



**PUTUSAN**

**Nomor:35/Pdt./2016/PT.Kpg.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Drs. ABRAHAM NDOLU EOH, BA,**

Umur 71 Tahun Pekerjaan Pensiunan, alamat : RT.041/RW.016 Kelurahan Oebobo , Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, sebagai **Pembanding semula Penggugat** yang dalam perkara di tingkat banding ini telah memberikan kuasa kepada MARTHEN L. BESSIE, SH. Advokad/ Penasihat Hukum beralamat Kantor Advokat/Penasehat Hukum , beralamat kantor di Jalan Frans Seda No. 14 A-Kel. Fatululi, Kec. Oebobo, Kota Kupang-NTT;-----

**M e l a w a n :**

**1. NIKODEMUS AMTARAN,**

Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT.008/ RW.004, Kelurahan Baumata, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang NTT, sebagai Terbanding I semula Tergugat I;-----

**2. JONI NORFIN EDISON AMTARAN,**

Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Frans Seda, Gang Amtaran, RT.025/ RW.010, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang NTT, sebagai Pembanding II semula Tergugat II;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 3. ARANCI MAKDALENA AMTARAN,

Pekerjaan Wiraswasta, dahulu bertempat tinggal di Jalan Frans Seda, Gang Amtaran, RT.025/ RW.010, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang NTT, sebagai Terbanding III semula Tergugat –III;-----

## 4. NONTJI SEPRIANI AMTARAN,

Pekerjaan Wiraswasta, dahulu bertempat tinggal di Jalan Frans Seda, Gang Amtaran, RT.025/ RW.010, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang NTT, sebagai PEMBANDING IV semula Tergugat IV;-----

## 5. NICHODEMUS SALEAN,

Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan DR.Yohanes-Kupang, RT.01/ RW.01, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang NTT, sebagai TERBANDING V semula Tergugat V;-----

## 6. BENY TAFUI,

Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT.042/ RW.013, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang NTT, sebagai TERBANDING VI semula TERGUGAT VI;-----

## 7. FRANS AWE,

Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT.042/ RW.013, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang NTT, sebagai TERBANDING VII semula TERGUGAT VII, yang dalam perkara ini Terbanding I sampai dengan Terbanding VII telah memberikan kuasa kepada YANTO M.P. EKON, SH., M.Hum dan FILOM M. POLIN, S.H., M.H, Pengacara/Advokad, berkantor di Jalan Tunggal Ika No.03 Kayu Putih, Kota Kupang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juni 2015;--

## 8. STEF NATBAUN,

Halaman 2 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di RT.042/ RW.013, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang NTT, sebagai TERBANDING VIII semula TERGUGAT VIII;-----

## 9. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAH KOTA KUPANG,

beralamat di Jalan Basuki Rahmat Nomor 1-Kupang, Kelurahan Naikolan, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang NTT, sebagai TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT, yang dalam perkara ditingkat banding ini TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT telah memberi kuasa kepada:-----

1. OKTOVIANUS HOTTY,SH.-----
2. EKSAMSODALE, S.SiT.-----
3. AHMAD ARIES CHOIRUDIN,S.ST.-----

Berdasarkan surat kuasa khusus No.1025/13-53.71-600/VI/2015, tanggal 29 Juni 2015.-----

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;-----

Telah meneliti dan membaca berkas perkara serta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 103/Pdt.G/2015/PN.Kpg tanggal 19 Nopember 2015 serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;-----

### TENTANG DUDUK PERKARA :

Menngutip surat gugatan dari Pembanding semula Penggugat tertanggal 01 Juni 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, tanggal 01 Juni 2015 di bawah Register Nomor 103/Pdt.G/2015/PN Kpg berbunyi sebagai berikut : -----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah Hak Milik, yang terletak di Fatululi, dahulu Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, dahulu

Halaman 3 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kupang Selatan, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur,  
seluas kurang lebih 3.600 M<sup>2</sup> (tiga ribu enam ratus meter persegi) dengan  
batas - batas sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Agustinus Meo Siga dan K. Sena;-----
  - Sebelah Timur dahulu berbatasan dengan tanah Junus Amtaran sekarang dengan Jalan Raya;-----
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Raya;-----
  - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan tanah Junus Amtaran, yang telah dijual kepada DRS. Piet C. Kudu, sekarang berbatasan dengan JOHAN (TOKO MAGNALLA), dan dahulu tanah Junus Amtaran sekarang dengan Tersa Tanjung /Bengkel Sinyori II, serta tanah DRS, Piet C. Kudu;-----
  - Selanjutnya disebut sebagai **TANAH OBYEK SENGKETA**;-----
2. Bahwa sekitar tahun 1979 tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 1 di atas, Penggugat memperolehnya dengan cara jual beli dari alm. JUNUS AMTARAN, atau ayah Tergugat I, II, III dan Tergugat IV, dengan harga sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) ketika itu Penggugat masih menjabat sebagai Kepala Sekolah SMA III sekarang dikenal dengan SMU III;-----
3. Bahwa ketika itu alm. JUNUS AMTARAN menjual tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada pint 1 di atas kepada Penggugat, dengan alasan untuk kebutuhan membiayai pendidikan (sekolah ) anak-anaknya yaitu Tergugat I, II, III dan Tergugat IV, yang masih sekolah, sehingga telah disepakati antara Penggugat dengan alm. JUNUS AMTARAN, jual beli tanah sebagaimana tersebut pada point 1 di atas dengan harga sebesar Rp. 350.000,- (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) dan dibayar selama 2 (dua) kali,

