
15. Bahwa kepemilikan tanah yang didalilkan Penggugat berdasarkan sertifikat Nomor : 108 oleh Tergugat VI mulanya dihibahkan oleh Lidia S. Patola kepada Tergugat III dan Tergugat V berdasarkan akta hibah nomor : 595.3/242/2002 tertanggal 7 Pebruari 2002 ; -----
16. Bahwa kemudian Tergugat V menjual bagiannya kepada Tergugat III dan berdasarkan akta jual beli tanah nomor : 593/02/PPATS/KEL/2010 tanggal 23 Oktober 2010, Tergugat III menjual tanah keseluruhan kepada Tergugat VI, dengan demikian kepemilikan atas tanah oleh Tergugat VI adalah sah karena dilakukan sesuai hukum yang berlaku ; -----
17. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat VI dalam memiliki dan menguasai objek sengketa adalah sah maka permohonan ganti kerugian yang didalilkan oleh Penggugat pada positanya angka 10 sangat tidak beralasan maka patutlah untuk ditolak ; -----
18. Bahwa sudah jelas tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat VI adalah bukan merupakan tanah warisan dan Tergugat VI pun mendapatkan haknya dengan tidak melawan hukum maka penguasaan objek sengketa oleh Tergugat VI adalah sah dan tidak melawan hukum maka dalil Penggugat mengenai uang paksa patutlah ditolak ; -----
19. Bahwa sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak beralasan hukum karena itu harus dikesampingkan ; -----
20. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana diatas, mohon yang terhormat Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili perkara ini dapat memutus dengan amar sebagai berikut : -----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 17 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM PROVISI

1. Menolak gugatan provisi oleh Penggugat untuk seluruhnya ; ----

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Jawaban Para Tergugat seluruhnya ; -----
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ; -----
3. Menyatakan hukum bahwa sertifikat hak milik No. 108 adalah sah dan berharga ; -----
4. Menolak permohonan Penggugat pada petitum angka 2 yang menyatakan tanah objek sengketa adalah tanah warisan melainkan milik Tergugat VI ; -----
5. Menyatakan hukum bahwa para Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena itu permohonan ganti rugi sebagaimana posita gugatan angka 10 dan petitum gugatan angka 9 patutlah ditolak ; -----
6. Menyatakan hukum bahwa para Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ; -----
7. Menolak sita jaminan yang diajukan Penggugat ; -----
8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo ; -----

ATAU, Bila yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil –adilnya ; -----

---- Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Negeri Rote Ndao telah menjatuhkan putusan tertanggal 10 Desember 2015 Nomor : 9/Pdt.G/2015/PN.Rno yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Kuasa Hukum Para Turut Tergugat ditolak untuk seluruhnya ; -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----
2. Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas kurang lebih 170 M2 dengan 1 (satu) buah rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Kelurahan Metina, dahulu Kampung Namodale, Ba'a, Kecamatan Lobalain, dahulu Kecamatan

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 18 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rote Tengah, Kabupaten Rote Ndao, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan
batas-batas : -----

Utara : dahulu Jalan Ba'a Termanu sekarang Jalan Pabean-Baa;

Timur : dahulu rumah ahliwaris Loo Seng Tao kemudian,
P. Giri, sekarang dengan Desmon Elim ; -----

Selatan : tanah yang di tasnya berdiri sebuah bangunan rumah
yang telah dibeli oleh ayah Penggugat / THUNG KIEM
LEANG dari almh. Ny. NAOMI PATOLA pada tahun 1962
yang sekarang menjadi tanah/ rumah sengketa dalam
perkara lain; sekrang dikuasai oleh Tergugat VI ; -----

Barat : dahulu Pasar Umum Ba'a, sekarang adalah tanah dan
rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny.
NAOMI PATOLA yang merupakan tanah dan rumah
sengketa yang belum dibagi waris kepada para ahli waris/
ahli waris pengganti ; -----

Adalah tanah dan rumah peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny.
NAOMI PATOLA yang merupakan tanah dan rumah sengketa yang
belum dibagi waris kepada para ahli waris/ ahli waris pengganti ; -----

3. Menyatakan bahwa : -----

DEBORA TUNGGAL MANUAIN ; -----

VERONICA TUNGGAL MANUAIN ; -----

JERMY TUNGGAL MANUAIN (Penggugat) ; -----

LENY TUNGGAL MANUAIN ; -----

JUAN TUNGGAL MANUAIN ; -----

JEFRI TUNGGAL MANUAIN ; -----

ESTHER TUNGGAL MANUAIN ; -----

adalah ahli waris pengganti yang sah dari alm. THUNG KIEM LEANG
dan almarhumah Ny. **ELIZABETH PATOLA/ ELIZABETH TUNGGAL
MANUAIN (TJIA SIU KIE)** yang berhak atas ½ bagian dari tanah dan
rumah sengketa peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI
PATOLA tersebut ; -----

4. Menyatakan bahwa ; -----

Tergugat I/ Ny. ENNY PATOLA TANG ; -----

YULI ELIM PATOLA ; -----

JOHNY PATOLA ; -----

'BERTHA PATOLA ; -----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 19 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TONY PATOLA ; -----

Adalah ahli waris pengganti dari alm. Efendi Patola / Tjia Kean Tjun yang berhak atas ½ bagian dari tanah dan rumah sengketa peninggalan alm. TJIA SIU EK dan almh. Ny. NAOMI PATOLA tersebut ; -----

