



PUTUSAN

Nomor 152/PDT/2017/PT.KPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kupang, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara:

1. **Pimpinan PT. DALEXTA**, beralamat di Hotel Kristal Jalan Timor Raya, Keluarahan Pasir Panjang, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang; sebagai Pembanding I semula Tergugat I;
2. **Pimpinan PT. HOTEL NUSA ALAM MANDIRI**, beralamat di Toko Nam jalan Siliwangi, Kelurahan Solor, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, disebut sebagai Tergugat, **KELUANAN PETER EDUARD KOAMESAH**, bertempat tinggal di Jalan Suprpto, RT.11, RW.4, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang; sebagai Pembanding II semula Tergugat II;

Yang dalam perkara ini Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II telah memberikan kuasa kepada 1. FARNSISKCO BERNANDO BESSIE, SH.MH. 2. YOHANES KORNELIUS TALAN, SH. 3. ISRAEL KUDANG LASIKODAT, SH para Advokad dari Kantor Pengacara & Mediator Fransisco Bernado Bessi, SH.MH. Alamat di Jalan Cak Doko Nomor 88 c, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Obobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 September 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 481/Pdt/LGS/K/2017, pada tanggal 27 September 2017 dan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juli 2017 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 379/Pdt/LGS/K/2017, pada tanggal 20 Juli 2017; sebagai para Pembanding semula para Tergugat;

L A W A N

JOHNY DARIS, tempat lahir Denpasar, umur 57/10 Desember 1959, beralamat di RT.6, RW.3, Keluarahan Matawai, Kecamatan Kota Waingapu, Kabupaten Sumba Timur, Propinsi NTT untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat, telah memberikan

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 1



kuasa kepada **JORAM C. PAH,SH. dan ABDUL WAHAB,SH**
Pekerjaan Advokad/Penasehat Hukum, Alamat masing-masing
di Jalan Dalek Esa, 11 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa
Lima, Kota Kupang, dan di Jalan Alahadad RT.25,Rw.5,
Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan ALak, Kota Kupang,
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Nopember 2016,
dan tanggal 9 Januari 2017 yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Nomor :
510/Pdt/LGS/K/2016 pada tanggal 14 Nopember 2016, dan
Nomor 23/Pdt/LGS/K/2017 tanggal 10 Januari 2017; sebagai
Terbanding semula Penggugat;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT;

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor:
152/PEN.PDT/2017/PT.KPG tanggal 8 Nopember 2017, tentang Penunjukan
Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat
banding;
2. Berkas perkara dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 15
Nopember 2016 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Kupang, No.246 /Pdt.G/2016/PN.Kpg telah mengemukakan hal-hal sebagai
berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah warisan yang dahulu terletak di
Kampung Oeba sedangkan sekarang terletak di Kelurahan Fatubesi
Kecamatan Kota Lama Kota Kupang, seluas kurang lebih 34.000. m2 (tiga
puluh empat ribu) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara dahulu dengan Laut , tanah Jacob Mudak dan Laut,
sekarang Jalan Raya, tanah Jacob Mudak dan Jalan Raya.
 - Sebelah Selatan dahulu dengan Jalan Siliwangi sekarang Jalan Sumatera
dan tanah P.D.A.M. Kabupaten Kupang.
 - Sebelah Timur dengan tanah Jacob Mudak, Jalan Alor, dan Jalan menuju
pelabuhan / pasar ikan Oeba, dahulu dengan tanah Stasion Radio dan
tanah /kintal Keluarga Christian.

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat dahulu dengan tanah Jacob Mudak, tanah Toko Alor, sekarang dengan tanah Jacob Mudak, Jalan / Gang dan tanah perumahan Imigrasi.
2. Bahwa tanah milik penggugat tersebut diatas, seluas kurang lebih 4.000.m2 (empat ribu) meter persegi di kuasai oleh TH. DENGHAH, Y. A. L. DETAQ, dan LEONARD ANG, yang akan digugat secara terpisah dengan perkara ini, sehingga sisa luas tanah penggugat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah seluas kurang lebih 30.000.m2 (tiga puluh ribu meter persegi) yang sekarang terletak di Kelurahan Fatubesri Kecamatan Kota Lama Kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara dengan Jalan Raya, tanah Jacob Mudak dan Jalan Raya.
 - Selatan dengan Jalan Sumatra, tanah penggugat yang dikuasai oleh C. A. Dengah, Y. A. L. Detaq, dan Leonard Antonius Ang, yang akan digugat secara terpisah dengan perkara ini dan tanah P.D.A.M Kabupaten Kupang.
 - Timur dengan tanah Jacob Mudak, Jalan Alor dan Jalan menuju Pelabuhan Ikan Oeba.
 - Barat dengan tanah Jacob Mudak, Jalan/Gang dan tanah Perumahan Imigrasi.
3. Bahwa tanah warisan pada point (1) diatas merupakan tanah peninggalan warisan dari ayah penggugat yaitu IBRAHIM DARIS, almarhum dan ayah IBRAHIM DARIS, almarhum peroleh tanah warisan tersebut dari ayahnya yaitu JACOB DARIS, almarhum, sedangkan JACOB DARIS, almarhum peroleh tanah warisan tersebut dari ayahnya yaitu KASORA DARIS, almarhum.
4. Bahwa diatas tanah milik penggugat tersebut diatas terdapat saluran air (Got) yang dari dahulunya mengalir dari mata air Oeba menuju ke laut.
5. Bahwa kakek Penggugat yaitu JACOB DARIS, pada waktu masih hidup memberikan (Menyewakan) sebagian dari tanah warisan (tanah sengketa) yaitu tanah bagian utara kepada kesenjataan Genie Angkatan Darat Dinas Bangunan Tentara Sub.Terr.VII-VII Kupang dan pada tahun 1951 sebagian tanah warisan yang disewakan tersebut telah selesai masa sewanya, oleh karena itu telah dikembalikan kepada kakek Penggugat yaitu JACOB DARIS almarhum, sesuai surat Nomor : 150/3b/55/51, tgl. 1 Djuli 1951 dari Plt. Kepala DBT.Sub Terr. VII-VII Kupang A.D.LEKA TOMPESSY.
6. Bahwa sebagian tanah warisan pada point (1) sebelah selatan pada tahun 1959 digugat oleh MATHEUS WULANG sebagai Penggugat melawan

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 3



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JACOB DARIS sebagai Tergugat dengan batas-batas yang dirumuskan oleh MATHEUS WULANG sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan Asrama Tentara di Oeba.
- Sebelah Timur dengan tanah bekas stasion Radio Australia dan rumah /kintal dari keluarga Chrisstian
- Sebelah Selatan dengan Jalan Siliwangi
- Sebelah Barat dengan Tanah / kintal Jakob Mudak.

7. Bahwa walaupun yang merumuskan batas-batas tanah pada tahun 1959 bukan kakek Penggugat yaitu JACOB DARIS melainkan MATHEUS WULANG sebagai Penggugat akan tetapi dalam pemeriksaan perkara tersebut dengan Register Nomor : 17/1959/Pdt, kakek penggugat JACOB DARIS mempertahankan seluruh tanah warisan miliknya pada point (1) diatas yaitu tanah bekas Asrama Tentara Nasional Indonesia –Angkatan Darat (TNI-AD) yang disewakan tersebut digabungkan kembali menjadi satu dengan bagian tanah yang digugat oleh MATHEUS WULANG dengan Register Nomor : 17/1959/Pdt, yakni mengajukan bukti surat pengembalian tanah oleh Kesenjataan Genie Angkatan Darat Dinas Bangunan Tentara Sub. Terr VII-VIII Kupang yang dalam persidangan diberi tanda B.Merah.

8. Bahwa perkara perdata Nomor 17/1959/Pdt, telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kupang tanggal 22 Januari 1960 dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menolak gugatan penggugat itu
- Menghukum penggugat membayar biaya perkara jang hingga kini dianggap sedjumlah Rp. 100. (seratus rupiah);

9. Bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 17/1959/Pdt, tanggal 22 Januari 1960 penggugat MATHEUS WULANG mengajukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar dan setelah itu MATHEUS WULANG mengajukan upaya hukum Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, akan tetapi permohonan Banding dan permohonan Kasasinya ditolak, sesuai Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No : 109/Pdt/1966, tgl 19 agustus 1966 dan Putusan Mahkamah Agung RI Reg.No:3.K/Sip/1968, tgl 6 Mei 1970.

10. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 17/1959/Pdt, tgl 22 januari 1960 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dan Putusan Mahkamah Agung RI tersebut pada point 8 dan point 9 diatas maka tanah warisan tersebut menjadi milik kakek penggugat yaitu

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 4



JACOB DARIS, almarhum, maka penggugat berhak memiliki obyek tanah sengketa.

11. Bahwa tanah sengketa milik penggugat namun tergugat I dan tergugat II tanpa ijin penggugat, menguasai tanah sengketa secara melawan hak dan melawan hukum.
12. Bahwa tanah sengketa milik penggugat maka perbuatan tergugat I dan tergugat II menguasai tanah sengketa tanpa ijin penggugat dan perbuatan tergugat I menjual tanah sengketa kepada tergugat II merupakan perbuatan melawan hak, melawan hukum dan merugikan penggugat.
13. Bahwa penggugat mempunyai prasangka yang beralasan hukum dimana sementara perkara ini dalam proses pemeriksaan dipengadilan pada semua tingkatan, maka para tergugat berusaha untuk mengalihkan tanah sengketa kepada orang lain, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang memerintahkan kepada Panitera/Jurusita Pengadilan Negeri Kupang guna meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah sengketa tersebut.
14. Bahwa bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini adalah surat Authentik berupa putusan pengadilan yang memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan undang-undang, oleh karena itu Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan lebih dahulu (*Uitvorbaar bij voorrad*) walaupun para Tergugat menggunakan upaya hukum Verzet , Banding maupun Kasasi.

Berdasarkan semua alasan yang telah Penggugat uraikan diatas, maka dengan ini penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang yang menerima surat gugatan ini sudilah kiranya memanggil kami para pihak yang berperkara tersebut diatas dalam waktu yang tidak lama untuk diperiksa dipersidangan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang, selanjutnya berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat JOHNY DARIS adalah Ahli waris / keturunan yang sah dari moyang KASORA DARIS Almarhum.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa selagi hidup KASORA DARIS Almarhum memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 34.000 m2, terletak dahulu di Kampung Oeba dan sekarang di kelurahan fatubesi kecamatan Kota Lama Kota Kupang dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara dahulu dengan Laut , tanah Jacob Mudak dan Laut, sekarang Jalan Raya, tanah Jacob Mudak dan Jalan Raya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan dahulu dengan Jalan Siliwangi sekarang Jalan Sumatra dan tanah P.D.A.M. Kabupaten Kupang.
 - Sebelah Timur dengan Jacob Mudak, Jalan Alor, dan Jalan menuju pelabuhan (pasar ikan) Oeba, dahulu dengan tanah Stasiun Radio Australia dan tanah /kintal Keluarga Christian.
 - Sebelah Barat dahulu dengan tanah Jacob Mudak, tanah Toko Alor, sekarang dengan tanah ,Jacob Mudak, Jalan / Gang dan tanah perumahan Imigrasi.
4. Menyatakan menurut hukum penggugat adalah ahli waris yang sah dari ayah IBRAHIM DARIS, almarhum, dan IBRAHIM DARIS, almarhum adalah ahli waris yang sah dari JACOB DARIS, almarhum dan JACOB DARIS, almarhum adalah ahli waris yang sah dari KASORA DARIS, almarhum.
 5. Menyatakan menurut hukum bahwa obyek tanah sengketa dalam perkara ini adalah milik Penggugat.
 6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menguasai tanah sengketa secara melawan hak dan menjual tanah sengketa kepada PT. Hotel Nusa Alam Mandiri sebagai Tergugat II dan menimbun tanah putih (sertu) diatas tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum serta merugikan penggugat sehingga jual beli tanah sengketa tersebut tidak sah dan batal demi hukum.
 7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari para tergugat untuk menyerahkan kembali tanah sengketa yang terletak di Kelurahan Fatubesi Kecamatan kota Lama Kota Kupang seluas kurang lebih 30.000. m2 , dengan batas-batas :
 - Utara dengan Jalan Raya, tanah Jacob Mudak dan Jalan Raya.
 - Selatan dengan Jalan Sumatera, tanah penggugat yang dikuasai C. A. Dengah, Y. A. L. Detaq, dan Leonard Antonius Ang, yang akan digugat secara terpisah dengan perkara ini dan tanah P.D.A.M Kabupaten Kupang.
 - Timur dengan tanah Jacob Mudak, Jalan Alor dan Jalan menuju Pelabuhan / pasar Ikan Oeba.
 - Barat dengan tanah Jacob Mudak, Jalan / Gang dan tanah Perumahan Imigrasi, kepada Penggugat baik dengan sukarela maupun dengan upaya paksa dengan bantuan pihak keamanan (Polisi).
 8. Menyatakan menurut hukum bahwa sita jaminan atas tanah sengketa adalah sah dan berharga.