Halaman 4 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Penggugat telah membayar Panjar I sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah), dan sisanya sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) dan telah dilunasi oleh Penggugat, namun Pelunasan terakhir setelah Penggugat membuat Bukti Kwitansi untuk ditanda tangani oleh alm. JUNUS AMTARAN, pada saat itu alm. JUNUS AMTARA dalam keadaan sakit sehingga tidak sempat menanda tangani kwitansi tersebut, sampai dengan meninggalnya alm. JUNUS AMTARAN kwitansi tersebut tidak ditanda tangani, namun kemudian sekitar tahun 2009 Tergugat II selaku ahli waris meminta kembali kwitansi yang telah dibuat oleh Penggugat dan sampai dengan saat ini belum dikembalikan oleh para ahli warisnya;-----

4. Bahwa dengan telah disepakatinya harga tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut di atas, maka saat itu pula tanah obyek sengketa tersebut telah beralih hak kepemilikannya kepada Penggugat;-----
5. Bahwa dengan telah dilakukannya pembayaran atau transaksi pelunasan atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 1 di atas, maka Penggugat telah melakukan kewajibannya untuk membayar Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) sejak tahun 1980 sampai dengan tahun 2015 atau sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Klas IA Kupang;-----
6. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat V, VI, VII dan Tergugat VIII telah masuk dan menguasai tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 1 di atas, tanpa alas hak yang sah dan melakukan kegiatan dengan membuat bangunan-bangunan rumah di atas tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melanggar hak-hak keperdataan Penggugat dan melanggar hukum;-----
7. Bahwa tindakan Tergugat V, VI, VII, dan Tergugat VIII yang masuk dan menguasai serta melakukan aktifitas dan/atau kegiatan pembangunan rumah di atas tanah obyek sengketa milik Penggugat adalah merupakan perbuatan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar hak-hak Penggugat serta telah menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai pemilik yang sah, termasuk hak untuk menikmati dari pemanfaatan tanah obyek sengketa, baik berupa kerugian materiil maupun kerugian immateriil, sehingga dengan demikian adalah patut bagi Penggugat untuk menuntut ganti kerugian;-----

8. Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa Penggugat peroleh secara sah dari pemilik yang sah, dan perbuatan Para Tergugat sebagaimana yang didalilkan pada point 6 dan point 7 di atas, adalah tindakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum, maka sebagai Warga Negara yang dilindungi oleh hukum, Penggugat mengajukan masalah ini dihadapan Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Kupang untuk diselesaikan secara hukum dengan permohonan agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa dan menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan tanah sengketa tersebut dan menyerahkannya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan aman, apabila perlu dengan bantuan pihak aparat kewan (Kepolisian);-----
9. Bahwa oleh karena penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat V, VI, VII dan Tergugat VIII tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melanggar hukum, maka berdasarkan hukum pula menghukum dan memerintahkan Tergugat V, VI, VII dan Tergugat VIII atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa tersebut, selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong;-----
10. Bahwa oleh karena sudah ada gejala-gejala dari Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII yang tidak beretiket baik dan hendak mengalihkan, memindahtangankan tanah obyek sengketa tersebut kepada pihak lain, atau menggadaikan/ membebaskan dengan (Hak Tanggungan) atas tanah obyek





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa sebagaimana tersebut pada point 1 di atas, dan lagi pula karena Gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan nyata serta sempurna, maka Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Klas IA Kupang berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 1 di atas;-----

11. Bahwa Penggugat dalam kedudukannya sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah obyek sengketa tersebut pada point 1 di atas berdasarkan bukti-bukti surat yang otentik dan sempurna, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorrad) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;-----

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

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan menurut hukum sebidang tanah Hak Milik, yang terletak di RT. 042/ RW. 13, Kelurahan Fatululi, dahulu Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, dahulu Kecamatan Kupang Selatan, Kota Kupang, NTT, seluas kurang lebih 3.600 M2 (tiga ribu enam ratus meter persegi) dengan batas - batas sebagai berikut :-----
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Agustinus Meo Siga dan K. Sena;-----
  - Sebelah Timur dahulu berbatasan dengan tanah Junus Amtaran sekarang dengan Jalan Raya;-----
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Raya;-----

Halaman 7 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan tanah Junus Amtaran, yang dijual kepada DRS. Piet C. Kudu, dan sekarang berbatasan dengan JOHAN (TOKO MAGNALIA), dan dahulu dengan tanah Junus Amtaran, sekarang dengan Tersa Tanjung / Bengkel Sinyori II, dan tanah DRS, Piet C. Kudu;-----

## ADALAH SAH MILIK PENGUGAT -----

3. Menyatakan menurut hukum bahwa transaksi jual beli atas tanah obyek sengketa tersebut yang dilakukan antara Penggugat dengan alm. JUNUS AMTARAN adalah sah; sehingga hak atas tanah telah beralih kepemilikannya dari alm. Junus Amtaran atau ahli warisnya kepada Penggugat;-----
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat V, VI, VII dan Tergugat VIII yang menempati dan menguasai tanah obyek sengketa milik Penggugat tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan melawan hukum;-----
5. Menyatakan menurut hukum bahwa akibat perbuatan melawan hak dan Melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VIII yang menguasai tanah obyek sengketa milik Penggugat, adalah merupakan perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik kerugian materiil maupun kerugian Immateriil;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, dan oleh karena itu menghukum Tergugat V, VI dan Tergugat VII atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera mengosongkan serta selanjutnya menyerahkan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat yang sah sebagai pemilik tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong dan aman, apabila perlu dengan bantuan pihak aparat keamanan (Kepolisian);-----

Halaman 8 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan menurut hukum Turut Tergugat wajib hukumnya tunduk dan mentaati akan Putusan perkara ini;-----
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan oleh juru Sita Pengadilan Negeri Klas IA Kupang;-----
9. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoer bij voorrad) walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;-----
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

## A T A U :

Apabila Pengadilan Negeri Klas IA Kupang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.-----