5. Menyatakan menurut hukum penguasaan tanah dan rumah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya, adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat ; -----
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat VI atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan ½ bagian dari tanah/rumah sengketa dan selanjutnya secara suka-rela menyerahkan kepada Penggugat ; -----
7. Menyatakan Tergugat VI yang telah merobohkan sebuah rumah yang berdiri di atas tanah sengketa selanjutnya melakukan kegiatan membangun di atas tanah sengketa adalah tidak sah dan melawan hukum yang merugikan Penggugat ; -----
8. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 tanggal 07 Maret 1986, atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Jianfri Elim (Tergugat VI) dan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 7 Maret 1986 adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----
9. Menyatakan tindakan Efendi Patola yang menjaminkan tanah/ rumah sengketa kepada Turut Tergugat II dan Pelelangan dan Risalah Lelang atas tanah dan rumah sengketa Nomor: 27/ 1996, tanggal 29 April 1996 adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum , serfta tindakan Tergugat VI yang menjaminkan sertifikat Hak Milik Nomor: 108, tanggal 07 Maret 1986 dan Surat Ukur Nomor: 226/ 1986, tanggal 03 Maret 1986 atas nama Efendi Patola dan terakhir atas nama Tergugat VI/ Jianfri Elim beserta akta-akta Hak Tanggungan yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak berkekuatan hukum ; -----
10. Menyatakan tindakan Tergugat VI yang menjaminkan tanah/rumah sengketa kepada Turut Tergugat II beserta akta-akta Hak Tanggungan atas tanah dan rumah sengketa yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum ; ----
11. Menyatakan Surat Hibah Nomor: 595. 3/ 242/ 2002, tanggal 07 Pebruari 2002, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat IV selaku PPATS

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 20 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Lobalain, Akta Jual Beli Nomor: 593/ 02/ PPATS KCL/ 2008, tanggal 28 Pebruari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat IV dan Akta Jual Beli Nomor: 595/ 02/ PPATS/KCL/ 2010, tanggal 23 Oktober 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat V adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----

12. Menyatakan hukum semua Akta yang dibuat oleh Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V terkait dengan tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----
13. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak atas tanah dan rumah sengketa adalah tidak sah tidak mempunyai kekuatan hukum ; -----
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.7.224.000,00,00 (tujuh juta dua ratus dua puluh empat ribu rupiah) ; -----
15. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ; -----

----- Membaca relas pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri kepada Turut Terbanding II, IV dan V semula Turut Tergugat pada tanggal 17 Desember 2016, Kusa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 21 Desember 2016 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 23 Desember 2015 ; -----

----- Membaca akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Rote Ndao yang menyatakan bahwa pada hari Jumat tanggal 18 Maret 2016 para Pembanding semula para Tergugat melalui kuasa telah mengajukan permohonan banding atas perkaranya yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri Rote Ndao tanggal 18 Desember 2015 Nomor : 9/Pdt.G/2015/PN.Rno, untuk diperiksa dan diputus dalam Pengadilan Tingkat Banding ;

----- Membaca relas pemberitahuan pernyataan banding kepada Kuasa Terbanding I semula Penggugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat IV dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat V masing-masing pada

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 21 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 21 Desember 2015 dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III pada tanggal 23 Desember 2015 ; -----

----- Membaca memori banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Tergugat tertanggal 11 Januari 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao tanggal 11 Januari 2016 ; -----

----- Membaca relas pemberitahuan penyerahan memori banding kepada para Turut Terbanding semula para Turut Tergugat masing-masing pada 11 Januari 2016 dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 22 Januari 2016 ; -

----- Membaca kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Terbanding semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao tanggal 29 Januari 2016 ; -----

----- Membaca risalah pemberitahuan dan penyerahan kontra memori banding kepada Kuasa para Pembanding semula para Tergugat dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 10 Pebruari 2016 dan kepada Turut Terbanding I, II, IV dan V semula Turut Tergugat I, II, IV dan V masing-masing pada tanggal 01 Pebruari 2016 ; -----

----- Membaca relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding kepada Kuasa Hukum para Pembanding semula Tergugat tanggal 12 Januari 2016, Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 11 Januari 2016 dan para Turut Terbanding semula para Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 11 Januari 2016 ; -----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

----- Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu, menurut cara serta persyaratan yang ditentukan Undang – Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ; -----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 22 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

---- Menimbang, bahwa para Pemanding semula para Tergugat telah mengajukan Memori Banding yang isinya sebagai berikut : -----

1. Bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam perkara ini adalah apakah tanah seluas 290 M2 yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola yang sebagiannya seluas kurang lebih 170 M2 dan sebuah rumah yang berada di atasnya yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini adalah merupakan warisan dari alm.Tjia Siu Ek dan almh. Naomi Patola yang belum dibagi waris ?

Bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti P-1 s/d bukti P-9 dan 2 (dua) orang saksi ; -----

Bahwa dari bukti-bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan di persidangan, tidak ada satu buktipun yang membuktikan bahwa tanah seluas 290 M2 yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola adalah harta warisan milik alm. Tjia Siu Ek dan almh. Naomi Patola ; -----

Bahwa dengan adanya fakta tersebut, bila dikaitkan dengan pertimbangan Majelis Hakim judex facti sebagaimana tertera pada halaman 45 alenia ke-3 dari putusan judex facti bahwa ***“Menimbang, bahwa dengan dari keterangan saksi-saksi Penggugat dapat menunjukkan bahwa pada kurun waktu sebelum tahun 70-an dan sesudahnya, diatas obyek sengketa berdiri rumah milik Naomi Patola yang ditinggali Efendi Patola dan Lidya Patola, sedangkan rumah bagian belakang yang berbatasan dengan obyek sengketa, selain digunakan sebagai tempat tinggal Lidya dan Efendi Patola, juga digunakan sebagai gudang oleh orang tua Penggugat untuk menjemur dan menyimpan hasil laut miliknya”*** ; -----

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim judex facti tersebut di atas sungguh sangat tidak didasari atas data dan fakta karena : -----

- a. Bahwa dari bukti surat P-1 s/d bukti P-9 yang diajukan oleh Penggugat, tidak ada satu buktipun yang secara jelas dan tegas membuktikan kalau tanah milik Efendi Patola yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 adalah milik alm. Tjia Siu Ek dan almh. Naomi Patola yang belum dibagi waris kepada para ahli warisnya ; -----

Bahwa bukti P-1 yang diajukan oleh Penggugat hanya membuktikan kalau telah terjadi transaksi jual beli sebuah rumah yang berdiri di atas tanah