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan menurut hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*Uitvorbaar Bij Voorraad*) walaupun para Tergugat menggunakan upaya hukum Verzet, Banding dan Kasasi
10. Menghukum para Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ATAU : MOHON PUTUSAN YANG SEADIL-ADILNYA.

Menimbang, atas Gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan JAWABAN secara tertulis tertanggal 14 Februari 2017 dipersidangan , yakni sebagai berikut:

TERGUGAT. I

DALAM EKSEPSI

SUBYEK HUKUM (PENGGUGAT) TIDAK SEMPURNA DAN TIDAK LENGKAP

1. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya menyatakan bahwa memiliki sebidang Tanah Warisan seluas $\pm 34.000 \text{ M}^2$ yang didapat dari KASORA DARIS selanjutnya ke JACOB DARIS lalu diturunkan ke IBRAHIM DARIS dan selanjutnya ke Penggugat;
2. Bahwa oleh karena itu tanah sengketa yang didalilkan oleh Penggugat adalah berasal dari Warisan orang tuanya dan leluhurnya maka saudara-saudara Kandung Penggugat dan atau saudara Penggugat dari keturunan Kasora Daris, Jacob Daris, Ibrahim Daris mestinya ikut menggugat dan ditarik menjadi Tergugat atau Turut Tergugat haruslah diikutsertakan dalam Gugatan ini karena tanah tersebut merupakan harta warisan;
3. Bahwa saudara-saudara Kandung Penggugat dan atau saudara Penggugat dari keturunan Kasora Daris, Jacob Daris, Ibrahim Daris, tidak ikut digugat dalam perkara aquo dimana mempunyai hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang sangat erat dalam perkara ini, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat;
4. Bahwa oleh karena itu harus diperhatikan pula adanya kelengkapan dari para pihak yang berperkara yang harus digugat dan apabila ada pihak yang seharusnya digugat tetapi tidak digugat, gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke verklaard*” sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung, tanggal 13 Mei Tahun 1975 No. 151 K/Sip/1975;

GUGATAN PENGGUGAT KABUR MENGENAI BATAS-BATAS TANAH DALAM OBYEK SENGKETA

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya pada halaman 2 Posita Poin 1 dan Petitum Poin 3 halaman 4 mengenai batas-batas Obyek Sengketa;
2. Bahwa batas-batas Obyek Sengketa sama sekali tidak jelas, kabur dan sangat membingungkan baik itu batas Utara, Selatan, Barat, dan Timur tidak ada yang cocok dengan kondisi di lapangan;
3. Bahwa oleh karena Batas-Batas Tanah tidak jelas maka Gugatan Penggugat kabur karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*), sesuai dengan Putusan MA RI No. 1149 k/Sip/1979, tgl. 17 April 1979, "*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*".
4. Bahwa hal ini menunjukkan keragu-raguan Penggugat dalam mengajukan Gugatannya karena Penggugat tahu bahwa dalil-dalil yang diungkapkannya adalah tidak benar;
5. Bahwa dalil Tergugat I dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 119/PDT.G/2015/PN.KPG, 26 Januari 2016 yang menyatakan Gugatan Penggugat (JOHNI DARIS) tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke verklaard*;
6. Bahwa Gugatan No. 246/PDT.G/2016/PN.KPG sama sekali tidak ada perbedaan dengan Gugatan No. 119/PDT.G/2015/PN.KPG, walaupun terdapat perbedaan adalah Kuasa Hukum yang menagani perkara tersebut yang berbeda tetapi baik materi dan lain-lain tetaplah sama dan tidak ada perbedaan sama sekali;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi mohon diberlakukan pula dan termasuk dalam satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisah.
2. Bahwa Tergugat I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara.
Bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat dengan ini Tergugat I menyampaikan jawaban dan tanggapan sebagai berikut:
3. Bahwa tanah tersebut telah bersertifikat sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Fatubesi, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 12/Fatubesi/2007, tanggal 06 Juli 2007 dengan luas $\pm 15.350M^2$ atas nama dahulu PT. Dalexta (Tergugat I) menjadi PT. Hotel Nusa Alam Mandiri (Tergugat II) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 8



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nasional Kota Kupang dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Kelurahan Fatubesi, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 17/Fatubesi/2007, tanggal 17 Desember 2007 dengan luas $\pm 14.255M^2$ atas nama dahulu PT. Dalexta (Tergugat I) menjadi PT. Hotel Nusa Alam Mandiri (Tergugat II) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang;

4. Bahwa Perkara ini telah berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht van gewijsde*) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989;
5. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan No. 19/PDT.G/1989/PN.KPG, tanggal 17 Juni 1989 yang amarnya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), kembali diulangi kesalahan Formil Gugatan oleh Penggugat karena tidak semua Ahli Waris menggugat tanah yang disengketakan dalam perkara ini. Dimana seharusnya Penggugat mestinya belajar dari kesalahan yang lalu dan tidak mengulangi lagi kesalahan Formil ini. Sesuai dengan Eksepsi Tergugat I diatas pada Poin A;
6. Bahwa sebelumnya Penggugat sudah mengajukan Gugatan terkait Tanah Obyek Sengketa tetapi tidak merubah materi gugatan sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 119/PDT.G/2015/PN.KPG, 26 Januari 2016 yang menyatakan Gugatan Penggugat (JOHNI DARIS) tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke verklaard*, oleh karena itu pada saat Pemeriksaan Setempat (P.S.) hasilnya akan sama seperti gugatan yang terdahulu karena tidak ada hal baru yang disampaikan oleh Penggugat;
7. Bahwa Gugatan Penggugat ini tidak serius, asal-asalan dan tidak jelas karena Penggugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan tanah Obyek Sengketa yang sekarang telah dikuasai oleh Tergugat II;
8. Bahwa dalil Tergugat I diatas didukung oleh Putusan Mahkamah Agung RI No. 565.K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974 tentang Isi Surat Gugatan :
"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas bahkan tidak ada".
9. Bahwa dengan demikian telah terbukti dengan jelas kalau Penggugat tidak mempunyai kapasitas di dalam mengajukan Gugatan Aquo dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo;

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 9



10. Bahwa dengan tidak terbuktinya semua dalil Penggugat untuk mengajukan sita jaminan terhadap obyek sengketa sesuai dengan posita poin 13 dan petitum poin 8 haruslah ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo karena bertentangan dengan **Pasal 261 RBg/227 HIR**;

11. Bahwa semua dalil Penggugat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku maka sudah sepantasnya segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar :

DALAM EKSEPSI

1. MENGABULKAN EKSEPSI TERGUGAT I UNTUK SELURUHNYA;
2. MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA/*NIET ONTVANKELIJKE VERKLAAD*;

DALAM POKOK PERKARA

1. MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA;
2. MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR BIAYA YANG TIMBUL DALAM PERKARA INI MENURUT HUKUM.

TERGUGAT .II

DALAM EKSEPSI

SUBYEK HUKUM (PENGGUGAT) TIDAK SEMPURNA DAN TIDAK LENGKAP

1. Bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya menyatakan bahwa memiliki sebidang Tanah Warisan seluas $\pm 34.000 \text{ M}^2$ yang didapat dari KASORA DARIS selanjutnya ke JACOB DARIS lalu diturunkan ke IBRAHIM DARIS dan selanjutnya ke Penggugat;
2. Bahwa oleh karena itu tanah sengketa yang didalilkan oleh Penggugat adalah berasal dari Warisan orang tuanya dan leluhurnya maka saudara-saudara Kandung Penggugat dan atau saudara Penggugat dari keturunan Kasora Daris, Jacob Daris, Ibrahim Daris mestinya ikut menggugat dan ditarik menjadi Tergugat atau Turut Tergugat haruslah diikutsertakan dalam Gugatan ini karena tanah tersebut merupakan harta warisan;
3. Bahwa saudara-saudara Kandung Penggugat dan atau saudara Penggugat dari keturunan Kasora Daris, Jacob Daris, Ibrahim Daris, tidak ikut digugat dalam perkara a quo dimana mempunyai hubungan hukum (*rechtsverhouding*) yang sangat erat dalam perkara ini, sehingga gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugatharus ditolak atau tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat;

4. Bahwa oleh karena itu harus diperhatikan pula adanya kelengkapan dari para pihak yang berperkara yang harus digugat dan apabila ada pihak yang seharusnya digugat tetapi tidak digugat, gugatan tersebut akan dinyatakan tidak dapat diterima *Niet Ontvankelijke verklaard*” sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung, tanggal 13 Mei Tahun 1975 No. 151 K/Sip/1975;

GUGATAN PENGGUGAT KABUR MENGENAI BATAS-BATAS TANAH DALAM OBYEK SENGKETA

1. Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya pada halaman 2 Posita Poin 1 dan Petitum Poin 3 halaman 4 mengenai batas-batas Obyek Sengketa;
2. Bahwa batas-batas Obyek Sengketa sama sekali tidak jelas, kabur dan sangat membingungkan baik itu batas Utara, Selatan, Barat, dan Timur tidak ada yang cocok dengan kondisi di lapangan;
3. Bahwa oleh karena Batas-Batas Tanah tidak jelas maka Gugatan Penggugat kabur karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*), sesuai dengan Putusan MA RI No. 1149 k/Sip/1979, tgl. 17 April 1979, “*Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima*”.
4. Bahwa hal ini menunjukkan keragu-raguan Penggugat dalam mengajukan Gugatannya karena Penggugat tahu bahwa dalil-dalil yang diungkapkannya adalah tidak benar;
5. Bahwa dalil Tergugat II dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 119/PDT.G/2015/PN.KPG, 26 Januari 2016 yang menyatakan Gugatan Penggugat (JOHNI DARIS) tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke verklaard*;
6. Bahwa Gugatan No. 246/PDT.G/2016/PN.KPG sama sekali tidak ada perbedaan dengan Gugatan No. 119/PDT.G/2015/PN.KPG, walaupun terdapat perbedaan adalah Kuasa Hukum yang menagani perkara tersebut yang berbeda tetapi baik materi dan lain-lain tetaplah sama dan tidak ada perbedaan sama sekali;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi mohon diberlakukan pula dan termasuk dalam satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisah.

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 11

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

2. Bahwa Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dali-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara.

Bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat dengan ini Tergugat II menyampaikan jawaban dan tanggapan sebagai berikut:

3. Bahwa tanah tersebut telah bersertifikat sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Fatubesi, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 12/Fatubesi/2007, tanggal 06 Juli 2007 dengan luas $\pm 15.350M^2$ atas nama dahulu PT. Dalexta (Tergugat I) menjadi PT. Hotel Nusa Alam Mandiri (Tergugat II) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Kelurahan Fatubesi, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 17/Fatubesi/2007, tanggal 17 Desember 2007 dengan luas $\pm 14.255M^2$ atas nama dahulu PT. Dalexta (Tergugat I) menjadi PT. Hotel Nusa Alam Mandiri (Tergugat II) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang;
4. Bahwa Perkara ini telah berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht van gewijsde*) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989;
5. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan No. 19/PDT.G/1989/PN.KPG, tanggal 17 Juni 1989 yang amarnya menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*), kembali diulangi kesalahan Formil Gugatan oleh Penggugat karena tidak semua Ahli Waris menggugat tanah yang disengketakan dalam perkara ini. Dimana seharusnya Penggugat mestinya belajar dari kesalahan yang lalu dan tidak mengulangi lagi kesalahan Formil ini. Sesuai dengan Eksepsi Tergugat I diatas pada Poin A;
6. Bahwa sebelumnya Penggugat sudah mengajukan Gugatan terkait Tanah Obyek Sengketa tetapi tidak merubah materi gugatan sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 119/PDT.G/2015/PN.KPG, 26 Januari 2016 yang menyatakan Gugatan Penggugat (JOHNI DARIS) tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke verklaard*, oleh karena itu pada saat Pemeriksaan Setempat (P.S.) hasilnya akan sama seperti gugatan yang terdahulu karena tidak ada hal baru yang disampaikan oleh Penggugat;
7. Bahwa Gugatan Penggugat ini tidak serius, asal-asalan dan tidak jelas karena Penggugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan tanah Obyek Sengketa yang sekarang telah dikuasai oleh Tergugat II;

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 12



8. Bahwa dalil Tergugat II diatas didukung oleh Putusan Mahkamah Agung RI No. 565.K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974 tentang Isi Surat Gugatan :
“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas bahkan tidak ada”.
9. Bahwa dengan demikian telah terbukti dengan jelas kalau Penggugat tidak mempunyai kapasitas di dalam mengajukan Gugatan Aquo dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo;
10. Bahwa dengan tidak terbuktinya semua dalil Penggugat untuk mengajukan sita jaminan terhadap obyek sengketa sesuai dengan posita poin 13 dan petitum poin 8 haruslah ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo karena bertentangan dengan Pasal 261 RBg/227 HIR;
11. Bahwa semua dalil Penggugat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku maka sudah sepantasnya segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar :

DALAM EKSEPSI

1. MENGABULKAN EKSEPSI TERGUGAT II UNTUK SELURUHNYA;
2. MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA/NIET ONTVANKELIJKE VERKLAAD;

DALAM POKOK PERKARA

1. MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA;
2. MENGHUKUM PENGGUGAT UNTUK MEMBAYAR BIAYA YANG TIMBUL DALAM PERKARA INI MENURUT HUKUM.

SUBSIDAIR :

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, *Ex aequo et bono*.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat dikaitkan dengan jawaban –jawaban para Terbanding semula para Tergugat maupun bukti-bukti surat dan saksi yang diajukan oleh para pihak , Pengadilan Negeri Kupang telah menjatuhkan Putusan Nomor : 246/Pdt.G/2016/PN.Kpg tanggal 11 Juli 2017 yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 13



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :

-Menolak Eksepsi dari Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat JOHNY DARIS adalah Ahli waris / keturunan yang sah dari moyang KASORA DARIS Almarhum.
3. Menyatakan menurut hukum bahwa selagi hidup KASORA DARIS Almarhum memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 34.000 m2, terletak dahulu di Kampung Oeba dan sekarang di kelurahan Fatubesi Kecamatan Kota Lama Kota Kupang dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara dahulu dengan Laut , tanah Jacob Mudak dan Laut, sekarang Jalan Raya, tanah Jacob Mudak dan Jalan Raya.
 - Sebelah Selatan dahulu dengan Jalan Siliwangi sekarang Jalan Sumatra dan tanah P.D.A.M. Kabupaten Kupang.
 - Sebelah Timur dengan Jacob Mudak, Jalan Alor, dan Jalan menuju pelabuhan (pasar ikan) Oeba, dahulu dengan tanah Stasion Radio Australia dan tanah /kintal Keluarga Christian.
 - Sebelah Barat dahulu dengan tanah Jacob Mudak, tanah Toko Alor, sekarang dengan tanah ,Jacob Mudak, Jalan / Gang dan tanah perumahan Imigrasi.
4. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah ahli waris yang sah dari ayah IBRAHIM DARIS, almarhum, dan IBRAHIM DARIS, almarhum adalah ahli waris yang sah dari JACOB DARIS, almarhum dan JACOB DARIS, almarhum adalah ahli waris yang sah dari KASORA DARIS, almarhum.
5. Menyatakan menurut hukum bahwa obyek tanah sengketa dalam perkara ini adalah milik Penggugat.
6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menguasai tanah sengketa secara melawan hak dan menjual tanah sengketa kepada PT. Hotel Nusa Alam Mandiri sebagai Tergugat II dan menimbun tanah putih (sertu) diatas tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum serta merugikan penggugat sehingga jual beli tanah sengketa tersebut tidak sah dan batal demi hukum.
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari para tergugat untuk menyerahkan kembali tanah sengketa yang terletak di Kelurahan Fatubesi Kecamatan kota Lama Kota Kupang seluas kurang lebih 30.000. m2 , dengan batas-batas :
 - Utara dengan Jalan Raya, tanah Jacob Mudak dan Jalan Raya.

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 14



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan dengan Jalan Sumatera, tanah penggugat yang dikuasai C. A. Dengah, Y. A. L. Detaq, dan Leonard Antonius Ang, yang akan digugat secara terpisah dengan perkara ini dan tanah P.D.A.M Kabupaten Kupang.
 - Timur dengan tanah Jacob Mudak, Jalan Alor dan Jalan menuju Pelabuhan/pasar Ikan Oeba.
 - Barat dengan tanah Jacob Mudak, Jalan / Gang dan tanah Perumahan Imigrasi,
- kepada Penggugat baik dengan sukarela maupun dengan upaya paksa dengan bantuan pihak keamanan (Polisi).
8. Membebaskan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat dengan secara tanggung renteng sebesar Rp.1.601.000,-(satu juta enam ratus satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

Membaca Akta Pernyataan Banding Nomor 246/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa pada tanggal 21 Juli 2017, Kuasa para Pembanding semula para Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 246/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg tanggal 11 Juli 2017;

Membaca Relaas Pemberitahuan Pemyataan Banding Nomor Nomor 246/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg yang dibuat oleh Jurusita Penggnati pada Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa pada tanggal 26 Juli 2017 telah memberitahukan kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat;

Membaca Relaas Pemberitahuan Pemyataan Banding Nomor Nomor 246/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa pada tanggal 9 Oktober 2017 telah memberitahukan kepada Turut Terbanding semula Tergugat I;

Membaca Tanda Terima Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat II tertanggal 3 Oktober 2017;

Membaca Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor Nomor 246/Pdt.G/2016/PN.Kpg kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat tertanggal 9 Oktober 2017;

Membaca Relaas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding Nomor Nomor 246/Pdt.G/2016/PN.Kpg kepada Kuasa Turut Terbanding semula Tergugat I tertanggal 9 Oktober 2017;

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 15



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 246/Pdt.G/2016/PN.Kpg dari Kuasa Terbanding semula Penggugat tertanggal 25 Oktober 2017;

Membaca Relas Pemberitahuan dan penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 246/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan telah memberitahukan Kuasa Pembanding semula Tergugat II tertanggal 30 Oktober 2017;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Banding Nomor 246/Pdt.G/ 2016/PN.Kpg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa telah diberikan kesempatan untuk mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Kupang untuk pemeriksaan dalam tingkat banding, kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat II pada tanggal 28 September 2017, kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 September 2017 dan kepada Kuasa Turut Terbanding semula Tergugat I pada tanggal 9 Oktober 2017;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa pernyataan permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta telah memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula para Tergugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 3 September 2017, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI

Bahwa mengenai Eksepsi Kami tidak akan menanggapi, Kami menyerahkan sepenuhnya kepada kebijaksanaan Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Kupang untuk menilainya;

A. KEBERATAN PERTAMA

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 sama sekali tidak mencerminkan Keadilan dan terkesan dibuat asal jadi, sama sekali tidak membaca keseluruhan berkas dari perkara yang diajukan oleh Pembanding dahulu Tergugat dengan data dari Terbanding dahulu Penggugat;

B. KEBERATAN KEDUA

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 16



1. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 tidak mempertimbangkan Bukti T.1.2 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989 yang TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (*Inkracht van gewijsde*) yaitu Menolak Gugatan dari Penggugat Ibrahim Daris;
2. Bahwa Ibrahim Daris yang tidak lain adalah ayah kandung dari Johny Daris sebagai Penggugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, sehingga Perkara ini sebenarnya merupakan Pengulangan dari Perkara Perdata Tahun 1989 yang telah selesai dan Ibrahim Daris berada di posisi yang kalah karena tidak mempunyai bukti tentang kepemilikan tanah yang disengketakan;
3. Bahwa sesuai dengan amar Pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989 halaman 12 sampai halaman 14 yaitu sebagai berikut :
 - a. Menimbang bahwa mengenai tanah-tanah yang berada di Kota Kupang, yakni tanah-tanah yang berada di kampung-kampung seperti Oeba, Merdeka, Fontein, dan Fatufeto, adalah termasuk tanah-tanah swapraja, dengan demikian maka pada waktu dulu orang-orang yang menanam tanaman-tanaman umur panjang, hanya dikenal sebagai pemegang hak pakai atas tanah saja;
Menimbang, bahwa dengan adanya status tanah yang hanya "hak pakai" saja dan dengan telah meninggalnya Jacob Daris selaku pemegang hak pakai pada tahun 1958, maka Penggugat dan para Turut Tergugat tidak berbuat sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu tindakan apapun terhadap status tanah sengketa peninggalan Jacob Daris tersebut.
Menimbang, bahwa memperhatikan Putusan Pengadilan Negeri Kupang yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti, yakni Putusan No. 17/PDT/1959, tanggal 22 Januari 1960, dimana didalam Putusan tersebut diterangkan bahwa status tanah yang sekarang ini menjadi sengketa adalah hak pakai.
Menimbang, bahwa orang tua Penggugat dan para Turut Tergugat yang bernama Jacob Daris sebagai Pemenang dalam Perkara Perdata No. 17/DPT/1959 maka ia berhak terhadap tanah sengketa sebagai pemegang hak pakai saja.

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 17



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa memperhatikan surat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yakni T1.1 dimana didalam surat bukti tersebut diterangkan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang No.17/1959/Pdt tanggal 22 Januari 1960 adalah hanya menyangkut tanah Negara dengan status hak pakai.

Menimbang, bahwa dengan telah meninggalnya Jacob Daris pada tahun 1958 maka Penggugat dan Turut Tergugat selaku anak-anak dari Jacob Daris, mereka tidak mengadakan tindakan-tindakan lain ataupun tindakan-tindakan apapun terhadap tanah sengketa tersebut.

Menimbang, bahwa memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yakni Bukti T1.8 dan surat bukti yang diajukan oleh Tergugat II yakni Bukti T2.2 dimana dalam kedua surat bukti tersebut diterangkan nama orang-orang yang berhak menerima uang ganti rugi diatas tanah sengketa dan juga diterangkan nama orang-orang yang menuntut ganti rugi tanaman diatas tanah sengketa tersebut.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T1.8 dan bukti T2.2 maka baik Penggugat maupun para Turut Tergugat namanya sama sekali tidak tercantum didalam kedua bukti tersebut diatas.

Menimbang, bahwa Penggugat dan para Turut Tergugat selama ini mereka telah mendiamkan saja tanah sengketa sedemikian rupa dan juga mereka tidak berusaha untuk mengadakan tindakan lain apapun diatas tanah sengketa tersebut.

Menimbang, bahwa Penggugat dan para Turut Tergugat sudah kurang lebih 30 tahun berdiam diri dan membiarkan tanah sengketa tersebut diusahakan oleh orang lain maka dengan sikap dan perbuatan Penggugat dan para Turut Tergugat tersebut, maka hak mereka sebagai ahli waris dari almarhum Jacob Daris atas tanah sengketa adalah telah sangat lewat waktu.

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah diterangkan tersebut diatas, bahwa dengan telah meninggalnya Jacob Daris pada tahun 1958 maka Penggugat dan para Turut Tergugat sebagai anak-anak dari Jacob Daris almarhum mereka bersikap diam dan membiarkan orang lain mengusahakan tanah sengketa tersebut serta tidak mengurus bagaimana tentang status tanah sengketa tersebut.

Menimbang, bahwa dengan telah diberlakukannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dengan semua Peraturan-peraturan pelaksanaannya serta Peraturan Konversinya maka semua perjanjian

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 18



yang menyangkut atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah barulah dibuat sesuai dengan makna dan jiwa dari Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan tersebut. Hal ini dimaksudkan oleh Pemerintah adalah untuk lebih terjamin adanya kepastian hukum dari hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang.