Mengutip jawaban dari Terbanding I sampai dengan Terbanding VII semula Tergugat I sampai dengan Tergugat VII berbunyi sebagai berikut:-----

### A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan penggugat kurang subyek sebab penguasaan sebagian tanah sengketa oleh Tergugat VI atas dasar jual-beli dari **Ny. Naomi Bawana Ndolu**, namun **Ny. Naomi Bawana Ndolu** tidak turut digugat oleh penggugat;
2. Bahwa tanah obyek sengketa yang diuraikan dalam surat gugatan kabur dan tidak jelas sebab luas tanah sengketa yang diuraikan dalam gugatan tidak sama dengan luas tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I s/d Tergugat VII, yakni luas tanah sengketa menurut gugatan adalah 3.600 M2, sedangkan luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I s/d Tergugat VII adalah 4.312 M2;-----
3. Bahwa gugatan penggugat tidak memenuhi syarat materil gugatan sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas sebab dalam *posita*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*gugatan/fundamentum petendi*, penggugat hanya menguraikan tentang peristiwa-peristiwa, sedangkan hubungan hukum yang menjadi dasar digugatnya Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota Kupang tidak diuraikan dalam gugatan penggugat;-----

### B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat VII menolak seluruh gugatan dan tuntutan penggugat, kecuali yang diakui secara tegas;-----
2. Bahwa posita gugatan penggugat angka 1 mohon ditolak sebab tanah sengketa bukanlah milik dari penggugat melainkan sebagian tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I, II, V dan VII adalah tanah warisan yang diperoleh dari ayah dan ibu kandung Tergugat I s/d Tergugat IV yaitu JUNUS AMTARAN (alm) dan SELFINA AMTARAN NAFI (almh), sedangkan sebagian tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat VI adalah hak milik sah dari **Ny. NAOMI BAWANA NDOLU**, tetapi telah dijual kepada Tergugat VI sejak tahun 2004;-----
3. Bahwa posita gugatan penggugat angka 2 tidak benar dan mohon ditolak sebab semasa hidupnya ayah **JUNUS AMTARAN** (alm) tidak pernah menjual tanah sengketa kepada siapapun termasuk kepada penggugat, melainkan bagian tanah sengketa, khususnya yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I, II, V dan VII tetap dikuasai dengan cara mengolahnya sebagai kebun oleh ayah **JUNUS AMTARAN** (alm) bersama-sama ibu **SELFINA AMTARAN NAFI** secara terus menerus sampai dengan **JUNUS AMTARAN** meninggal dunia pada tahun 1999 (**Bukti T-1**) dan **SELFINA AMTARAN NAFI** meninggal dunia pada tahun 2008 (**Bukti T-2**);-----
4. Bahwa posita gugatan angka 3 tidak benar dan mohon ditolak sebab sebagaimana telah diuraikan diatas, bahwa ayah **JUNUS AMTARAN** (alm)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak pernah menjual tanah sengketa kepada Penggugat. Lagipula jika benar (*quat non*) proses jual-beli sebagaimana diuraikan pada angka 3 posita gugatan maka proses jual-beli dimaksud tidak sah menurut hukum, sebab:----

- a. Bahwa proses jual-beli tanah sengketa yang diuraikan pada angka 3 posita gugatan tidak memenuhi syarat **tunai** dan **terang**, yakni tidak memenuhi syarat **tunai** karena jual beli menurut gugatan dilakukan secara angsuran dan belum dilunasi dan tidak memenuhi syarat **terang** karena menurut gugatan, jual beli tidak dilakukan dihadapan seorang pejabat yang berwenang. Apalagi ayah **JUNUS AMTARAN** (alm) adalah buta huruf yang tidak bisa membaca dan menulis, sehingga secara yuridis setiap jual-beli tanah yang dilakukan oleh orang buta huruf seperti **JUNUS AMTARAN** harus dilakukan dihadapan pejabat pemerintah yang berwenang agar setiap isi surat yang dijempol atau ditanda tangani dapat dijelaskan oleh pejabat yang bersangkutan kepada penjual dan pembeli;
- b. Bahwa tanah sengketa adalah usaha bersama dari ayah **JUNUS AMTARAN** (alm) dengan ibu **SELFINA AMTARAN NAFI** (almh), sehingga setiap jual-beli tanah sengketa oleh ayah **JUNUS AMTARAN** seharusnya atas dasar persetujuan dari ibu **SELFINA AMTARAN NAFI**. Sebaliknya jika benar (*quat non*) proses jual-beli tanah sengketa seperti yang diuraikan pada angka 3 posita gugatan, maka proses jual-beli tanah sengketa dimaksud adalah tidak sah karena tidak didasarkan atas persetujuan **SELFINA AMTARAN NAFI**;-----

5. Bahwa demikian pula posita gugatan penggugat angka 3 yang menyatakan "*kuitansi pelunasan terakhir dari tanah sengketa tidak sempat ditandatangani oleh alm JUNUS AMTARAN karena dalam keadaan sakit dan pada tahun 2009 diambil oleh Tergugat II*" adalah bohong dan tidak benar sebab selain **JUNUS AMTARAN** (alm) tidak pernah menjual tanah sengketa kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat, juga Tergugat II tidak pernah mengambil kuitansi apapun dari penggugat. Lagi pula **JUNUS AMTARAN** telah meninggal dunia sejak tahun 1999, sehingga bagaimana mungkin pada tahun 2009 penggugat membuat kuitansi pelunasan untuk ditandatangani oleh **JUNUS AMTARAN** (alm). Dalil penggugat ini telah membuktikan bahwa jual-beli tanah sengketa yang didalilkan oleh penggugat adalah bohong dan tidak benar;-----