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 23 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berukuran 6 x 9 M2 yang terletak di kampung Namodale – Ba'a, tetapi rumah yang diperjual belikan tersebut bukan berdiri di atas tanah milik Efendi Patola seluas 290 M2 yang telah bersertifikat Hak milik Nomor 108 Tahun 1986, karena batas-batas tanah yang tercantum dalam bukti surat P-1 tidak sesuai dengan kondisi tanah saat ini, dan walaupun Penggugat dalam gugatannya pada perkara Nomor : 10/Pdt.G/2015/PN.Rno mengemukakan batas-batas dari obyek yang diperjual belikan, batas-batas tersebut hanyalah didasarkan pada bukti surat P-1 dan tidak menguraikan kronologis perubahan batas sampai dengan kondisi tanah saat ini. oleh karena itu bukti tersebut **tidak pantas dan tidak layak** untuk dijadikan bukti bahwa rumah yang dijadikan obyek jual beli antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang berdiri di atas tanah milik Efendi Patola yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik ; -----

- b. Bahwa 2 (dua) orang saksi yang dihadirkan di persidangan tidak ada seorang saksipun yang menjelaskan kalau tanah yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola, terakhir atas nama Tergugat VI / Jianfri Elim adalah tanah milik alm. Tjja Siu Ek dan almh. Naomi Patola yang belum dibagi waris kepada semua ahli warisnya ; -----

Bahwa ke-2 (dua) orang saksi tersebut hanya menjelaskan kalau mereka pernah bekerja dan tinggal di rumah Thung Kiem Leang (ayah Penggugat) yang terletak di sekitar obyek sengketa. Mereka juga menerangkan bahwa ada gudang yang terletak di bagian belakang yang dipakai oleh Thung Kiem Leang untuk menyimpan dan menjemur hasil laut. Ada 2 (dua) rumah yang berada di atas tanah sengketa. Mengenai siapa yang menempati kedua rumah tersebut, ke-2 (dua) orang saksi tersebut memberikan keterangan yang berbeda, yakni : -----

- **Saksi Melkianus Lonameo** : dua rumah dahulu diatas obyek sengketa pada bagian depan tinggal **Lidya Patola dan Efendi Patola** serta digunakan sebagai toko, sedangkan rumah di belakang digunakan sebagai gudang menyimpan hasil laut dan menjemur hasil laut milik Thung Kiem Leang (Hal. 32 dari putusan judex facti) ; -----
- **Saksi Sarlin Henuk Loe** : bahwa dua rumah dahulu di atas obyek sengketa, pada bagian depan tinggal **Naomi Patola, Lidya Patola** dan digunakan sebagai toko, sedangkan rumah **di belakang ditinggal**

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 24 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Efendi Patola dan juga digunakan sebagai gudang menyimpan hasil laut dan menjemur hasil laut milik Thung Kiem Leang (Hal. 33 – 34 dari putusan judex facti) ; -----

Bahwa dengan adanya perbedaan isi kesaksian dari para saksi tersebut, seharusnya isi kesaksian tersebut tidak perlu dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagai suatu fakta hukum ; -----

2. Bahwa Majelis Hakim judex facti dalam putusannya pada halaman 42 alenia ke-6 memberikan pertimbangan bahwa ***“Menimbang, bahwa memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat tersebut, maka bukti P-1 dan dari keterangan saksi-saksi yang kemudian dapat ditarik suatu bukti persangkaan, telah membuktikan bahwa telah terjadi jual beli rumah dan penguasaan atas rumah di sebelah selatan obyek sengketa”*** ; -----

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim judex facti tersebut sungguh sangat keliru karena : -----

- a. Bahwa bukti P-1 yang diajukan oleh Penggugat berupa Surat Jual Beli Rumah antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang tertanggal 30 Juli 1962. Dalam Surat Jual Beli tersebut tertera rumah yang diperjual belikan tersebut berada di atas pekarangan seluas 6 x 9 M2 yang terletak di kampung Namodale – Ba’a dengan batas-batas sebagai berikut : -----
- Sebelah Utara dengan rumahnya dari ahliwaris Tjia Sui Ek ; -----
 - Sebelah Selatan dengan pekarangan balu Talakua ; -----
 - Sebelah Timor dengan rumah ahli waris Loo Seng Tao ; -----
 - Sebelah Barat dengan kintal pasar umum Ba’a ; -----

Bahwa dengan menyimak letak, luas dan batas rumah yang menjadi obyek transaksi jual beli antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang sebagaimana tercantum dalam Surat Jual Beli Rumah (bukti P-1), bila dikaitkan dengan dalil gugatan Penggugat, ternyata : -----

- Penggugat dengan sengaja memanfaatkan Surat Jual Beli Rumah tersebut untuk meraih keuntungan dengan memasukan tanah berukuran 121 M2 (seratus dua puluh satu meter persegi) sebagai obyek yang turut diperjual belikan antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang yang adalah ayah Penggugat ; -----
- Bahwa Penggugat juga dengan sengaja memanipulasi data tentang batas-batas rumah yang diperjual belikan untuk selanjutnya

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 25 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disesuaikan dengan batas-batas obyek sengketa sesuai kondisi sekarang tanpa menjelaskan kronologis perubahan batas-batas obyek sengketa dengan pihak-pihak sebagaimana yang didalilkan Penggugat. Fakta ini menunjukkan bahwa ada upaya yang dilakukan oleh Penggugat secara sistimatis guna memperoleh keuntungan yang tidak wajar ; -----

b. Bahwa bukti P-1 yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo, bukti tersebut pernah dipergunakan oleh Penggugat dalam perkara Perdata di Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor : 20 dan 21/Pdt.G/2014/PN.RND dan alat bukti tersebut justru menegaskan bahwa tidak ada transaksi jual beli tanah. Yang ada hanyalah transaksi jual beli rumah, dan tidak jelas rumah mana yang diperjual belikan ; -----

3. Bahwa ketika Majelis Hakim judex facti memberikan pertimbangan terhadap bukti surat P-1 yang diajukan oleh Penggugat dan dikaitkan dengan keterangan para saksi dan selanjutnya Majelis Hakim memberikan kesimpulan sebagaimana tertera pada halaman 42 alenia ke-5 bahwa ***“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan keterangan saksi-saksi, Penggugat dapat membuktikan bahwa Thung Kiem Leang (orang tua Penggugat) telah membeli rumah di atas tanah seluas 6 x 9 M2 dibagian belakang obyek sengketa dan digunakannya sebagai gudang untuk menyimpan hasil laut miliknya”*** ; -----