Menimbang, bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (U.U.P.A) Tahun 1960 dengan Peraturan Konversinya maka ternyata belum pernah dikonversi menjadi salah satu hak atas tanah, maka tanah sengketa tersebut adalah menjadi tanah Negara.

Menimbang, bahwa oleh Penggugat didalilkan bahwa tanah sengketa adalah hak milik mutlak Penggugat dan para Turut Tergugat, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 17/1959/Pdt yang telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti.

Menimbang, bahwa memperhatikan dalil Penggugat tersebut yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah milik mutlak Penggugat dan para Turut Tergugat, maka dalam hal ini adalah tidak dapat dibenarkan, sebab tidak ada satu surat buktipun yang diajukan oleh Penggugat yang menerangkan tentang adanya pemilikan tanah sengketa tersebut oleh Penggugat dan para Turut Tergugat.

Menimbang, bahwa memperhatikan surat bukti yang diajukan oleh Penggugat yakni bukti P.1. P.2. dan P.3. yang berupa Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 17/1959/Pdt yang telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dan Putusan Mahkamah Agung RI dimana Putusan tersebut adalah mengenai tanah sengketa dengan hanya mengenai tanah hak pakai saja, dan bukan mengenai tanah hak milik sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa oleh Penggugat didalilkan bahwa oleh karena anak-anak Jacob Daris almarhum yang lain ternyata bertindak pasif terhadap tanah yang disengketakan ini maka oleh Penggugat anak-anak Jacob Daris yang bernama : Ferlin Daris, David Daris, Ampolia Daris, Izak Daris dan Jusuf Daris kesemuanya ditarik oleh Penggugat sebagai para Turut Tergugat;

- b. Bahwa terlihat dengan jelas berdasarkan Pertimbangan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989 halaman 12 sampai halaman 14 tanah tersebut bukanlah hak milik tapi hak pakai saja dan tanah tersebut tidak pernah di urus oleh Keluarga Daris, mulai dari Kakek Penggugat

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 19



Kasora Daris dan saudaranya Jacob Daris, Bapak Penggugat Ibrahim Daris sampai dengan sekarang Penggugat/Terbanding Johny Daris, sehingga pertimbangan dari Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 telah bertentangan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989 yang TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (*Inkracht van gewijsde*) yaitu Menolak Gugatan dari Penggugat Ibrahim Daris;

c. Bahwa ini merupakan anomali hukum yang sesungguhnya dimana Bapak Penggugat/Terbanding Ibrahim Daris yang kalah berperkara di Tahun 1989 kemudian 28 tahun kemudian bisa memenangkan perkara yang sama sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017, oleh karena itu sudah seharusnya Majelis Hakim Tinggi Pada Pengadilan Tinggi Kupang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 karena menimbulkan ketidakpastian hukum dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara aquo tidak membaca perkara tersebut secara utuh dan kami selaku Pembanding sangat dirugikan oleh keputusan tersebut yang sama sekali tidak didasari oleh Data dan Fakta Hukum yang benar;

d. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989 terlihat dengan jelas dalil Gugatannya menyebutkan :

Bahwa almarhum ayah Penggugat dan para Turut Tergugat bernama Jacob Daris, meninggalkan warisan berupa sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Oeba dengan luas kurang 20.757 M² (dua puluh ribu tujuh ratus lima puluh tujuh meter persegi) yang didapat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 17/1959/PDT, tanggal 22 Januari 1960 Jo Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 648 K/SIP/1968, tanggal 29 April 1970 tanpa disebutkan batas-batasnya dengan jelas;

Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 19/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 17 Juni 1989 terlihat dengan jelas dalil Gugatannya pada Poin 2 menyebutkan :

Bahwa tanah milik Penggugat atas dasar warisan yang didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Kupang yang telah berkekuatan

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 20



hukum tetap itu dahulu luasnya kurang lebih 20.757 M² (dua puluh ribu tujuh ratus lima puluh tujuh meter persegi);

Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 terlihat dengan jelas dalil Gugatannya pada Poin 1 menyebutkan :

Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah warisan yang dahulu terletak di Kampung Oeba sedangkan sekarang terletak di Kelurahan Fatubesi Kecamatan Kota Lama Kota Kupang, seluas kurang lebih 34.000 M² (tiga puluh empat ribu meter persegi);

Logikanya bagaimana mungkin ada penambahan luas tanah yang sebelumnya didalilkan oleh Ibrahim Daris Ayah Kandung dari Johny Daris selaku Penggugat dengan luas tanah kurang lebih 20.757 M² (dua puluh ribu tujuh ratus lima puluh tujuh meter persegi) dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989 jo Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 19/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 17 Juni 1989 yang tanah tersebut di dapat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 17/1959/PDT, tanggal 22 Januari 1960 Jo Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 648 K/SIP/1968, tanggal 29 April 1970 !

Sedangkan Johny Daris selaku Anak dari Ibrahim Daris mendalilkan luas tanahnya seluas kurang lebih 34.000 M² (tiga puluh empat ribu meter persegi) yang juga di dapat berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 17/1959/PDT, tanggal 22 Januari 1960 Jo Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 648 K/SIP/1968, tanggal 29 April 1970 ?

Sehingga terdapat suatu perbedaan luas tanah 20.757 M² (dua puluh ribu tujuh ratus lima puluh tujuh meter persegi) dan 34.000 M² (tiga puluh empat ribu meter persegi) inilah yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan memang sedari awal perkara ini terlalu di paksakan. Oleh karena itu menjadi Pertanyaan bagaimana mungkin luas tanah yang diperkarakan bisa bertambah kurang lebih 13.243 M² (tiga belas ribu dua ratus empat puluh tiga meter persegi) karena awalnya Ibrahim Daris mendalilkan tanahnya hanya seluas 20.757 M² (dua puluh ribu tujuh ratus lima puluh tujuh meter persegi) kemudian Johny Daris selaku Anak Dari Ibrahim Daris mendalilkan tanahnya menjadi seluas kurang lebih 34.000 M² (tiga puluh empat ribu meter persegi);

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 21



Bahwa dalil Pembanding diatas dikuatkan dengan adanya Bukti T.1.3 Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 119/PDT/G/2015/PN.KPG, tanggal 26 Januari 2016 yang pada intinya menjelaskan tentang kabunya luas tanah dan batas-batas yang diajukan oleh Terbanding/Johny Daris dalam Gugatannya, oleh karena itu sudah sepantasnya Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara aquo membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 dan selanjutnya dapat mengadili sendiri dengan menolak Gugatan Penggugat/Terbanding Johny Daris untuk seluruhnya;

C. KEBERATAN KETIGA

1. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 tidak dibenarkan dan harus ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang oleh karena dalam pertimbangan hukumnya sangat bertentangan dengan PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NO. 17/1959/PDT TANGGAL 22 JANUARI 1960 HALAMAN 5 YANG PADA INTINYA MENERANGKAN SEBAGAI BERIKUT :

MENIMBANG BAHWA MENGENAI TANAH-TANAH YANG BERADA DI KOTA KUPANG, YAKNI TANAH-TANAH YANG BERADA DI KAMPUNG-KAMPUNG SEPERTI OEBA, MERDEKA, FONTEIN, DAN FATUFETO, ADALAH TERMASUK TANAH-TANAH SWAPRAJA, DENGAN DEMIKIAN MAKA PADA WAKTU DULU ORANG-ORANG YANG MENANAM TANAMAN-TANAMAN UMUR PANJANG, HANYA DIKENAL SEBAGAI PEMEGANG HAK PAKAI ATAS TANAH SAJA;

MENIMBANG, BAHWA KINI PERLU DITINJAU SIAPAKAH DARI KEDUA BELAH PIHAK ADALAH PEMEGANG HAK PAKAI TANAH TERSEBUT, DAN SETERUSNYA....

2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada Pertimbangan Hukumnya sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 mendasari kepemilikan Terbanding/Johny Daris adalah Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 17/1959/PDT, tanggal 22 Januari 1960 sedangkan sesuai dengan uraian Pembanding pada Keberatan Ketiga Poin 1 diatas jelas disebutkan bahwa baik Penggugat Mateos Wulang dan Jacob Daris sebagai Tergugat bukanlah pemilik tanah hanya mempunyai hak pakai saja

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 22



sesuai dengan Pertimbangan Hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 17/1959/PDT, tanggal 22 Januari 1960;

4. Bahwa argumentasi Pembanding diatas dikuatkan dengan amar Pertimbangan dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989 halaman 12 sampai halaman 14 yaitu sebagai berikut : Menimbang bahwa mengenai tanah-tanah yang berada di Kota Kupang, yakni tanah-tanah yang berada di kampung-kampung seperti Oeba, Merdeka, Fontein, dan Fatufeto, adalah termasuk tanah-tanah swapraja, dengan demikian maka pada waktu dulu orang-orang yang menanam tanaman-tanaman umur panjang, hanya dikenal sebagai pemegang hak pakai atas tanah saja;

Menimbang, bahwa dengan adanya status tanah yang hanya "hak pakai" saja dan dengan telah meninggalnya Jacob Daris selaku pemegang hak pakai pada tahun 1958, maka Penggugat dan para Turut Tergugat tidak berbuat sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu tindakan apapun terhadap status tanah sengketa peninggalan Jacob Daris tersebut.

Menimbang, bahwa memperhatikan Putusan Pengadilan Negeri Kupang yang telah mempunyai kekuatan hukum pasti, yakni Putusan No. 17/PDT/1959, tanggal 22 Januari 1960, dimana didalam Putusan tersebut diterangkan bahwa status tanah yang sekarang ini menjadi sengketa adalah hak pakai.

Menimbang, bahwa orang tua Penggugat dan para Turut Tergugat yang bernama Jacob Daris sebagai Pemenang dalam Perkara Perdata No. 17/DPT/1959 maka ia berhak terhadap tanah sengketa sebagai pemegang hak pakai saja.

Menimbang, bahwa memperhatikan surat bukti yang diajukan oleh Tergugat I yakni T1.1 dimana didalam surat bukti tersebut diterangkan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang No.17/1959/Pdt tanggal 22 Januari 1960 adalah hanya menyangkut tanah Negara dengan status hak pakai;

5. BAHWA PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NO. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, TANGGAL 22 NOVEMBER 1989 HALAMAN 12 SAMPAI HALAMAN 14 YANG MENOLAK GUGATAN IBRAHIM DARIS (PENGUGAT) SELAKU AYAH KANDUNG DARI TERBANDING JOHNY DARIS DIDASARI OLEH PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM YANG MEMUTUSKAN PERKARA PERDATA KHUSUSNYA PERTIMBANGAN HUKUM PADA

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 23



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HALAMAN 5 PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NO. 17/1959/PDT, TANGGAL 22 JANUARI 1960, DENGAN PENJELASAN PEMBANDING YANG MENGUTIP SELURUH ISI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NO. 17/1959/PDT, TANGGAL 22 JANUARI 1960 JO PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NO. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, TANGGAL 22 NOVEMBER 1989 ADALAH SALING BERSESUAIAN SATU DENGAN LAINNYA SEHINGGA DAPAT MEMATAHKAN ARGUMENTASI YURIDIS YANG DIBUAT MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI KUPANG DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NO : 246/PDT.G/2016/PN.KPG, TANGGAL 11 JULI 2017.