6. Bahwa posita gugatan penggugat angka 4 tidak benar dan mohon ditolak sebab semasa hidupnya ayah **JUNUS AMTARAN** (alm) tidak pernah menjual tanah sengketa, sehingga setelah meninggalnya ayah **JUNUS AMTARAN** (alm) dan ibu **SELFINA AMTARAN NAFI** (almh) tanah sengketa khususnya bagian tanah yang dikuasai oleh Tergugat I, II, V dan VII secara otomatis beralih kepada Tergugat I s/d Tergugat IV sebagai ahli waris yang sah, namun atas dasar kesepakatan dari Tergugat I s/d Tergugat IV, maka tanah sengketa diserahkan kepemilikannya kepada Tergugat II. Oleh karena itu, bukti kepemilikan dari Tergugat II atas tanah sengketa adalah Sertifikat Hak Milik Nomor: 864, Surat Ukur, tanggal 17 Januari 2014 Nomor: 407/2014 atas nama Tergugat II **JONI NOFRIN EDISON AMTARAN (Bukti T-3)**, sedangkan bukti penguasaan atas tanah sengketa adalah bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah sengketa oleh Tergugat II (**Bukti T-4**);-----

7. Bahwa posita gugatan penggugat angka 5 tidak benar dan mohon ditolak sebab pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan bukanlah merupakan bukti kepemilikan melainkan merupakan bukti penguasaan atas tanah, sedangkan di lain pihak penggugat tidak pernah menguasai tanah sengketa, sehingga bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan yang dimiliki oleh penggugat patut diduga bukan merupakan Pajak Bumi dan Bangunan dari tanah sengketa. Apalagi pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah sengketa selama ini dibayar oleh Tergugat II dan Tergugat V yang secara



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

faktual menguasai tanah sengketa, sehingga tidaklah mungkin sebidang tanah memiliki dua Pajak Bumi dan Bangunan;-----

8. Bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat V didasarkan atas jual-beli dengan Tergugat II, sehingga atas dasar bukti jual-beli (**Bukti T-5**) dan pelepasan hak dari Tergugat II kepada Tergugat V (**Bukti T-6**), maka Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 865, Surat Ukur, tanggal 21 Desember 2013, Nomor: 116/Fatululi/2013, atas nama Tergugat V/**NICHODEMUS SALEAN** (**Bukti T-7**);-----

9. Bahwa sedangkan penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat VI, didasarkan atas jual-beli dengan **Ny. NAOMI BAWANA NDOLU** dengan harga Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) pada tahun 2004 secara angsuran yakni Angsuran I sebesar Rp. 2.000.000 (dua juta rupiah) dibayar pada tanggal 08 November 2004 (**Bukti T-8**), Angsuran II sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) dibayar pada tanggal 22 Januari 2005 (**Bukti T-9**) dan Angsuran III sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dibayar pada tanggal 12 Desember 2005 (**Bukti T-10**). Sebaliknya penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat VII hanyalah atas dasar hak menumpang yang diberikan oleh Tergugat II selaku pemilik atas tanah sengketa, sedangkan Tergugat VIII tidak pernah menguasai tanah sengketa, bahkan tidak kenal oleh para tergugat di sekitar tanah sengketa;-----

10. Bahwa oleh karena tanah sengketa bukanlah hak milik dari penggugat sedangkan penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat II, V, VI dan VII adalah atas dasar hak kepemilikan yang sah menurut hukum maka tindakan para tergugat tersebut untuk melakukan aktifitas di atas tanah sengketa bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, posita gugatan penggugat angka 6, 7 dan 8 adalah tidak beralasan hukum, sehingga mohon untuk ditolak;-----

Halaman 13 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa demikian pula posita gugatan penggugat angka 9 mohon ditolak sebab tanah sengketa bukanlah hak milik dari penggugat, sedangkan penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat II, V, VI dan VII adalah sah menurut hukum, sehingga penguasaan tanah sengketa secara hukum tetap dilanjutkan dan tidak dapat dihentikan secara sepihak oleh siapapun;-----
12. Bahwa posita gugatan angka 10 dan 11 mohon pula ditolak karena tidak beralasan hukum;-----

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian dan pertimbangan-pertimbangan yang tercantum dalam putusan Pengadilan Negeri Kupang No.103/Pdt.G/2015/PN.Kpg tanggal 19 Nopember 2015 yang amar lengkapnya sebagai berikut:-----

### Dalam Eksepsi :

- Menyatakan eksepsi Tergugat I - VII tidak dapat diterima;-----

### Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.036.000,- (dua juta tiga puluh enam ribu rupiah);----

Mengutip Akta Pernyataan Permohonan Banding No.103/Pdt.G/2015/PN.Kpg yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Klas IA Kupang, yang menyatakan bahwa pada Selasa, tanggal 22 Desember 2015, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 103/Pdt.G/2015/PN.Kpg tanggal 19 Nopember 2015;-----

Membaca risalah pemberitahuan pernyataan banding kepada kuasa Terbanding I sampai dengan Terbanding VII semula Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, Terbanding VIII semula Tergugat VIII dan Kuasa Turut Terbanding





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 6 Januari 2016, tanggal 18 Februari 2016 dan tanggal 6 Januari 2016;-----

Menimbang memori banding tertanggal 7 Januari 2016 yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat; -----

Membaca relas pemberitahuan dan penyerahan memori banding kepada Kuasa Terbanding I sampai dengan Tergugat VII semula Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, Terbanding VIII semula Tergugat VIII dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 19 Januari 2016, tanggal 18 Februari 2016 dan tanggal 19 Januari 2016;-----

Membaca relas pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat, Kuasa Terbanding I sampai dengan Tergugat VII semula Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, Terbanding VIII semula Tergugat VIII, kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 6 Januari 2016, tanggal 6 Januari 2016, tanggal 18 Februari 2016 dan tanggal 6 Januari 2016;-----