Bahwa kesimpulan Majelis Hakim judex facti tersebut sungguh tidak didasarkan pada data dan fakta persidangan, karena : -----

a. Bahwa bukti P-1 yang diajukan oleh Penggugat, bukti yang hanya menjelaskan bahwa telah terjadi jual beli rumah di atas sebuah pekarangan seluas 6 x 9 M2, yang terletak di kampung Namodale – Ba’a Ibukota Kecamatan Rote Tengah antara Naomi Patola selaku Penjual dengan Thung Kiem Leang sebagai Pembeli; sedangkan batas-batas dari obyek sengketa sebagaimana tertera pada bukti surat P-1 bila dikaitkan dengan dalil Penggugat dalam gugatannya, ternyata Penggugat tidak menguraikan kronologis perubahan batas obyek sengketa sampai dengan kondisi saat ini; sehingga menjadi tidak jelas obyek sengketa (rumah) mana yang diperjual belikan antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang ; -----

b. Bahwa 2 (dua) orang saksi yang dihadirkan oleh Penggugat di persidangan hanya menjelaskan kalau mereka pernah bekerja pada

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 26 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Thung Kiem Leang dan mereka menjelaskan juga bahwa ada gudang yang dipakai oleh Thung Kiem Leang untuk menampung hasil laut. Kedua orang saksi tersebut **tidak pernah** menerangkan adanya jual beli tanah ataupun rumah antara Ny. Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang sebagaimana yang dibuktikan dalam bukti surat P-1.; -----

Bahwa walaupun saksi Melkianus Lonameo dalam persidangan menerangkan bahwa ia pernah diberitahu oleh Thung Kiem Leang bahwa tempat di bagian belakang telah dibeli Thung Kiem Leang, isi kesaksian dari saksi tersebut sesungguhnya tidak memiliki nilai pembuktian karena saksi tersebut tergolong saksi *de auditu* atau keterangan yang diperoleh dari orang lain. dan sesuai ketentuan pasal 306 RBg, keterangan seorang saksi bukanlah saksi, apalagi isi keterangannya diperoleh dari orang lain ; -----

4. Bahwa Majelis Hakim judex facti dalam memberikan pertimbangan terhadap persoalan pokok dalam perkara ini yaitu apakah obyek sengketa adalah warisan dari Tjia Siu Ek dan Naomi Patola yang belum pernah dibagi waris ?, pertimbangan Majelis Hakim judex facti tersebut sebagaimana tertera pada halaman 46 alenia ke-9 sampai halaman 47 alenia ke-2 bahwa ***“Menimbang, bahwa saksi-saksi Penggugat, dapat menerangkan bersesuaian bahwa obyek sengketa adalah bagian dari kesatuan tanah dengan batas selatan obyek sengketa ini, yang dahulu di atasnya berdiri dua rumah dimana rumah bagian depan ditinggali Naomi Patola dan Lidya Patola sedangkan rumah di belakang didiami oleh Efendi Patola. Bahwa berdasarkan bukti P-1 yang dikuatkan keterangan saksi-saksi, rumah bagian belakang kemudian dibeli oleh Thung Kiem Leang (orang tua Penggugat) dari Naomi Patola dan dimanfaatkan sebagai gudang untuk menyimpan hasil laut ; -----
Menimbang, bahwa setelah Naomi Patola meninggal dunia pada 8 April 1968 (bukti P-4), maka kemudian Efendi Patola tinggal bersama Lidya Patola di rumah bagian depan ; -----***

Menimbang, bahwa saksi Serlin Henuk juga memberikan keterangan yang menguatkan yaitu pada dinding rumah bagian depan (yang terletak di atas obyek sengketa) terdapat tulisan “Naomi Patola” dan ternyata pula Naomi Patola adalah orang yang telah melakukan perbuatan hukum dalam bukti P-1, sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah (obyek sengketa) dan rumah di atasnya dahulu adalah milik Naomi Patola” ; -----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 27 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim judex facti tersebut sangat keliru karena :

- a. Bahwa pendapat Majelis Hakim judex facti hanya didasarkan pada isi kesaksian dari 2 (dua) orang saksi adalah suatu kesalahan fatal karena isi kesaksian dari ke-2 (dua) orang saksi tersebut tidak pernah menjelaskan kalau tanah sengketa adalah milik alm. Tjia Siu Ek dan almh. Naomi Patola. Majelis Hakim hanya memberikan kesimpulan terhadap isi keterangan para saksi yang secara nyata tidak memberikan titik terang tentang kepemilikan tanah dan rumah sengketa; sementara fakta hukum dan fakta persidangan menjelaskan kalau tanah sengketa awalnya adalah milik Efendi Patola yang dibuktikan dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor : 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola, terakhir atas nama Jianfri Elim (Tergugat VI) ; -----
- b. Bahwa isi keterangan para saksi mengandung banyak pertanyaan, antara lain : -----
 - Kedua orang saksi tersebut sama-sama memberikan keterangan bahwa di atas tanah sengketa, dulu berdiri dua buah rumah yakni rumah bagian depan dan dijadikan toko, dan rumah yang berada di bagian belakang, namun siapa yang mendiami kedua rumah tersebut, kedua orang saksi memberikan keterangan yang berbeda yakni saksi Melkianus Lonameo menerangkan bahwa ***“Bahwa dua rumah dahulu diatas obyek sengketa pada bagian depan tinggal Lidia Patola dan Efendi Patola serta digunakan sebagai toko, sedangkan rumah di belakang digunakan sebagai gudang menyimpan hasil laut dan menjemur hasil laut milik Thung Kiem Leang”*** (Hal. 32 dari putusan judex facti) sedangkan saksi Sarlin Henuk menerangkan bahwa ***“Bahwa dua rumah dahulu diatas obyek sengketa pada bagian depan tinggal Naomi Patola, Lidia Patola dan digunakan sebagai toko, sedangkan rumah dibelakang ditinggali Efendi Patola dan juga digunakan sebagai gudang menyimpan hasil laut dan menjemur hasil laut milik Thung Kiem Leang”***(Hal. 33 – 34 dari putusan judex facti) ; -----

Bahwa keterangan saksi yang tidak bersesuaian, seharusnya Majelis Hakim tidak perlu pertimbangan ; -----
 - Bahwa isi kesaksian dari Serlin Henuk bahwa pada dinding rumah bagian depan terdapat tulisan “Naomi Patola”, apakah keterangan saksi tersebut patut dipertimbangkan bahwa rumah dan tanah tersebut

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 28 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah milik Naomi Patola sebagaimana yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim ?