OLEH KARENA ITU SUDAH SEPANTASNYA MAJELIS HAKIM TINGGI YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO MEMBATALKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NO : 246/PDT.G/2016/PN.KPG, TANGGAL 11 JULI 2017 YANG TIDAK DIDASARI OLEH ARGUMENTASI YURIDIS YANG TELAH DIPERTIMBANGKAN DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NO. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, TANGGAL 22 NOVEMBER 1989 YANG MENOLAK GUGATAN IBRAHIM DARIS SELAKU AYAH KANDUNG DARI JOHNY DARIS/TERBANDING UNTUK SELURUHNYA;

D. KEBERATAN KEEMPAT

1. Bahwa dalam Memori Banding ini kami mengajukan 2 (dua) Bukti Tambahan yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 27/PDT/1990/PTK, 31 Oktober 1990 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. No. 1199 K/PDT/1991, tanggal 03 Agustus 1992 (terlampir);
2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989 lanjutannya adalah Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 27/PDT/1990/PTK, 31 Oktober 1990 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. No. 1199 K/PDT/1991, tanggal 03 Agustus 1992 yang pada Persidangan yang lalu Pembanding belum memasukkannya sebagai Bukti Surat, sehingga sebenarnya perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Oleh karena itu Terbanding/Penggugat sama sekali tidak berhak lagi untuk mengajukan Gugatan atas Tanah yang telah mempunyai berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sehingga Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 24

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)



2017 tidak dibenarkan dan haruslah ditolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang;

3. Bahwa keberatan keempat ini sekaligus mempertegas uraian Pemandang pada alasan atau keberatan pertama, kedua dan ketiga diatas sehingga kami mempertanyakan apakah Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. No. 1199 K/PDT/1991, tanggal 03 Agustus 1992 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 27/PDT/1990/PTK, 31 Oktober 1990 jo Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989 yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dapat di kalahkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 yang dimana Obyek Sengketanya adalah sama, Bukti-Bukti yang diajukan oleh Penggugat (Ibrahim Daris) selaku Ayah Terbanding/Penggugat (Johny Daris) juga sama dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989 pada halaman 6 Bukti Surat Penggugat/Ibrahim Daris :

- a. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 17/1959/PDT, tanggal 22 Januari 1960;
- b. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 109/PTD/1966/PDT, No. 56/1963/PT/PDT, tanggal 19 Agustus 1960;
- c. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung No. 03 K/SIP/1968, tanggal 06 Mei 1970

Dimana Bukti Surat yang digunakan oleh Penggugat/Terbanding Johny Daris Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 pada halaman 19 adalah :

- a. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 17/1959/PDT, tanggal 22 Januari 1960 (Bukti P.7);
- b. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 109/PTD/1966/PDT, No. 56/1963/PT/PDT, tanggal 19 Agustus 1960 (Bukti P.8);
- c. Fotocopy Putusan Mahkamah Agung No. 03 K/SIP/1968 tanggal 06 Mei 1970 (P.9)

Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 27/PDT/1990/PTK, tanggal 31 Oktober 1990 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. No. 1199 K/PDT/1991, tanggal 03 Agustus 1992

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 25



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang telah mempunyai berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sehingga pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 sehingga Putusan Judex Factie tersebut sangat mencederai rasa keadilan atau Majelis Hakim tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) atau lebih tepatnya Majelis Hakim tidak membaca berkas sama sekali. Dimana Putusan Pengadilan adalah Mahkota Hakim oleh karena itu pertimbangan hukum yang dibuat hakim harus meliputi duduknya perkara secara adil dan proporsional.

4. Bahwa dalil Pembanding diatas dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 638 K/SIP/1969 yang menegaskan Putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan menjadi alasan untuk Kasasi dan putusan demikian harus dibatalkan dan Putusan Mahkamah Agung No. 67 K/SIP/1972 juga mengandung kaidah hukum "Putusan Judex Factie harus dibatalkan jika Judex Factie tidak memberikan alasan atau pertimbangan yang cukup". Yurisprudensi tersebut dikuatkan oleh Pendapat Ahli Hukum Yahya Harahap Mantan Hakim yang berpendapat *onvoldoende gemotiveerd adalah masalah yuridis, konsekuensinya Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak cukup pertimbangan bisa dibatalkan di tingkat banding*" dimana pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 tidak mempertimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam persidangan yaitu :

- a. Bahwa telah ada Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 27/PDT/1990/PTK, tanggal 31 Oktober 1990 jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung R.I. No. 1199 K/PDT/1991, tanggal 03 Agustus 1992 dimana Amarnya menyebutkan Gugatan Penggugat Ditolak Seluruhnya dan telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- b. Bahwa Bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat (Ibrahim Daris) selaku Ayah Terbanding/Penggugat (Johny Daris) juga sama dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989 pada halaman 6 Bukti Surat Penggugat/Ibrahim Daris :

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 26

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)



Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 17/1959/PDT, tanggal 22 Januari 1960;

Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 109/PTD/1966/PDT, No. 56/1963/PT/PDT, tanggal 19 Agustus 1960;

Fotocopy Putusan Mahkamah Agung No. 03 K/SIP/1968, tanggal 06 Mei 1970

Dimana Bukti Surat yang digunakan oleh Penggugat/Terbanding Johny Daris Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 pada halaman 19 adalah :

Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 17/1959/PDT, tanggal 22 Januari 1960 (Bukti P.7);

Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 109/PTD/1966/PDT, No. 56/1963/PT/PDT, tanggal 19 Agustus 1960 (Bukti P.8);

Fotocopy Putusan Mahkamah Agung No. 03 K/SIP/1968 tanggal 06 Mei 1970 (P.9)

Sehingga Pertimbangan Hukumnya telah selesai dan final sesuai dengan Pertimbangan Hukum yang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 November 1989;

- c. Bahwa PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NO. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, TANGGAL 22 NOVEMBER 1989 HALAMAN 12 SAMPAI HALAMAN 14 YANG MENOLAK GUGATAN IBRAHIM DARIS (PENGGUGAT) SELAKU AYAH KANDUNG DARI TERBANDING JOHNY DARIS DIDASARI OLEH PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM YANG MEMUTUSKAN PERKARA PERDATA KHUSUSNYA PERTIMBANGAN HUKUM PADA HALAMAN 5 PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NO. 17/1959/PDT, TANGGAL 22 JANUARI 1960, DENGAN PENJELASAN PEMBANDING YANG MENGUTIP SELURUH ISI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NO. 17/1959/PDT, TANGGAL 22 JANUARI 1960 JO PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NO. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, TANGGAL 22 NOVEMBER 1989 ADALAH SALING BERSESUAIAN SATU DENGAN LAINNYA SEHINGGA DAPAT MEMATAHKAN ARGUMENTASI YURIDIS

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 27



YANG DIBUAT MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI KUPANG
DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NO :
246/PDT.G/2016/PN.KPG, TANGGAL 11 JULI 2017.

SEHINGGA SUDAH SEPANTASNYA MAJELIS HAKIM TINGGI
YANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO
MEMBATALKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NO :
246/PDT.G/2016/PN.KPG, TANGGAL 11 JULI 2017 YANG TIDAK
DIDASARI OLEH ARGUMENTASI YURIDIS YANG TELAH
DIPERTIMBANGKAN DALAM PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
KUPANG NO. 76/PDT/G/1989/PN.KPG, TANGGAL 22 NOVEMBER
1989 YANG MENOLAK GUGATAN IBRAHIM DARIS SELAKU AYAH
KANDUNG DARI JOHNY DARIS/TERBANDING UNTUK
SELURUHNYA, oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Kupang
No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 haruslah
dibatalkan oleh Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili
perkara ini;

E. KEBERATAN KELIMA

1. Pembanding Keberatan dengan Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan
Negeri Klas 1 A Kupang pada Halaman 54 alinea 2:

*"Menimbang, bahwa dari bukti T.I-4 dan T.I-5 yang diajukan oleh pihak
Tergugat di persidangan masing- masing berupa : Sertifikat Hak Guna
Bangunan No.3/Kelurahan Fatubesi, sebagaimana diuraikan dalam
Surat Ukur No. 12/Fatubesi/2007, tanggal 6 Juli 2007 dan Sertifikat Hak
Guna Bangunan No.8/Kelurahan Fatubesi, sebagaimana diuraikan
dalam Surat Ukur No. 17/Fatubesi/2007, tanggal 17 Desember 2007,
menunjukkan fakta hukum bahwa atas Tanah Obyek Sengketa telah
diterbitkan Sertifikat oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang dengan atas
nama Pemegang Hak adalah PT DALEXTA (in casu Tergugat I) yang
kemudian berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Hengki Famdale, SH
Nomor : 148/2013 Tgl 15 Mei 2013 dan Nomor : 148/2013 Tgl 15 Mei
2013, telah DIJUAL kepada PT HOTEL NUSA ALAM MANDIRI
(Tergugat II), adapun Sertifikat atas Tanah dimaksud adalah Sertifikat
Hak Guna Bangunan dan BUKAN Sertifikat Hak Milik serta dalam
Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3/Kelurahan Fatubesi dimaksud
TIDAK TERDAPAT adanya BATAS WAKTU berlakunya Alas Hak atas
tanah berupa Hak Guna Bangunan yang menurut Undang-Undang
Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Ketentuan Pokok Agraria*

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 28



(UUPA) pasal 35 ayat (1) dan pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah berlaku untuk jangka waktu selama 30 tahun yang dapat diperpanjang untuk waktu selama 20 , sehingga menurut pendapat Majelis Hakim atas Alas Hak atas tanah tersengketa tersebut oleh Tergugat mengandung ANOMALI HUKUM yakni TIDAK TERDAPAT adanya BATAS WAKTU berlakunya Alas Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang yakni selama 30 tahun yang dapat diperpanjang untuk waktu selama 20 tahun;”

Terhadap pertimbangan tersebut Kami menanggapi sebagai berikut:

2. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim keliru besar dan saling bertentangan serta tidak menggunakan logika hukum dengan benar;
3. Majelis Hakim menilai di dalam bukti TI-4 dan TI-5 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) terdapat ”anomali hukum yakni tidak terdapat batas waktu berlakunya alas hak atas tanah berupa HGB.....”, menjadi pertanyaan besar apakah hal tersebut cukup alasan untuk mengesampingkan sebuah alat bukti surat berupa akta otentik ? Katakanlah hal tersebut dipandang sebagai kesalahan, bukankah hal tersebut merupakan kesalahan instansi yang menerbitkan SHGB, yaitu BPN, kemudian kalau itu kesalahan BPN pantaskan kemudian ditimpakan kepada Tergugat ?
4. Pertimbangan Majelis Hakim saling bertentangan, disatu sisi Majelis Hakim menyatakan bahwa ”berlakunya Alas Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan yang menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Ketentuan Pokok Agraria (UUPA) pasal 35 ayat (1) dan pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah berlaku untuk jangka waktu selama 30 tahun yang dapat diperpanjang untuk waktu selama 20 tahun...”, jadi ketentuan normatif berlakunya HGB sudah sangat disadari Majelis Hakim, akan tetapi mengapa hanya karena tidak tercantum masa berlakunya hak di dalam Sertifikat, lantas begitu mudahnya menyatakan sebagai anomali dan mengesampingkan SHGB (bukti TI-4 dan TI-5). Apakah dengan tidak tercantumnya batas waktu HGB dalam sertifikat, kemudian ketentuan Undang-Undang menjadi tidak berlaku ?
5. Secara hierarkhis peraturan perundang-undangan yang bisa mengesampingkan ketentuan Undang-Undang, hanyalah produk peraturan perundang-undangan yang sama tingkatannya, yaitu Undang-

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 29



Undang, bukan kesalahan administrasi seperti yang dipertimbangkan Majelis Hakim a quo. Seharusnya Majelis Hakim menggunakan logika hukum, walaupun dalam SHGB tidak tercantum batas waktu maka batas waktu berlakunya hak didasarkan pada undang-undang yang mengatur, dan dihitung sejak diterbitkannya SHGB. Nampaknya Majelis Hakim memilih tidak menggunakan logika hukumnya demi mengesampingkan akta otentik (bukti TI-4 dan TI-5);

6. Majelis Hakim telah keliru mengesampingkan (bukti TI-4 dan TI-5) yang berupa sebuah akte otentik, yang mempunyai nilai pembuktian sempurna, sebagai bukti hak kepemilikan, sebagai bukti adanya itikad baik, hanya didasarkan adanya kesalahan administrasi dalam SHGB. Nilai pembuktian sebuah akta otentik hanya bisa dianulir apabila dapat dibuktikan sebaliknya dari kebenaran yang tercantum dalam akta otentik. In casu kepemilikan Tergugat dianulir oleh adanya kekeliruan administrasi dalam sertifikat (akta otentik), artinya kekeliruan administrasi menganulir kepemilikan Tergugat;
7. Sebagai bukti itikad baik dari Tergugat, oleh karena SHGB dikeluarkan oleh instansi yang kompeten yaitu BPN, sudah pasti BPN tidak akan menerbitkan Sertifikat a quo (bukti TI-4 dan TI-5) dengan gegabah tanpa memperhatikan alas hak, peralihan hak, dan surat-surat bukti lainnya. Dengan dikeluarkannya Sertifikat pasti sudah dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Tergugat;
8. Bahwa terakhir, Kami juga sangat menyayangkan sikap Majelis Hakim yang mengesampingkan sebuah akta otentik dengan pertimbangannya yang cuma satu alinea, padahal Kami mengajukan alat bukti surat berupa putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/Pdt/G/1989/PN.KPG. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 27/PDT/1990/PTK jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1199 K/PDT/1991, yang telah inkraht, sesuai dengan uraian Pembanding yang telah disampaikan diatas, oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 haruslah dibatalkan oleh Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