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang No.103/Pdt.G/2015/PN.Kpg diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 19 Nopember 12015 dengan dihadiri oleh Kuasa Terbanding I sampai dengan Terbanding VII semula Tergugat I sampai dengan Tergugat VII tanpa dihadiri oleh Kuasa Pembanding semula Penggugat, Terbanding VIII semula Tergugat VIII dan Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat, Terbanding VIII semula Tergugat VIII dan Kuasa Turut Terbanding semula Turut Tergugat semuanya pada tanggal 22 Desember 2015, dan kuasa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan

Halaman 15 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding pada tanggal 22 Desember 2015 sehingga permohonan banding tersebut dinilai telah dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa atas permohonan banding tersebut diatas, Kuasa Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 7 Januari 2016 sebagai berikut:

1. Bahwa Pembanding sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang , Nomor : 103/PDT.G/ 2015/ PN. KPG, dalam perkara tersebut yang diputuskan pada tanggal 19 Nopember 2015 putusan mana tidak mencerminkan secara fungsional hasil pemeriksaan dalam persidangan, serta tidak mencerminkan keadilan dan kepastian hukum karena sebagian fakta hukum dan fakta persidangan diabaikan dan tidak dipertimbangkan secara cermat oleh Majelis Hakim a quo yang memeriksa dan mengadili perkara ini;-----
2. Bahwa amar Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang dalam Perkara Nomor: 103/ PDT.G/ 2015/ PN. KPG, tanggal 19 Nopember 2015 yang berbunyi sebagai berikut :-----

## -----MENGADILI-----

### DALAM EKSEPSI :

-Menyatakan Eksepsi Tergugat I - Tergugat VII tidak dapat diterima ;-----

### DALAM POKOK PERKARA;

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp.2,036. - (dua juta tiga puluh enam ribu rupiah).-- -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Pembanding sangat keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang dalam perkara Nomor: 103/ PDT.G/ 2015/ PN. KPG, yang diputuskan pada tanggal 19 Nopember 2015 Putusan mana tidak mencerminkan keadilan dan kepastian hukum karena sebagian fakta hukum dan fakta persidangan diabaikan dan tidak dipertimbangkan secara cermat oleh Majelis Hakim a quo yang memeriksa dan mengadili perkara ini;-----
4. Bahwa yang menjadi obyek gugatan Pembanding/ Penggugat adalah tanah milik Pembanding/Penggugat yang secara nyata telah dibeli dari JUNUS AMTARAN (alm) sejak tahun 1982;-----
5. Bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan Para Tergugat / Para Terbanding merupakan bukti akibat perbuatan melawan hukum, sebab dari bukti-bukti tersebut nampak dan nyata tidak sesuai dengan fakta sebenarnya ketika Majelis Hakim a quo melakukan pemeriksaan setempat (PS) atas tanah obyek sengketa tersebut;-----
6. Bahwa yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut adalah sesungguhnya tanah obyek sengketa yang telah diuraikan dalam Gugatan Penggugat / Pembanding adalah sah milik Penggugat/ Pembanding berdasarkan bukti Kwitansi (Bukti tambahan dalam Memori Banding) terlampir bukti ini menunjukkan bahwa tanah obyek sengketa telah dibayar lunas oleh Pembanding / Penggugat kepada pemiliknya yaitu JUNUS AMTARAN (alm);-----
7. Bahwa dalam gugatan Pembanding telah dijelaskan bahwa tanah obyek sengketa telah dibeli oleh Pembanding berdasarkan bukti kwitansi (bukti P. Tambahan I terlampir) sebagaimana tersebut pada point 4 di atas, namun pada saat persidangan bukti ini belum ditemukan sehingga dengan demikian maka bukti ini diajukan sebagai **bukti tambahan** untuk

Halaman 17 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 17



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan bahwa telah terjadi peralihan hak atau terjadi jual beli atas tanah obyek sengketa a quo dari JUNUS AMTARAN kepada Pembanding sehingga dengan demikian maka tanah obyek sengketa a quo tersebut adalah sah milik Pembanding;-----

8. Bahwa akan tetapi Majelis Hakim a quo dalam pertimbangan hukumnya telah memanipulir dan dengan sengaja tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang jelas-jelas terungkap dalam persidangan, dan dengan sengaja memutuskan perkara ini tidak sesuai dengan hukum, sehingga dengan demikian maka Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang dalam perkara perdata Nomor: 103/ PDT.G/ 2015/ PN. KPG tersebut yang diputuskan pada tanggal 19 Nopember 2015 tersebut harusah dibatalkan;-----
9. Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim a quo pada halaman 22 pertimbangan hukum tentang Bukti P.1. sampai dengan P. 16 berupa Foto Copy Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) tahun 2000 sampai dengan tahun 2015, atas nama ABRAHAM NDOLU EOH, semuanya merupakan pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan yang menurut Putusan Mahkamah Agung RI No. 34 K/Sip/ 1960, tanggal 19 Pebruari 1960 yang menyatakan bahwa surat petuk/ girik (Bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah, oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat sebagaimana telah dipaparkan di atas, tidak dapat membuktikan bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat;-----
10. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim a quo sebagaimana tersebut pada point 9 tersebut di atas dalam pertimbangan hukum atau penerapan hukumnya keliru, sebab bukti P.1. sampai dengan P. 16 tersebut yang sesungguhnya merupakan bukti petunjuk awal kepemilikan atas tanah obyek sengketa dengan semua persyaratan dan kewajiban yang telah

Halaman 18 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dipenuhi oleh Pembanding sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa tersebut;-----