Bahwa keterangan saksi tersebut tidak patut dipertimbangkan sebagai suatu fakta karena selain fakta itu hanya diterangkan oleh seorang saksi, juga saksi Melkianus Lonameo yang juga pernah bekerja pada tempat yang sama tidak pernah menerangkan fakta tersebut sehingga keterangan tersebut bukan keterangan yang menguatkan dalil tetapi justru keterangan tersebut berdiri sendiri ; -----

- c. Bahwa fakta persidangan membuktikan bahwa dari bukti surat P-1 sampai dengan bukti P-9 yang diajukan oleh Penggugat, tidak ada satu buktipun yang menjelaskan bahwa tanah sengketa adalah milik alm. Thung Kiem Leang dan almh. Naomi Patola yang belum dibagi waris kepada para ahli waris ; -----

Bahwa dengan adanya fakta tersebut maka adalah sangat keliru kalau Majelis Hakim berkesimpulan bahwa alm. Naomi Patola pernah memiliki 2 (dua) buah rumah dan tanah yang adalah obyek sengketa dalam perkara ini ; -----

Sebaliknya, dari bukti-bukti surat yang diajukan oleh para Tergugat, justru memberikan bukti yang sempurna bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah milik sah dari Efendi Patola yang dibuktikan dengan bukti Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola, terakhir atas nama Jianfri Elim sebagai Tergugat VI (bukti TVI-5) ; --

5. Bahwa Bahwa dengan menyimak keterangan kedua orang saksi tersebut di atas, ternyata tidak saling bersesuaian; juga kedua orang saksi tersebut **tidak pernah menjelaskan** bahwa rumah yang menjadi obyek transaksi jual beli antara Naomi Patola dengan Thung Kiem Leang adalah rumah di bagian belakang, namun justru Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa berdasarkan bukti P-1 dan keterangan para saksi dijadikan sebagai suatu fakta bahwa obyek sengketa dalam perkara ini adalah rumah yang berada di bagian belakang. Hal ini merupakan suatu kekeliruan Majelis Hakim yang nyata ; -----
6. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim *judex facti* terhadap dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh para Tergugat sebagaimana tertera pada halaman 47

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 29 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alena ke-5 bahwa ***“Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan para Tergugat, ternyata tidak ada alat bukti (surat maupun saksi) yang dapat menerangkan darimana Efendi Patola memperoleh obyek sengketa tersebut, apakah melalui jual beli, hibah atau perbuatan hukum lainnya***

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim judex facti sungguh sangat keliru karena : -----

a. Bahwa keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 atas nama Efendi Patola merupakan bukti surat yang autentik dan memiliki kekuatan pembuktian (Kartini Muljadi dan Gunawan Wijadjaja dalam bukunya “Hak-Hak Atas Tanah”, Penerbit : Prenada Media Group, Tahun 2004, Hal. 90)

Bahwa proses penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 108 Tahun 1986, bukan dilakukan secara gampang tetapi justru dilakukan melalui prosedur perundang-undangan yang berlaku dan calon pemegang hak harus memenuhi berbagai persyaratan sebagaimana yang diatur dalam undang-undang. Oleh karena itu, ketika Majelis Hakim memberikan pertimbangan bahwa para Tergugat tidak mampu membuktikan dari mana Efendi Patola memperoleh tanah sengketa dan melalui transaksi apa sehingga diterbitkan Sertifikat Hak milik atas tanah Nomor 108 Tahun 1986, sesungguhnya pertimbangan Majelis Hakim tersebut sangat keliru karena bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 yang diajukan di persidangan, merupakan bukti pengakuan negara terhadap hak kepemilikan Efendi Patola atas tanah tersebut sehingga ketika Majelis Hakim mempertanyakan asal usul tanah yang diterbitkan sertifikat Hak Milik tersebut, sesungguhnya pembuktian tersebut dapat dilakukan ketika keberadaan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 tersebut di gugat di Pengadilan Tata Usaha Negara. Kupang ; -----

b. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 yang diajukan oleh para Tergugat membuktikan bahwa tanah yang luas dan batasnya sebagaimana tertera pada Sertifikat Nomor 108 Tahun 1986 dan Surat Ukur Nomor : 226/1986 adalah milik sah dari Efendi Patola, terakhir atas nama Jefri Elim (Tergugat VI). Oleh karena itu, apabila Majelis Hakim ingin mengetahui apakah apakah obyek sengketa (rumah dan tanah) adalah harta warisan milik alm. Tjia Siu Ek dan almh. Ny. Naomi Patola yang belum dibagi waris, Majelis Hakim harus mempertimbangkan : ***“Mengapa rumah dan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo yang***

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 30 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menurut bukti P-1 bahwa rumah tersebut telah dibeli oleh Thung Kiem Leang (ayah Penggugat) sejak tahun 1962, mengapa rumah tersebut tidak ditempati oleh Penggugat dan saudara-saudaranya sebagai ahli warisnya ? tetapi setelah kurang lebih 53 tahun baru rumah tersebut dipersoalkan ? “ ; -----

Bahwa dengan adanya keganjilan fakta tersebut, sudah dapat dipastikan bahwa rumah dan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah milik Efendi Patola sesuai bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 yang telah diajukan sebagai bukti dalam persidangan perkara ini ; -----

- c. Bahwa dengan menyimak keterangan 2 orang saksi dari pihak Penggugat, sesungguhnya ke-2 orang saksi tersebut **tidak pernah** memberikan kesaksian kalau mereka turut menyaksikan jual beli rumah antara Naomi Patola dengan Thung Liem Leang. Ke-2 orang saksi juga **tidak pernah** memberikan kesaksian kalau rumah yang dibeli oleh Thung Kiem Leang berada di atas tanah tempat dimana Efendi Patola tinggal; tetapi ke-2 orang saksi tersebut memberikan kesaksian kalau rumah milik Thung berada di dekat tanah yang telah bersertifikat ; -----