F. KEBERATAN KEENAM

1. Bahwa Bukti T.1.8 yaitu Kwitansi Penerimaan Uang, tanggal 12 Agustus 2005 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) yang dibayarkan Pembanding kepada Terbanding/Johny Daris untuk penggantian tanaman sayur mayur di Kolam Kangkung tidak di pertimbangkan oleh Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017;

2. Bahwa Pembanding juga mengajukan Bukti Surat Tambahan yaitu Hasil Identifikasi Lapangan Petani Penggarap Kolam Kangkung Oeba di Kelurahan Fatubesi, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan luas 25.888 M² pada Tahun 2005 dan PEMBANDING TELAH MEMBAYAR DAN MENGANTI RUGI SEMUA PETANI PENGGARAP KOLAM KANGKUNG OEBA YANG JUMLAHNYA MENCAPAI 259 ORANG YANG SALAH SATUNYA ADALAH OMA DARIS/OCTOVIANA DARIS IBU KANDUNG DARI JONHY DARIS/PENGGUGAT/TERBANDING;

3. Bahwa Pembanding juga mengajukan Bukti Surat Baru yaitu Surat Pernyataan dari Oma Daris yang di saksikan oleh Lurah Fatubesi Jill Y. Ratukore dan Kepala Seksi Pemerintahan Kecamatan Kelapa Lima Helsina Ch. B. Nawa, SH serta mengetahui Camat Kelapa Lima Yanuar Dally, SH, tanggal 06 April 2005 yang pada intinya menyatakan bahwa Oma Daris adalah selaku Penggarap Tanah di Kolam Kangkung yang terletak di Fatubesi dahulu Oeba khususnya pada titik 110 (Gambar terlampir).

Bahwa Oma Daris juga telah menerima uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dari Direktur PT Dalexta sesuai Kwitansi Pembayaran tanggal 02 Juni 2005;

BAHWA OMA DARIS ATAU OCTOVIANA DARIS ADALAH IBU KANDUNG DARI JOHNY DARIS SELAKU PENGGUGAT/TERBANDING DALAM PERKARA PERDATA NO. 246/PDT.G/2016/PN.KPG;

4. Bahwa Nama Oma Daris ada di dalam Daftar Nama Penerima Uang Ganti Rugi di Kolam Kangkung Oeba, Oma Daris telah menerima uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), tanggal 06 April 2005 sedangkan Johny Daris telah menerima uang sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), tanggal 12 Agustus 2005;
5. Bahwa BUKTI DIATAS MENUNJUKAN TERBANDING/JOHNY DARIS DAN IBUNYA OMA DARIS ATAU OCTOVIANA DARIS ADALAH PENGGGARAP SAYUR MAYUR DI KOLAM KANGKUNG YANG TELAH DIBERIKAN GANTI RUGI OLEH PEMBANDING SEHINGGA BAGAIMANA MUNGKIN ORANG YANG HANYA STATUSNYA SEBAGAI PENGGARAP DAN TELAH MENERIMA UANG PENGgantian BISA BERUBAH MENJADI PEMILIK TANAH. Hal tersebut dikuatkan dengan

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesaksian dari Apollo Edon sebagai Mantan Lurah Oeba yang menyatakan para penggarap sayur mayur kolam kangkung telah diberikan ganti rugi oleh Pembanding;

6. Bahwa oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 haruslah dibatalkan oleh Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Bahwa berdasarkan segala uraian Pembanding diatas maka Pembanding mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mempertimbangkan dalil-dalil dalam Memori Banding ini untuk selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima Memori Banding dari Pembanding untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 untuk seluruhnya;
3. Mengadili sendiri dan selanjutnya mengabulkan seluruh Permohonan dari Pembanding/Tergugat dengan Menolak Gugatan Penggugat/Terbanding untuk Seluruhnya;
4. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Tinggi mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, *Ex aequo et bono*.

Menimbang, bahwa para Pembanding semula para Tergugat, telah mengajukan tambahan Kontra Memori Banding tertanggal 9 Nopember 2017, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

Tentang Formil Putusan Yang Cacat Hukum ;

1. Bahwa Putusan aquo “ diucapkan “(artinya sah menurut undang-undang) dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 11 juli 2017 dimana pada halaman 1 dibacakan oleh Majelis Hakim : “ Pimpinan PT. HOTEL NUSA ALAM MANDIRI beralamat di toko Nam jalan Siliwangi, Kelurahan Solor, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang disebut sebagai Tergugat, KELUANAN PETER EDUARD KOAMESAH bertempat tinggal di jalan Surapto, RT 11 RW 4 Kelurahan Oebobo Kecamatan Oebobo Kota Kupang, sebagai Tergugat II ;

Bahwa Putusan aquo telah dibacakan dalam persidangan tanpa disadari bahwa terjadi kekeliruan formil Putusan yakni : Nama KELUANAN PETER EDUARD KOAMESAH ini tidaklah sebagai Pihak dalam perkara ini, tidak

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 32



diketahui kedudukan hukumnya dalam perkara ini tetapi disebutkan sebagai Tergugat II ;

Bahwa jika dipahami sebagai kesalahan pengetikan saja maka tentunya tidak dibacakan/diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum, tetapi karena telah dibacakan maka haruslah dipandang sebagai cacat formil suatu putusan yang konsekwensinya adalah batalnya putusan aquo ;

2. Bahwa pada halaman 62 alinea pertama dan kedua Putusan aquo yang juga telah diucapkan dalam persidangan ada status hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi, sementara dalam perkara ini tidak ada Rekonvensi sama sekali ;

Mengingat putusan telah dibacakan dengan tidak adanya Rekonvensi tetapi disebutkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maka Putusan ini adalah cacat formil sehingga haruslah dibatalkan ;

Tentang Eksepsi

- Bahwa mengenai eksepsi Kami tidak akan menanggapi, Kami menyerahkan sepenuhnya kepada kebijaksanaan Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Kupang untuk menilainya;

Tentang Pokok Perkara

Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara pada pokoknya adalah:

- I. Apakah obyek sengketa milik Penggugat?
- II. Apakah para Tergugat yang menguasai obyek sengketa merupakan melakukan perbuatan melawan hukum?

Dengan demikian Kami akan menanggapi putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 246/Pdt.G/2016/PN Kpg. Sebatas dua permasalahan tersebut diatas.

- I. Tentang kepemilikan obyek sengketa.

Bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan tentang kepemilikan obyek sengketa telah mempertimbangkan sebagai berikut:

- a. Halaman 40 alinea 4:

"Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada dalil angka 1 sampai dengan Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya pada dalil angka 1 sampai dengan dalil angka 5mendalilkan bahwaPenggugat memiliki sebidang tanah warisan yang dahulu terletak di Kampung Oeba sedangkan sekarang terletak di Kelurahan Fatubesi Kecamatan Kota Lama Kota Kupang, seluas kurang lebih 34.000. m2 (tiga puluh empat ribu) meter persegi dimana yang seluas kurang lebih 4.000.m2 (empat ribu)

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 33



meter persegi di kuasai oleh TH. DENGAH, Y. A. L. DETAQ, dan LEONARD ANG, yang akan digugat secara terpisah dengan perkara ini, sehingga sisa luas tanah penggugat yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah seluas kurang lebih 30.000.m2 (tiga puluh ribu meter persegi) yang sekarang terletak di Kelurahan Fatubesesi Kecamatan Kota Lama Kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara dengan Jalan Raya, tanah Jacob Mudak dan Jalan Raya.
- Selatan dengan Jalan Sumatra, tanah penggugat yang dikuasai oleh C. A. Dengah, Y. A. L. Detaq, dan Leonard Antonius Ang, yang akan digugat secara terpisah dengan perkara ini dan tanah P.D.A.M Kabupaten Kupang.
- Timur dengan tanah Jacob Mudak, Jalan Alor dan Jalan menuju Pelabuhan Ikan Oeba.
- Barat dengan tanah Jacob Mudak, Jalan/Gang dan tanah Perumahan Imigrasi.

b. Halaman 43 alinea 2:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas maka dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh pihak Penggugat yang SALING BERSESUAIAN dengan bukti P.11 yang diajukan oleh pihak Penggugat meskipun tidak dapat ditunjukkan aslinya akan tetapi karena ternyata SALING BERSESUAIAN dengan keterangan saksi-saksi yang menerangkan dengan dibawah sumpah di persidangan sehingga dapat dinilai dan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum , maka dapat ternyata sebagai fakta hukum dalam perkara a quo bahwa benar Tanah Obyek Sengketa adalah merupakan Harta Warisan yang semula berasal dari KASORA DARIS (Moyang Penggugat) yang kemudian menjadi Harta Warisan anaknya bernama JACOB DARIS (Kakek Penggugat) yang kemudian menjadi Harta Warisan dari anaknya lagi bernama IBRAHIM DARIS (Orang Tua Penggugat) , yang pada bagian utara pernah dipinjam oleh Tentara Belanda untuk asrama Belanda/rumah persinggahan pada tahun 1949 sampai dengan 1950 yang selanjutnya dikembalikan kepada TNI Angkatan Darat dan pada tahun 1951 dikembalikan kepada JACOB DARIS (Kakek Penggugat);”

Halaman 44 alinea 1:



"Menimbang, bahwa dikarenakan ternyata telah dapat diperoleh fakta hukum bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah merupakan Harta Warisan yang semula berasal dari KASORA DARIS (Moyang Penggugat) yang kemudian menjadi Harta Warisan anaknya bernama JACOB DARIS (Kakek Penggugat) yang kemudian menjadi Harta Warisan dari anaknya lagi bernama IBRAHIM DARIS (Orang Tua Penggugat) , yang pada bagian utara pernah dipinjam oleh Tentara Belanda untuk asrama Belanda/rumah persinggahan pada tahun 1949 sampai dengan 1950 yang selanjutnya dikembalikan kepada TNI Angkatan Darat dan pada tahun 1951 dikembalikan kepada JACOB DARIS (Kakek Penggugat), maka Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil gugatan Penggugat pada dalil angka 1 sampai dengan angka 5 dalam Surat gugatan Penggugat , telah dapat dibuktikan secara sah menurut hukum;"

Terhadap pertimbangan tersebut Kami akan menanggapi sebagai berikut:

- Pada pertimbangan tersebut Majelis Hakim telah melakukan kekeliruan dalam menerapkan Hukum Acara Perdata, karena dalam Hukum Acara Perdata yang dicari adalah kebenaran formil, berbeda dengan acara pidana yang mencari kebenaran materiil, oleh karena itu bukti surat dalam hukum acara perdata menempati nilai yang paling utama dibanding alat bukti lain seperti saksi, sumpah dan lain-lain. In casu Majelis Hakim lebih mengutamakan bukti saksi, terlihat dalam pertimbangan Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan keterangan saksi-saksi yang menyatakan obyek sengketa kemudian dinilai bersesuaian dengan bukti surat P-11, lantas Majelis Hakim menyimpulkan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat. Padahal keterangan saksi tidak satupun melihat bukti kepemilikan dari Ibrahim Daris (kakek Penggugat) para saksi hanya secara lisan mendapatkan ijin menggarap dari Ibrahim Daris, disisi lain Majelis Hakim juga mengakui bahwa bukti P-11 tidak dapat ditunjukkan aslinya dipersidangan, berarti bukti tersebut harus didukung dan bersesuaian dengan bukti surat lainnya untuk dapat menilai bukti P-11 mempunyai nilai pembuktian, baru setelah itu keterangan saksi bisa mendukung bukti surat tersebut. Dengan demikian Majelis hakim telah salah dalam menilai alat bukti a quo;



- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat angka 6 dan 7 dapat disimpulkan bahwa obyek sengketa a quo adalah gabungan dari tanah yang semula disewa Angkatan Darat (bukti P-11) dengan obyek sengketa dalam perkara No. 17/1959/Pdt., berarti obyek sengketa sebagian didasarkan pada bukti P-11 dan sebagian lagi didasarkan pada putusan perkara No. 17/1959/Pdt., sementara itu Majelis hakim dalam pertimbangannya tersebut diatas menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat dengan mendasarkan pada bukti P-11, bagaimana mungkin bukti yang mendasari hanya sebagian obyek sengketa dipergunakan untuk mengabulkan seluruh obyek sengketa? Lantas dikabulkannya bagian obyek sengketa yang didasarkan perkara No. 17/1959/Pdt., apa pertimbangannya dan mana pembuktiannya? Dalam hal ini Majelis Hakim telah melakukan kekeliruan yang fatal, yaitu mengabulkan suatu hak (kepemilikan obyek sengketa) tanpa disertai pertimbangan dan pembuktian yang cukup dan benar (*onvoeldoende gemotiverd*);
- Lagi pula setelah dikembalikannya sewa dari Angkatan Darat pada Tahun 1951 (bukti P-11) dan setelah ditolaknya gugatan dalam perkara No. 17/1959/Pdt., Apakah Penggugat menguasai obyek sengketa? Mengapa kemudian tidak segera mengajukan permohonan hak? Mengapa Penggugat sekian lama (lebih dari 30 tahun) membiarkan tanahnya dikuasai oleh Tergugat bahkan hingga keluar hak atas nama Tergugat?
Maka atas sikap Penggugat tersebut Kami menilai bahwa Penggugat telah melepaskan haknya secara diam-diam (*rechtsverwerking*), asas ini sudah diadopsi oleh Mahkamah Agung dan menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung sebagaimana dalam putusan sebagai berikut:
 - *"Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapatkan perlindungan hukum". (Putusan RvJ Jakarta 12 Januari 1940).*
 - *"Bahwa sekalipun penghibahan tanah-tanah sengketa oleh tergugat I adalah tanpa ijin penggugat, namun karena Ia membiarkan tanah tersebut dalam keadaan sekian lama, mulai 23 Oktober 1962 sampai gugatan diajukan yakni 18 Juni 1971 (9*

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 36



tahun), sikap penggugat harus dianggap membenarkan keadaan tersebut. (MA 21-1-1974 No. 695K/Sip/1973).

- “Keberatan yang diajukan penggugat untuk kasasi bahwa hukum adat tidak mengenal daluwarsa dalam hal warisan tidak dapat dibenarkan, karena gugatan telah ditolak bukan atas alasan daluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama 30 tahun lebih penggugat asal dianggap telah melepaskan haknya(rechtsverwerking). (MA11-12-1975 No. 200K/Sip/ 1974).
- “Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknyaatas tanah tersebut (rechtsverwerking). (MA 24-9-1958. No. 329K/Sip/1957).
- “Bahwa seandainya memang penggugat terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa tergugat-tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hakmereka (rechtsverwerking)” (MA: 29-1-1976 No. 783K/Sip/1973).
- “Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan MA. Penggugat terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechtshebbende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum.” (MA 29-1-1976 No. 783K/Sip/1973).

c. Halaman 44 alinea 2:

“Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan pada dalil angka 6 sampai dengan angka 10 dalam surat gugatan Penggugat bahwa sebagian tanah warisan tersebut untuk sebelah selatan pada tahun 1959 telah digugat oleh MATHEUS WULANG sebagai Penggugat melawan JACOB DARIS sebagai Tergugat dalam perkara Register Nomor : 17/1959/Pdt, dimana oleh JACOB DARIS (Kakek Penggugat) tanah bekas Asrama Tentara Nasional Indonesia –Angkatan Darat (TNI-AD) yang disewakan tersebut digabungkan kembali menjadi satu dengan bagian tanah yang digugat oleh MATHEUS WULANG dengan Register Nomor : 17/1959/Pdt dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kupang tanggal 22 Januari 1960 dengan amar Menolak gugatan penggugat

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 37



itu dan atas Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 17/1959/Pdt, tanggal 22 Januari 1960 tersebut , Penggugat MATHEUS WULANG mengajukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar dan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, akan tetapi permohonan Banding dan permohonan Kasasinya ditolak, sesuai Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No : 109/Pdt/1966, tgl 19 Agustus 1966 dan Putusan Mahkamah Agung RI Reg.No:3.K/Sip/1968, tgl 6 Mei 1970, sehingga berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 17/1959/Pdt, tgl 22 Januari 1960 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No : 109/Pdt/1966, tgl 19 Agustus 1966 serta Putusan Mahkamah Agung RI No:3.K/Sip/1968, tgl 6 Mei 1970 tersebut diatas maka tanah warisan Obyek Sengketa tersebut menjadi milik kakek penggugat yaitu JACOB DARIS, almarhum, maka penggugat berhak memiliki obyek tanah sengketa.”

d. Halaman 46 alinea 2 dan 3:

“Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan pada dalil angka 6 sampai dengan angka 10 dalam surat gugatan Penggugat bahwa sebagian tanah warisan tersebut untuk sebelah selatan pada tahun 1959 telah digugat oleh MATHEUS WULANG sebagai Penggugat melawan JACOB DARIS sebagai Tergugat dalam perkara Register Nomor : 17/1959/Pdt, dimana oleh JACOB DARIS (Kakek Penggugat) tanah bekas Asrama Tentara Nasional Indonesia –Angkatan Darat (TNI-AD) yang disewakan tersebut digabungkan kembali menjadi satu dengan bagian tanah yang digugat oleh MATHEUS WULANG dengan Register Nomor : 17/1959/Pdt dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Kupang tanggal 22 Januari 1960 dengan amar Menolak gugatan penggugat itu dan atas Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 17/1959/Pdt, tanggal 22 Januari 1960 tersebut , Penggugat MATHEUS WULANG mengajukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Denpasar dan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, akan tetapi permohonan Banding dan permohonan Kasasinya ditolak, sesuai Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No : 109/Pdt/1966, tgl 19 Agustus 1966 dan Putusan Mahkamah Agung RI Reg.No:3.K/Sip/1968, tgl 6 Mei 1970, sehingga berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No : 17/1959/Pdt, tgl 22 Januari



1960 yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No : 109/Pdt/1966, tgl 19 Agustus 1966 serta Putusan Mahkamah Agung RI No:3.K/Sip/1968, tgl 6 Mei 1970 tersebut diatas maka tanah warisan Obyek Sengketa tersebut menjadi milik kakek penggugat yaitu JACOB DARIS, almarhum, maka penggugat berhak memiliki obyek tanah sengketa.”

Terhadap pertimbangan tersebut Kami menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat angka 6 dan 7 dapat disimpulkan bahwa obyek sengketa a quo adalah gabungan dari tanah yang semula disewa Angkatan Darat (bukti P-11) dengan obyek sengketa dalam perkara No. 17/1959/Pdt., berarti obyek sengketa sebagian disarkan pada bukti P-11 dan sebagian lagi didasarkan pada putusan perkara No. 17/1959/Pdt.;
- Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim mengulangi lagi kesimpulannya dengan menyatakan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat yang berasal dari kakeknya Jacob Daris (Tergugat dalam perkara No. 17/1959/Pdt.) dengan pertimbangan oleh karena putusan tersebut telah berkekuatan tetap dengan amar menolak gugatan Matheus Wulang (Penggugat perkara No. 17/1959/Pdt.);
- Bahwa berdasarkan dalil Penggugat angka 7 : *“Bahwa walaupun yang merumuskan batas-batas tanah pada tahun 1959 bukan kakek Penggugat yaitu JACOB DARIS melainkan MATHEUS WULANG sebagai Penggugat akan tetapi dalam pemeriksaan perkara tersebut dengan Register Nomor : 17/1959/Pdt, kakek penggugat JACOB DARIS mempertahankan seluruh tanah warisan miliknya pada point (1) diatas yaitu tanah bekas Asrama Tentara Nasional Indonesia –Angkatan Darat (TNI-AD) yang disewakan tersebut digabungkan kembali menjadi satu dengan bagian tanah yang digugat oleh MATHEUS WULANG dengan Register Nomor : 17/1959/Pdt,....”*

Dapat disimpulkan bahwa obyek gugatan dalam perkara No. 17/1959/Pdt. semula tidak termasuk tanah Penggugat yang disewa Angkatan Darat, tetapi dalam perkara No. 17/1959/Pdt. kemudian Jacob Daris (Tergugat dalam perkara No. 17/1959/Pdt.) menggabungkan tanah eks yang disewa Angkatan Darat. Dari tertib beracara menurut hemat Kami hal tersebut tidak diperbolehkan, kecuali Jacob Daris (Tergugat dalam perkara No. 17/1959/Pdt.)

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 39



mengajukan gugat balik (rekonvensi), namun hal tersebut luput dari pengamatan Majelis Hakim perkara No. 17/1959/Pdt. dengan memberikan putusan menolak gugatan artinya terhadap penggabungan/penambahan obyek sengketa dibenarkan, ini merupakan suatu kesalahan. Dengan kata lain dalam putusan perkara No. 17/1959/Pdt. terdapat kesalahan yang fatal. Sayangnya kesalahan yang dilakukan oleh Majelis Hakim dalam perkara No. 17/1959/Pdt. dikuatkan oleh Majelis Hakim a quo dengan menjadikan perkara No. 17/1959/Pdt. sebagai dasar untuk menetapkan bahwa obyek sengketa a quo adalah milik Penggugat;

- Kesalahan lain juga dilakukan Majelis Hakim a quo, katakanlah dalam putusan dalam perkara No. 17/1959/Pdt. tidak terdapat kesalahan, apakah bisa begitu saja memberlakukan putusan tersebut dalam perkara ini? Sementara subyeknya jelas-jelas berbeda antara putusan perkara No. 17/1959/Pdt. dengan perkara ini. Hal ini jelas sangat bertentangan dengan ketentuan pasal 1917 KUHPer yang jelas-jelas menegaskan bahwa putusan hanya berlaku/mengikat bagi para pihak dalam putusan tersebut;
- Sementara itu Tergugat yang sudah menguasai obyek sengketa sekian lama, sudah bersertifikat dan perolehannya dilakukan melalui Akta Jual Beli dihadapan PPAT, singkatnya Tergugat dapat dikualifikasi sebagai pembeli yang beriktik baik, dikesampingkan begitu saja, dikalahkan oleh putusan yang keliru (putusan perkara No. 17/1959/Pdt.) dan tidak bisa diberlakukan dalam perkara a quo;

II. Tentang apakah para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka hal ini erat kaitannya dengan kepemilikan para Tergugat.

Terhadap kepemilikan para Tergugat atas obyek sengketa Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut:

a. Halaman 54 alinea 2:

"Menimbang, bahwa dari bukti T.1-4 dan T.1-5 yang diajukan oleh pihak Tergugat di persidangan masing- masing berupa : Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3/Kelurahan Fatubesi, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 12/Fatubesi/2007, tanggal 6 Juli 2007 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kelurahan Fatubesi, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No. 17/Fatubesi/2007, tanggal 17 Desember 2007, menunjukkan fakta hukum bahwa atas Tanah Obyek Sengketa telah diterbitkan Sertifikat oleh Kantor



Pertanahan Kota Kupang dengan atas nama Pemegang Hak adalah PT DALEXTA (in casu Tergugat I) yang kemudian berdasarkan Akta Jual Beli PPAT Henki Famdale, SH Nomor : 148/2013 Tgl 15 Mei 2013 dan Nomor : 148/2013 Tgl 15 Mei 2013 , telah DIJUAL kepada PT HOTEL NUSA ALAM MANDIRI (Tergugat II) , adapun Sertifikat atas Tanah dimaksud adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan dan BUKAN Sertifikat Hak Milik serta dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3/Kelurahan Fatubesesi dimaksud TIDAK TERDAPAT adanya BATAS WAKTU berlakunya Alas Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan yang menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Ketentuan Pokok Agraria (UUPA) pasal 35 ayat (1) dan pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah berlaku untuk jangka waktu selama 30 tahun yang dapat diperpanjang untuk waktu selama 20 , sehingga menurut pendapat Majelis Hakim atas Alas Hak atas tanah sengketa tersebut oleh Tergugat mengandung ANOMALI HUKUM yakni TIDAK TERDAPAT adanya BATAS WAKTU berlakunya Alas Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang yakni selama 30 tahun yang dapat diperpanjang untuk waktu selama 20 tahun;"

Terhadap pertimbangan tersebut Kami menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim keliru besar dan saling bertentangan serta tidak menggunakan logika hukum dengan benar;
- Majelis Hakim menilai di dalam bukti TI-4 dan TI-5 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) terdapat "anomali hukum yakni tidak terdapat batas waktu berlakunya alas hak atas tanah berupa HGB....", menjadi pertanyaan besar apakah hal tersebut cukup alasan untuk mengesampingkan sebuah alat bukti surat berupa akta otentik???