11. Bahwa yang disangkal oleh Para Tergugat/Terbanding dalam jawaban pokok perkara a quo adalah bahwa belum terjadi transaksi jual beli antara alm. JUNUS AMTARA dengan Pembanding, tetapi ternyata berdasarkan bukti kwitansi (bukti P. Tambahan 1 terlampir) bukti tambahan ini menunjukkan bahwa pada tahun 1982 telah terjadi jual beli tanah obyek sengketa antara JUNUS AMTARAN dengan Pembanding, sehingga dengan demikian maka peristiwa hukum jual beli tersebut telah terjadi secara sah antara JUNUS AMTARAN dan Pembanding, maka secara hukum pula tanah obyek sengketa tersebut sudah sah secara hukum milik Pembanding;-----

12. Bahwa berdasarkan bukti P.1. sampai dengan bukti P. 16 yaitu bukti pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) sejak tahun 2000 sampai dengan tahun 2015, atas tanah obyek sengketa dan berdasarkan keterangan saksi JUNUS TENIS saksi yang bertugas pada Dinas Pendapatan Daerah setiap tahunnya mengantar dan menagih Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Pembanding; dan sekitar tahun 2013 Tergugat II/ Terbanding II pernah datang menghadap kepada saksi meminta Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Tahun 2013, namun saksi menyatakan bahwa objek pajak atas tanah tersebut telah diserahkan kepada bapak ABRAHAM NDOLU EOH/ Pembanding, namun tanpa sepengetahuan saksi ada pihak lain yang menyerahkan salinan PBB obyek pajak tersebut kepada Terbanding II/Tergugat II, maka diklaim oleh bapak ABRAHAM NDOLU EOH bahwa jangan diberikan kepada Terbanding II/Tergugat II karena obyek pajak tersebut adalah Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) atas tanah milik Pembanding;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fakta hukum atau dalil hukum ini terbukti secara sempurna karena tidak dibantah oleh Para Tergugat/Terbanding dan bersesuaian dengan Hasil Pemeriksaan Setempat (PS) yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Kupang;-----
14. Bahwa **bukti tambahan I berupa kwitansi** penerimaan uang dari ABRAHAM NDOLU EOH, BA uang sebanyak Delapan Puluh Ribu Rupiah) untuk pembayaran imbalan jasa atas pembelian sebidang tanah hak milik Adat luasnya kurang lebih 5.000 M2, sisa Rp. 120.000,- (seratus dua puluh ribu rupiah) letak tanah di Desa OEbobo, Kecamatan Kupang Selatan, yang menerima Cap Jempol (JUNUS AMTARAN) (bukti P. Tambahan 1 Terlampir);-----
15. Bahwa **bukti tambahan II berupa Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 17 Nopember 1982 (bukti P. Tambahan 2 terlampir)** yang ditanda tangani oleh Daud Ndolu Eoh mewakili Pembanding, Mengetahui / membenarkan Kepala Kelurahan OEbobo Kupang, atas nama DRS. MARKUS NDOLU EOH, Bahwa bukti ini sesudah pembayaran atas tanah obyek sengketa sebagaimana pada angka 12 tersebut di atas, maka pada waktu itu Pembanding tidak berada ditempat karena mengikuti Pendidikan Guru di Jawa, maka Pembanding secara lisan memberikan Kuasa kepada saudara kandungnya yang bernama DAUD NDOLU EOH, mewakili Pembanding guna membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak kepada Kepala Kantor Wilayah Dep. Agama Prop. NTT di Kupang, dengan luas tanah kurang lebih 4.000 M2 (empat ribu meter persegi) untuk dipergunakan Pembangunan Kantor Wilayah Dep. Agama NTT (Bukti terlampir);-----
16. Bahwa bukti tambahan III berupa **kwitansi (bukti P. Tambahan 3 terlampir)**, bahwa bukti ini menerangkan sesungguhnya pernah terjadi jual beli antara Pembanding dengan Dep. Agama Prop. NTT yang diwakili

Halaman 20 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saudara kandungnya Daud Ndolu Eoh untuk menerima uang sebesar Rp. 7.750.000,- (tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) atas penjualan tanah Pembanding seluas kurang lebih 4.000 M2 untuk membangun Gedung Kantor Wilayah Dep. Agama Prop. NTT (Bukti P. Tambahan 3 terlampir);-----

17. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim a quo dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 23 tentang bukti T- 7. 1 yaitu Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 865 , S.U. tanggal 21 Desember 2013, Nomor: 116/ Fatululi/ 2013, atas nama NICHODEMUS SALEAN. Bahwa bukti T.7-1 tersebut adalah penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 865 , S.U. tanggal 21 Desember 2013, Nomor: 116/ Fatululi/ 2013, atas nama NICHODEMUS SALEAN yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat adalah tidak sesuai prosedural yang berlaku serta bertentangan dengan PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Fakta ini ternyata dalam Surat Ukur Nomor: 116/ Fatululi/ 2013, tanggal 21 Desember 2013 tersebut tertulis Petugas Pemngukuran adalah **ELIAS KLAU**, Fakta ini Pembanding telah konfortir langsung dengtan ELISA KLAU , namun secara fakta dari pengakuan ELIAS KLAU bahwa sekitar bulan Januari 2013 ketika Panitia A turut kelokasi untuk mengambil data lapangan atau data fisik namun diklaim oleh Pembanding, sehingga ELIAS KLAU termasuk Panitia A langsung kembali ke Kantor nBadan Pertanahan Kota Kupanmg (Turut Tergugat), namun tanpa sepengetahuan ELIAS KLAU namanya tertulis pada Surat Ukur Nomor: 116/ Fatululi/ 2013, tanggal 21 Desember 2013, atas pengakuan ELIAS KLAU bahwa namanya tertulis pada Surat Ukur Nomor: 116/ Fatululi/ 2013, tanggal 21 Desember 2013, direkayasa oleh Kepala Sub Seksi P & P atas nama ERWIN PIGA tanpa sepengetahuan ELIAS KLAU.-----