Bahwa isi kesaksian dari ke-2 orang saksi tersebut, bila dikaitkan dengan bukti P-1 menjadi jelas bahwa rumah yang dibeli oleh Thung Kiem Leang dari Naomi Patola tidak berada di atas tanah milik Efendi Patola yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 ; -----

7. Bahwa sesuai fakta di lapangan dan sesuai hasil Pemeriksaan Setempat dari Majelis Hakim judex facti bahwa tanah milik Efendi Patola dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 108 Tahun 1986 yang menurut versi Penggugat adalah tanah warisan milik alm. Tjia Siu Ek dan almh. Naomi Patola yang belum dibagi waris, saat ini telah dibangun Ruko milik Tergugat VI Jianfri Elim ; -----

Bahwa Tergugat VI menguasai tanah tersebut di dasarkan pada transaksi jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat VI sesuai Akta Jual Beli Nomor : 593/02/PPATS/KCL/2010, tanggal 23 Oktober 2010 ; -----

Bahwa apabila ditelusuri serentetan kronologis peralihan hak atas tanah bersertifikat nomor 108 Tahun 1986, ternyata Tergugat VI adalah pihak ke-6 (enam) yang memperoleh hak atas tanah tersebut ; -----

Bahwa tanah milik Efendi Patola awalnya dijadikan jaminan kredit oleh Efendi

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 31 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Patola, dan karena kredit tersebut tidak mampu dibayar, maka tanah tersebut dilelang, dan yang menang lelang adalah Lidia S. Patola. Selanjutnya Lidia S. Patola hibahkan tanah tersebut kepada Tergugat III Jhoni Patola dan Tergugat V Tonny Patola; kemudian bagian dari Tonny Patola (Tergugat III) dijual kepada Jhoni Patola (Tergugat V). Selanjutnya Tergugat III Jhoni Patola menjual tanah tersebut kepada Tergugat VI ; -----

Bahwa dengan mencermati kronologis peralihan hak atas tanah tersebut, maka Tergugat VI dikategorikan sebagai pembeli yang beretika baik yang patut dilindungi sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Ri. No. 3201 K/Pdt/1991, tanggal 30 Januari 1996 bahwa : -----

- a. **Pembeli yang beretika baik harus dilindungi ; -----**
- b. **Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan etika baik ; -----**

Bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah dikemukakan di atas maka para Pembanding / Tergugat dengan kerendahan hati memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang cq. Majelis Hakim Tinggi berkenan menerima memori banding ini untuk diperiksa dan diadili untuk selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut : -----

----- **Membatalkan** -----

Putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor : 09/Pdt.G/2015/PN.Rno, tanggal 10 Desember 2015 ; -----

----- **Mengadili sendiri dan memutuskan** -----

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding dari Pembanding /Tergugat ; -----
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya ;---
3. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

A t a u

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya ; -----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 32 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

---- Menimbang, bahwa atas Memori Banding para Pembanding semula para Tergugat, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding ; -----

1.1. Bahwa pokok gugatan Terbanding/Penggugat adalah tentang Harta Warisan yang belum dibagi waris kepada para ahli waris atau ahli waris pengganti yang sah dari TJIA SIU EK (alm) dan Ny. NAMOMI PATOLA (almh); yang dilakukan oleh Para Pembanding/ Para Tergugat yang secara melawan hukum telah merugikan Terbanding/ Penggugat ; -----

1.2. Bahwa berdasarkan Gugatan Terbanding/Penggugat tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao yang memeriksa dan mengadili Perkara ini telah mempertimbangkan secara cermat 2 (dua) hubungan hukum dan peristiwa hukum yang dianggap sebagai kunci dalam mengungkapkan kebenaran materiil dari perkara ini, antara lain :-----

Pertimbangan hukum tentang kedudukan Terbanding/ Penggugat sebagai salah satu ahli waris yang sah dari Ny. ELIZABETH PATOLA/ NY. ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN (TJIA SIU KIE (almh) ; -----

- Alat-alat bukti adalah bukti yang sempurna, dan keterangan para saksi adalah persesuaian dengan alat bukti yang diajukan oleh Terbanding/ Penggugat ; -----

2. Bahwa setelah Terbanding/ Penggugat mencermati isi Memori Banding dari Para Pembanding/ Para Tergugat dapat dibantah oleh Terbanding, yaitu pada angka 1 : -----

2.1. Bahwa keberatan Para Terbanding terhadap Bukti dari Terbanding yaitu P. 1 s/d P. 9 dan 2 (dua) orang saksi, sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim a quo pada halaman 43, 44 dan halaman 45 dalam pertimbangan hukumnya bahwa bukti P. 1. s/d P.9 tidak dibantah oleh Para Pembanding, dan oleh karena itu maka keberatan Para Pembanding dalam Memori Bandingnya pada halaman 7 dan halaman 8 tersebut dikesampingkan karena tidak ada hal-hal baru yang dikemukakan dalam Memori Banding Para Pembanding ; -----

2.2. Bahwa keterangan saksi 2 (dua) orang yaitu Melkianus Lonameo dan Sarlin Henuk Loe, dalam memberikan keterangan dalam

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 33 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan tidak pernah menyebutkan tanah milik Efendi Patola, dan tidak pernah mengetahui bahwa tanah obyek sengketa ada sertifikat atau tidak ? . Namun kedua saksi ini dalam persidangan menjelaskan bahwa dari perkawinan antara TJIA SIU EK dan ny. NAOMI PATOLA memperoleh 4 (empat) orang anak, yaitu ELIZABETH PATOLA /ELIZABETH TUNGGAL MANUAIN, ACI TENGA, meninggal dunia tidak pernah menikah dan tidak meninggalkan keturunan, LIDYA S. PATOLA , juga telah meninggal dunia tidak menikah dan tidak meninggalkan keturunan, sedangkan EFENDI PATOLA, semasa hidupnya menikah dengan Tergugat I/Pembanding I, dan telah dikarunia 4 (empat) orang anak, yaitu Tergugat II/ Pembanding II, Tergugat III/ Pembanding III, Tergugat IV/ Pembvanding IV dan Tergugat V/Pembanding V ; -----