Halaman 21 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa dengan fakta sebagaimana tersebut pada point 17 tersebut di atas, maka sesungguhnya bukti T- 7. 1 yaitu Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 865 , S.U. tanggal 21 Desember 2013, Nomor: 116/ Fatululi/ 2013, atas nama NICHODEMUS SALEAN adalah cacat hukum sehingga bukti tersebut tidak mempunyai pembuktian yang mengikat.-----

Bahwa berdasarkan seluruh uraian serta alasan-alasan atau keberatan-keberatan yang kami uraikan di atas, Pembanding/Kuasa Hukum Pembanding memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Kupang melalui Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini pada Tingkat Banding berkenaan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :-----

### **MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pembanding;-----
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor: 103/ PDT.G/ 2015/ PN.KPG tanggal 19 Nopember 2015 tersebut;-----

### **Dan Mengadili Sendiri :**

#### **PRIMAIR :**

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Banding dari Pembanding;-----
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor: 103/ PDT.G/ 2015/ PN.KPG tanggal 19 Nopember 2015 tersebut;---
3. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat / Pembanding untuk seluruhnya;-----
4. Menyatakan menurut hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi atau Perlawanan Pihak Ketiga;-----

Halaman 22 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menghukum Para Terbanding/Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

## SUBSIDAIR;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.-----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Pembanding tersebut diatas, Kuasa Terbanding I sampai dengan Terbanding VII semula Tergugat I sampai dengan Tergugat VII telah mengajukan kontrak memori banding tertanggal 15 Februari 2016 sebagai berikut:-----

1. Bahwa putusan Pengadilan telah sesuai dengan rasa keadilan dan tata cara pemeriksaan yang diatur dalam hukum acara perdata serta telah dipertimbangkan berdasarkan fakta yang terungkap di pengadilan dan fakta pada pemeriksaan setempat, oleh karena itu alasan pembanding poin satu, dua, dan tiga harus ditolak karena tidak beralasan hukum;-----
2. Bahwa alasan Pembanding poin empat sampai dengan poin enam adalah tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak seluruhnya. Fakta yang terungkap dipersidangan menunjukkan bahwa tidak ada alat bukti yang mendukung dalil Penggugat yang menyatakan bahwa dirinya memperoleh objek sengketa dengan cara jual- beli, sehingga tidak ada dasar hukum yang kuat untuk mengakomodir dalil Penggugat/ Pembanding tersebut;-----
3. Bahwa bukti tambahan yang diajukan oleh Pembanding adalah bukti yang tidak akurat dan keabsahannya diragukan karena alat bukti tambahan tersebut tidak bersifat terang dan tunai, apalagi substansinya bertentangan dengan alasan atau dalil Penggugat dalam gugatannya yang mengatakan bahwa harga jual beli Rp.350.000 (tiga ratus lima puluh ribu rupiah) padahal yang terdapat dalam bukti tambahan P.1 menyatakan bahwa Penggugat

Halaman 23 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi imbalan jasa atas pemberian tanah sebesar Rp. 80.000 (delapan puluh ribu rupiah) dan sisanya Rp. 120.000 (seratus dua puluh ribu rupiah), apalagi bukti tambahan tersebut tidak diberi tanggal dan materai sehingga keabsahannya diragukan, karena itu bukti tambahan P.1. tersebut patut ditolak;-----

4. Bahwa alasan Pembanding poin delapan sampai dengan poin tiga belas adalah alasan yang tidak berdasar hukum sehingga patut dikesamping atau ditolak. Majelis telah menilai dan menganalisis serta mempertimbangkan bukti dan fakta yang terungkap di pengadilan, mana mungkin majelis hakim menjatuhkan putusan tanpa pertimbangan hukum yang akurat;-----
5. Bahwa bukti tambahan Pembanding P.2 dan P.3 sebagaimana diuraikan dan dilampirkan dalam memori bandingnya adalah tidak mempunyai kaitan atau tidak mempunyai hubungan yang nyata dengan objek sengketa atau perkara ini, dan bukti tersebut tidak bersifat tunai karena tidak menjelaskan mengenai jual beli tanah yang sedang diperkarakan, oleh karena itu alasan Pembanding sebagaimana diuraikan pada poin lima belas dan enam belas patut ditolak karena tidak beralasan hukum;-----
6. Bahwa alasan Pembanding poin tujuh belas adalah sesat dan tidak beralasan hukum karena pertimbangan mengenai proses penerbitan dan penilaian keabsahan sertifikat bukan kewenangan pengadilan negeri, pengadilan hanya memiliki kewenangan untuk menilai hubungan antara alat bukti sertifikat dengan objek sengketa terbukti atau tidak dan apakah benar alat bukti sertifikat tersebut atas nama orang atau pihak yang bersengketa;-----
7. Bahwa alasan Pembanding poin delapan belas harus ditolak karena tidak beralasan hukum. tidak hanya sertifikat tersebut yang diajukan sebagai alat bukti, tetapi masih ada alat bukti lain yang diajukan oleh para Tergugat I – VII



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dipertimbangkan oleh majelis hakim dalam menjatuhkan putusan,  
majelis hakim telah menjatuhkan putusan secara benar dan menurut hukum.