Bahwa selain itu keterangan kedua saksi tersebut menerangkan dalam persidangan bahwa almh. Elizabeth Patola/Elizabeth Tunggal Manuain, menjelaskan kepada kedua saksi bahwa tanah dan bangunan tanah obyek sengketa tersebut dahulunya milik Naomi Patola dan Tjia Siu Ek , dimana di dinidng rumah depan juga ada tulisannya (Vide Putusan Putusan Judex Factie Halaman 32) tersebut ; -----

Bahwa selain itu pula keterangan saksi Sarlin Henuk Loe menerangkan bahwa dua rumah dahulu di atas tanah obyek sengketa dimana pada bagian depan tinggal Naomi Patola, Lidia Patola dan digunakan sebagai toko, sedangkan rumah dibelakang ditinggali oleh Efendi Patola dan juga digunakan sebagai gudang menyimpan hasil laut dan menjemur hasi laut milik Thung Kiem Leang (Vide Putusan Judex Factie halaman 34) ; -----

Maka berdasarkan keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti surat telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim a quo sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 45 sangat jelas dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana yang kami kutip kembali sebagai berikut : "**Menimbang bahwa dengan Naomi Patola, Efendi Patola, dan Lidya Patola tinggal di dalam satu**

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 34 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah di atas obyek sengketa secara bersama-sama dan Naomi Patola adalah orang yang telah melakukan perbuatan hukum sebagaimana bukti P.1. dapat menunjukkan bahwa rumah tempat tinggal mereka dalam kurun waktu 70-an tahun adalah milik Naomi Patola (orang tua Elizabeth Patola, Lidya Patola dan Efendi Patola” ; -----

3. Bahwa setelah Terbanding/ Penggugat mencermati isi Memori Banding dari Para Pembanding/ Para Tergugat dapat dibantah oleh Terbanding, yaitu pada angka 2 : -----

3.1. Bahwa keberatan Para Pembanding pada angka 2 halaman 10 khususnya tentang kekeliruan majelis Hakim Judex Factie, hal ini tidak beralasan hukum sebab Majelis Hakim Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya sangat jelas dan tepat hal ini telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Judex Factie pada halaman 45 aliena 2 dari bawah yang dapat kami kutip kembali sebagai berikut : **“Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.1. dan keterangan saksi-saksi dapat membuktikan bahwa Thung Kiem Leang (orang tua Penggugat) telah membeli rumah di atas tanah seluas 6 X 9 M2 dibagian belakang obyek sengketa dan digunakan sebagai quidang untuk menyimpan hasil laut miliknya” ; -----**

Bahwa para Pembanding tidak pernah membantah keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding yaitu kedua saksi menjelaskan bahwa memang benar kedua saksi tersebut pernah bekerja dengan Thung Kiem Leang ayah Penggugat/Terbanding dan melakukan kegiatan aktifitas menjemur hasil-hasil laut milik Thung Kiem Leang ayah Penggugat/Terbanding ; -----

3.2. Bahwa Para Pembanding tetap mempertahankan bahwa bukti P.1. yang pernah diajukan dalam perkara perdata Nomor: 20 dan 21/PDT.G/ 2014/ PN. RNd, bahwa sesungguhnya keberatan Para Pembanding tidak beralasan hukum, jika dicermati amar Putusan perkara Perdata Nomor: 20 dan Nomor 21/PDT.G/ 2014/PN.RNd, dengan amar Putusan kedua perkara tersebut dinyatakan N.O, sehingga dengan demikian maka dalam hal ke 2 perkara tersebut pokok perkaranya belum dipertimbangkan

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 35 dari 41 Halaman

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

oleh Majelis Hakim a quo termasuk bukti P.1. sampai dengan bukti P.9 dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat/ Terbanding juga belum dipertimbangkan oleh Majelis Hakim a quo; sehingga dengan demikian keberatan Para Pembading tersebut tidak beralasan hukum dan patut dinyatakan ditolak ; ---

4. Bahwa setelah Terbanding/ Penggugat mencermati isi Memori Banding dari Para Pembading/ Para Tergugat dapat dibantah oleh Terbanding, yaitu pada angka 3 halaman 11 dan angka 4 pada halaman 13 dan angka 5 pada halaman 16 dalam Memori Bandingnya telah berulang kali dengan membantah bukti P.1. tersebut, dan keterangan ke dua orang saksi yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat, hal ini telah terjawab pada angka 3.1 yaitu Bahwa keberatan Para Pembading pada angka 2 halaman 10 khususnya tentang kekeliruan Majelis Hakim Judex Factie, hal ini tidak beralasan hukum sebab Majelis Hakim Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya sangat jelas dan tepat hal ini telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Judex Factie pada halaman 45 aliena 2 dari bawah yang dapat kami kutip kembali sebagai berikut : **"Menimbang bahwa berdasarkan bukti P.1. dan keterangan saksi-saksi dapat membuktikan bahwa Thung Kiem Leang (orang tua Penggugat) telah membeli rumah di atas tanah seluas 6 X 9 M2 dibagian belakang obyek sengketa dan digunakan sebagai gudang untuk menyimpan hasil laut miliknya"** ; -----

Bahwa para Pembading tidak pernah membantah keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding yaitu kedua saksi menjelaskan bahwa memang benar kedua saksi tersebut pernah bekerja dengan Thung Kiem Leang ayah Penggugat/Terbanding dan melakukan kegiatan aktifitas menjemur hasil-hasil laut milik Thung Kiem Leang ayah Penggugat/Terbanding ; -----

5. Bahwa setelah Terbanding/ Penggugat mencermati isi Memori Banding dari Para Pembading/ Para Tergugat dapat dibantah oleh Terbanding, yaitu pada angka 6, angka 7 pada halaman 16, 17 , 18 dan 19 , Para Pembading tetap mempersoalkan tentang bujti-bukti yang diajukan oleh Terbanding/ Penggugat yaitu bukti P. 1 sampai dengan bukti P.9 dan keterangan saksi-saksi ; -----
- Bahwa pertimbangan majelis Hakim Judex Factie dalam pertimbangan hukumnya sebagaimana yang diuraikan dalam Memori

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 36 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Banding Para Pembanding sangat tepat dan benar, sebab bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pembanding sama sekali tidak dijelaskan perolehan hak atas tanah obyek sengketa, tetapi hanya mengandalkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 Tahun 1986, namun Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 Tahun 1986 tersebut tidak mutlak menjadi suatu bukti yang sah, namun dikemudian hari sepanjang ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 108 Tahun 1986 tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Dan hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Juudex dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 48 aliena ke -3 yang dapat dikutip kembali sebagai berikut : **“Menimbang bahwa pokok sengketa pertama telah dijawab yaitu obyek sengketa adalah bagian dari kesatuan tanah dengan SHM Nomor 108 Tahun 1986 yang merupakan peninggalan TJIA SIU EK dan NAOMI PATOLA yang belum pernah dibagi. Bahwa pembuktian Penggugat tentang dalilnya yang menyatakan bahwa Penggugat adalah anak dari Elizabeth Patola dan cucu dari TJIA SIU EK dan NAOMI PATOLA, tidak pernah dibantah oleh Para Tergugat, maka jelas Penggugat adalah keturunan dari TJIA SIU EK dan NAOMI PATOLA”** ; -----

- Maka dengan demikian maka kepemilikan atas SHM. No. 108 Tahun 1986 tersebut adalah bukti yang tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ; -----

Bahwa Terbanding/ Penggugat juga dapat menerima seluruh pertimbangan hukum putusan a quo, karena menurut hemat Terbanding/ Penggugat bahwa judex factie tidaklah salah di dalam menerapkan hukum mengenai prestasi Terbanding/ Penggugat sebagai pihak yang dirugikan ; -----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 37 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan seluruh hal-hal sebagaimana terurai di atas, dengan ini Terbanding/ Penggugat memohon dengan hormat kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kupang, Cq. Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang ditujuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil terurai dalam **KONTRA MEMORI BANDING TERBANDING** dan selanjutnya memutuskan dengan amar putusannya berbunyi sebagai berikut : -----

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima Kontra Memori Banding dari Terbanding/ Penggugat ; --
2. Menolak Permohonan Banding dari Para Pemanding/ Para Tergugat untuk seluruhnya ; -----

Serta Memutuskan “ DAN MENGADILI SENDIRI”

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor: 09/ PDT.G/ 2015/ PN. RND, tanggal 20 Nopember 2015 tersebut ; -----
- Menghukum Para Pemanding/ Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ; -----

ATAU :

Bilamana Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan Perkara ini berpendapat lain , mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono).

----- Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mencermati memori banding yang diajukan Para Pemanding semula Para Tergugat tersebut menurut pendapat Pengadilan Tinggi tidak ada hal-hal baru yang dikemukakan dalam memori banding tersebut kesemuanya sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya sehingga memori

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 38 dari 41 Halaman

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

banding dari para Pembanding semula para Tergugat tidak beralasan dan harus dikesampingkan ; -----

---- Menimbang, bahwa kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat pada pokoknya meminta supaya Pengadilan Tinggi menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor : 9/Pdt.G/ 2015/PN.Rno. tanggal 10 Desember 2015 sehingga Pengadilan Tinggi tidak perlu mempertimbangkan lagi ; -----

---- Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor : 9/Pdt.G/2015/PN.Rno. tanggal 10 Desember 2015, memori banding yang diajukan oleh para Pembanding semula para Tergugat, serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama sudah tepat dan benar serta alasan - alasan yang menjadi dasar dalam pertimbangan hukumnya dalam menjatuhkan putusan sehingga pertimbangan hukumnya diambil alih dan dijadikan Pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding ; -----

---- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas maka menurut Pengadilan Tinggi putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor : 9/Pdt.G/2015/PN.Rno tanggal 10 Desember 2015 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan ; -----

---- Menimbang, bahwa oleh karena para Pembanding semula para Tergugat tetap berada dipihak yang kalah maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebagai mana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ; -----

---- **MENGINGAT** : -----

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 39 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Undang – Undang No. 48 tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman ; -----
2. Undang – Undang No. 2 tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, yang telah diubah pertama dengan Undang – Undang No. 8 tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang – Undang No. 49 tahun 2009 ; -----
3. Undang – Undang No. 20 tahun 1947 tanggal 24 Juni 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ; -----
4. Reglemen Tot Regeling Van Het Rechts Wezen in De Gewesten Buiten Java en Madura stb 1947 / 227 R.Bg / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya pasal 199 – 205) ; -----
5. Peraturan Perundang – Undangan lain yang terkait ; -----

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat ; -----
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor : 9/Pdt.G/2015/PN.Rno, tanggal 10 Desember 2015, yang dimohonkan banding tersebut ; -----
- Menghukum para Pembanding semula para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ; -----

----- Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari : **Selasa** tanggal **12 April 2016**, oleh Kami : **ANDREAS DON RADE, SH MH**, Ketua Pengadilan Tinggi Kupang sebagai Hakim Ketua, **DR. BARITA LUMBAN GAOL, SH.MH.** dan **I GDE KOMANG ADY NATHA, SH.M.Hum.** masing – masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 26 Pebruari 2016 Nomor : 31/PEN.PDT/2016/PT.KPG untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, putusan

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 40 dari 41 Halaman



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mana diucapkan dalam suatu sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **Rabu**
tanggal **27 April 2016** oleh Hakim Ketua, dengan didampingi oleh Hakim –
Hakim Anggota, serta dibantu oleh **EMILIANA TOYO** Panitera Pengganti, tanpa
dihadiri oleh kedua pihak yang berperkara ; -----

HAKIM KETUA,

TTD.

ANDREAS DON RADE, SH. MH.

HAKIM ANGGOTA :

TTD.

TTD.

1. DR. BARITA LUMBAN GAOL, SH.MH.

2. I GDE KOMANG ADY NATHA, SH.M.Hum.

PANITERA PENGGANTI,

TTD.

EMILIANA TOYO

Perincian Biaya Perkara :

- Materai Putusan Rp. 6.000,-
- Redaksi Putusan Rp. 5.000,-
- Biaya Pemberkasan Rp. 139.000,-
- Jumlah Rp. 150.000,-
(seratus lima puluh ribu rupiah).

UNTUK TURUNAN RESMI :

WAKIL PANITERA PENGADILAN TINGGI KUPANG,

SUNARYONO, SH.

N I P. 19570515 198511 1001

Putusan No. 31/PDT/2016/PT.KPG. Halaman 41 dari 41 Halaman