Berdasarkan seluruh uraian di atas maka Terbanding / Tergugat I – VII memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi atau Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi:-----

1. Mengabulkan Kontra Memori Banding Tergugat/Terbanding I – VII untuk seluruhnya;-----
2. Menolak Memori Banding Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;-----
3. menguatkan putusan Pengadilan nomor 103/PDT.G/2015/PN.KPG;-----
4. Menghukum Pembanding/Penggugat membayar biaya perkara.-----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Tinggi Kupang No.103/Pdt.G/2015/PN.Kpg tanggal 19 Nopember 2015, memori banding dari Pembanding semula Penggugat, Kontra Memori banding dari Terbanding I sampai dengan Tergugat VII semula Tergugat I sampai dengan Tergugat VII dikaitkan dengan gugatan Pembanding semula Penggugat dan jawaban dari Terbanding I sampai dengan Terbanding VII semula Tergugat I sampai dengan Tergugat VII, maka majelis Hakim banding menilai pertimbangan hukum dari putusan Pengadilan Negeri Kupang No.103/Pdt.G/2015/PN.Kpg tanggal 19 Nopember 2015 khususnya pertimbangan hukum dalam eksepsi ternyata memuat alasan hukum yang tidak tepat, oleh karena itu majelis Hakim banding tidak sependapat dengan alasan hukum yang dikemukakan dan dipertimbangkan dalam eksepsi tersebut yang untuk itu majelis Hakim banding lebih lanjut mempertimbangkan sebagai berikut:-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan cermat dan saksama alasan-alasan dan pertimbangan hukum dalam eksepsi dari putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut yang menyatakan eksepsi Tergugat I-VII tidak dapat diterima, maka Majelis Hakim banding tidak sependapat yang untuk itu Majelis Hakim banding lebih lanjut mempertimbangkan sebagai berikut:-----

Menimbang, bahwa Terbanding I sampai dengan Terbanding VII semula Tergugat I sampai dengan Tergugat VII didalam jawabannya pada salah satu eksepsi mengemukakan "Bahwa gugatan Penggugat kurang subyek sebab penguasaan sebagian tanah sengketa oleh Terbanding Vi semula Tergugat VI atas dasar jual beli dari Ny. Naomi Bawana Ndolu namun Ny. Naomi Bawana Ndolu tidak turut digugat oleh Penggugat;-----

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil eksepsi tersebut diatas, maka Tergugat I sampai dengan Tergugat VII telah mengajukan bukti surat T-8 berupa foto copy sesuai aslinya kwitansi pembelian tanah antara Ny. Naomi Bawana Ndolu dengan Tergugat VI Beny Tafuli tertanggal 8 Nopember 2004;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian terbukti sebagian tanah sengketa yang dikuasai oleh Tergugat VI Beny Tafuli diperoleh dengan cara membeli dari Ny. Naomi Bawana Ndolu tahun 2004;-----

Menimbang, bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusan No.200K/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990 mengemukakan "Bahwa pemilik selaku penjual tanah/bangunan mutlak dan perlu di tarik sebagai pihak dalam perkara sengketa kepemilikan tanah sebagai Tergugat atau Turut Tergugat";-----





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berpegang dan berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut diatas maka eksepsi dari Terbanding I sampai dengan Terbanding VII semula Tergugat I sampai dengan Tergugat VII terkait dengan tidak turut digugat Ny. Naomi Bawana Ndolu sebagai penjual sebagian tanah sengketa yang dikuasai oleh Terbanding V semula Tergugat VI, harus diterima;-----

### DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa karena eksepsi Terbanding I sampai dengan Terbanding VII semula Tergugat I sampai dengan Tergugat VII dinyatakan diterima maka gugatan Pembanding semula Penggugat (dalam pokok perkara) harus dinyatakan tidak dapat diterima / Niet Onvankelijke Verklaard;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Kupang No.103/Pdt.G/2015/PN.Kpg tanggal 19 Nopember 2015 harus dibatalkan dan selanjutnya majelis Hakim banding akan mengadili sendiri dengan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima/ Niet Onvankelijke Verklaard :-----

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Pembanding semula Penggugat harus dibebani untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang ditingkat banding akan disebutkan besarnya dalam amar putusan ini;-----

### Mengingat:

1. Undang-Undang No.48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;-----
2. Undang-Undang No.2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah dirubah pertama dengan Undang-Undang No.8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.49 Tahun 2009;

Halaman 27 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Undang-Undang No.20 Tahun 1947 tanggal 24 Juni 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura;-----
4. Regement Tot Regeling Van Het Rechts Wesen in Gewesten Bueten Java en Madura stb 1947/227, B.Bg / Hukum Acara Perdata daerah luar Jawa dan Madura (khususnya Pasal 199-2005);-----
5. Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait;-----

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;-----
2. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kupang No.103/Pdt.G/2015/PN.Kpg.tanggal 19 Nopember 2015 yang dimohonkan banding tersebut;-----

## MENGADIL SENDIRI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi dari Terbanding I sampai dengan Terbanding VII semula Tergugat I sampai dengan Tergugat VII tersebut;-----

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima/ Niet Onvankelijke Verklaard;-----
2. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah);-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari **KAMIS** tanggal **14 April 2016** yang terdiri dari **SIMPLISIUS DONATUS.S.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis

Halaman 28 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**BINTORO WIDODO, S.H., dan MINIARDI, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 35/PEN.PDT/2016/PT.KPG. tanggal 7 Maret 2016 dan putusan ini diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **21 April 2016** oleh Hakim Ketua Majelis tersebut didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **YAN NEPA BURENI**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara ;-----

Hakim Anggota :

Hakim Ketua :

1. **BINTORO WIDODO, S.H.** **SIMPLISIUS DONATUS.S.H.**
2. **MINIARDI, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti :

- **YAN NEPA BURENI.** -

## Rincian biaya perkara:

- Redaksi : Rp. 5.000,-
- Leges : Rp. 3.000,-
- Meterai : Rp. 6.000,-
- Pemberkasan : Rp.136.000,-

Jumlah : Rp.150.000,00,- (seratus lima puluh ribu rupiah) .



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 30 dari halaman 29 Putusan No.35/Pdt/2015/PT.KPG