Katakanlah hal tersebut dipandang sebagai kesalahan, bukankah hal tersebut merupakan kesalahan instansi yang menerbitkan SHGB, yaitu BPN, kemudian kalau itu kesalahan BPN pantaskan kemudian ditimpakan kepada Tergugat????

Bahwa Sertifikat HGB adalah bukti adanya Hak Guna Bangunan atas tanah sengketa, sedangkan tentang jangka waktu berlangsungnya suatu HGB ditentukan dalam SK Pemberian HGB,

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 41



maka sesungguhnya tidak terjadi anomali hukum, sesungguhnya telah sesuai hukum karena adanya Sertifikat HGB itu adalah berdasarkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SK HGB) – pertimbangan ini sangat keliru seakan-akan ada Sertifikat HGB tanpa didahului adanya SK HGB ;

Secara hukum, prosesuilnya adalah , Sertifikat HGB merupakan akibat dari suatu causa yakni SK HGB, maka tidaklah dapat terjadi Sertifikat HGB sebagai akibat tersebut dibatalkan tanpa membatalkan causa primanya yakni SK HGB ;

- Pertimbangan Majelis Hakim saling bertentangan, disatu sisi Majelis Hakim menyatakan bahwa *"berlakunya Alas Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan yang menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Ketentuan Pokok Agraria (UUPA) pasal 35 ayat (1) dan pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 adalah berlaku untuk jangka waktu selama 30 tahun yang dapat diperpanjang untuk waktu selama 20 tahun..."*, jadi ketentuan normatif berlakunya HGB sudah sangat disadari Majelis Hakim, akan tetapi mengapa hanya karena tidak tercantum masa berlakunya hak di dalam Sertifikat, (pada hal tercantum dalam SK Pemberian HGB) , lantas begitu mudahnya menyatakan sebagai anomali dan mengesampingkan SHGB (bukti TI-4 dan TI-5). Apakah dengan tidak tercantumnya batas waktu HGB dalam sertifikat, kemudian ketentuan undang-undang menjadi tidak berlaku?
- Secara hierarkhis peraturan perundangundangan yang bisa mengesampingkan ketentuan Undang-Undang, hanyalah produk peraturan perundangundangan yang sama tingkatannya, yaitu Undang-Undang, bukan kesalahan administrasi seperti yang dipertimbangkan Majelis Hakim a quo. Seharusnya Majelis Hakim menggunakan logika hukum, walaupun dalam SHGB tidak tercantum batas waktu maka batas waktu berlakunya hak didasarkan pada undang-undang yang mengatur, dan dihitung sejak diterbitkannya SK Pemberian HGB. Nampaknya Majelis Hakim memilih tidak menggunakan logika hukumnya demi mengesampingkan akta otentik (bukti TI-4 dan TI-5),
- Majelis Hakim telah keliru mengesampingkan (bukti TI-4 dan TI-5) yang berupa sebuah akte otentik, yang mempunyai nilai pembuktian

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 42



sempuma, sebagai bukti hak kepemilikan, sebagai bukti adanya iktikad baik, hanya didasarkan adanya kesalahan administrasi dalam SHGB. Nilai pembuktian sebuah akta otentik hanya bisa dianulir apabila dapat dibuktikan sebaliknya dari kebenaran yang tercantum dalam akta otentik. In casu kepemilikan Tergugat dianulir oleh adanya kekeliruan administrasi dalam sertifikat (akta otentik), artinya kekeliruan administrasi menganulir kepemilikan Tergugat.

- Sebagai bukti iktikad baik dari Tergugat, oleh karena SHGB dikeluarkan oleh instansi yang kompeten yaitu BPN, sudah pasti BPN tidak akan menerbitkan Sertifikat a quo (bukti TI-4 dan TI-5) tanpa menerbitkan SK Pemberian HGB, sehingga tidaklah dengan gegabah tanpa memperhatikan alas hak, peralihan hak, dan surat-surat bukti lainnya. Dengan dikeluarkannya Sertifikat pasti sudah dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Tergugat;
- Terakhir, Kami juga sangat menyayangkan sikap Majelis Hakim yang mengesampingkan sebuah akta otentik dengan pertimbangannya yang cuma satu alinea, padahal Kami mengajukan alat bukti surat berupa putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/Pdt/G/1989/PN Kpg. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 27/PDT/1990/PTK jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1199 K/PDT/1991, yang telah inkraht, meskipun pihak dalam putusan tersebut berbeda dengan putusan a quo, akan tetapi obyek sengketa dalam putusan yang sudah inkraht tersebut erat kaitannya dengan bukti TI-4 dan TI-5 karena obyek dalam putusan tersebut merupakan sebagian dari obyek Sertifikat (bukti TI-4 dan TI-5), didalam putusan tersebut telah diputuskan mengenai status haknya, yaitu hak pakai yang kemudian tidak diteruskan atau mendiamkan saja tanpa melakukan tindakan apa pun dalam waktu sekian lama terhadap status tanah obyek sengketa. Dengan demikian seharusnya putusan yang telah inkraht tersebut menjadi pendukung atas lahirnya Sertifikat aquo (bukti TI-4 dan TI-5).

b. Halaman 55 alinea 3:

"Menimbang, bahwa dari bukti T.I-2 yang diajukan oleh pihak Tergugat di persidangan masing- masing berupa : Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG tanggal 22 Nopember 1989 , menunjukkan fakta hukum bahwa dalam perkara No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG pihak yang mempersengketakan

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 43



terhadap Tanah Obyek Sengketa adalah antara IBRAHIM DARIS (in casu Orang Tua Penggugat) dengan WALIKOTA ADMINISTRATIF KUPANG sebagai Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang sebagai Tergugat II, sehingga pihak-pihak dalam perkara a quo adalah BUKAN dan atau BERBEDA dengan pihak-pihak yang MEMPERSENGKETAKAN atas Tanah Obyek Sengketa dalam perkara ini yakni antara PENGGUGAT (JOHNY DARIS) dengan PT DALEXTA (in casu Tergugat I) dan PT HOTEL NUSA ALAM MANDIRI (in casu Tergugat II) dimana Alas Hak yang dimilikinya atas Tanah Obyek Sengketa adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.3/Kelurahan Fatubesi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kelurahan Fatubesi, yang ASAL HAK nya berasal dari PEMBERIAN HAK , sehingga TIDAK TERDAPAT SAMA SEKALI ALAS HAK yang dimiliki oleh Tergugat adalah berkaitan HUKUM dengan WALIKOTA ADMINISTRATIF KUPANG, dan hal tersebut JUGA menunjukkan adanya ANOMALI HUKUM dalam ALAS HAK yang dimiliki oleh Tergugat atas Tanah Obyek Sengketa yakni SEBENARNYA Alas Hak yang dimiliki oleh Tergugat berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, ASAL TANAH adalah berasal dari TANAH NEGARA atau BUKAN (?) ;

Terhadap pertimbangan tersebut Kami menanggapi sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut pada pokoknya bahwa putusan sebagaimana bukti TI-2 berbeda pihak-pihaknya yang mempersengketakan obyek sengketa dengan pihak-pihak dalam perkara a quo, oleh karena itu putusan tersebut tidak bisa diterapkan dalam perkara a quo, sehingga putusan tersebut tidak bisa dijadikan sebagai bukti dalam perkara a quo. Pertimbangan Majelis Hakim bertentangan dengan pertimbangannya dalam halaman 46, yang pada pokoknya menyatakan obyek sengketa adalah milik Penggugat dengan mendasarkan putusan No. 17/1959/Pdt. yang pihaknya jelas-jelas berbeda dengan perkara a quo;
- Demikian juga pertimbangan Majelis Hakim berbeda lagi manakala mempertimbangkan bukti P-10 (halaman 52 alinea 3), yang pada pokoknya menggunakan putusan dengan pihak yang berbeda



dengan pihak dalam perkara a quo, untuk menganulir dasar kepemilikan Tergugat;

- Dari berbagai pertimbangan Majelis Hakim dalam mempertimbangkan putusan-putusan pengadilan yang dijadikan alat bukti a quo, dapat disimpulkan ketidakkonsistenan Majelis Hakim, hal ini menurut hemat Kami disebabkan oleh ketidakpahaman Majelis Hakim atas ketentuan Pasal 1917 KUHP, yang pada pokoknya menyatakan bahwa putusan Hakim hanya mengikat para pihak dalam putusan tersebut;

III. Terdapat Pelanggaran terhadap azas “Audi et Alteram Partem”

- Bahwa Majelis Hakim dalam mempertimbangkan *Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/PDT/G/1989/PN.KPG tanggal 22 Nopember 1989* mempertimbangkan bahwasehingga pihak-pihak dalam perkara a quo adalah BUKAN dan atau BERBEDA dengan pihak-pihak yang MEMPERSENGKETAKAN atas Tanah Obyek Sengketa dalam perkara ini yakni antara PENGUGAT (JOHNY DARIS) dengan PT DALEXTA (in casu Tergugat I) dan PT HOTEL NUSA ALAM MANDIRI (in casu Tergugat II) ;
- Dalam mempertimbangkan bukti ini Majelis Hakim jelas-jelas mempertimbangkan tentang subyek yang berperkara saja sebagai BUKAN dan atau BERBEDA dengan pihak-pihak yang MEMPERSENGKETAKAN atas Tanah Obyek Sengketa dalam perkara ini yakni antara PENGUGAT (JOHNY DARIS) dengan PT DALEXTA (in casu Tergugat I) dan PT HOTEL NUSA ALAM MANDIRI (in casu Tergugat II) ; tidak mempertimbangkan sama sekali tentang isi Putusan tersebut ;
- Namun saat Majelis Hakim dalam mempertimbangkan bukti P.10 yang adalah bukti Penggugat berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012 tanggal 24 juli 2012, ternyata Majelis Hakim mempertimbangkan Isi putusan bagi kepentingan Penggugat ? Pertanyaannyamengapa untuk bukti Putusan yang diajukan Tergugat , bukti surat berupa putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 76/Pdt/G/1989/PN Kpg. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 27/PDT/1990/PTK jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1199 K/PDT/1991, Majelis Hakim hanya mempertimbangkan Subyek perkara saja tidak

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 45

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)



mempertimbangkan Isi Putusan??? Sebagaimana Majelis Hakim mempertimbangkan bukti Penggugat berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012 tanggal 24 juli 2012 yang mempertimbangkan isi putusan ? ;

- Ini jelas bahwa jika Majelis Hakim juga secara adil mempertimbangkan “ isi putusan “ yang merupakan bukti Tergugat yakni Pengadilan Negeri Kupang No. 76/Pdt/G/1989/PN Kpg. Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 27/PDT/1990/PTK jo. Putusan Mahkamah Agung No. 1199 K/PDT/1991, maka jelas akan terbukti bahwa tanah sengketa bukanlah milik Penggugat ; Hal yang aneh dalam kasus ini justru Majelis Hakim mempertimbangkan “ Isi Putusan “ Mahkamah Agung Nomor 210 K/PDT/2012 tanggal 24 juli 2012 (bukti Penggugat) yang senyatanya para pihak yang berperkara adalah BUKAN PENGGUGAT, tetapi mempertimbangkan isi Putusan untuk mengabulkan Gugatan Penggugat ;
- Maka menjadi jelas bahwa Majelis Hakim lah yang secara partial telah memeriksa perkara ini untuk kepentingan Penggugat sehingga telah tidak menerapkan azas Audi et Alteram Partem ;

KESIMPULAN

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Kami menyimpulkan hal-hal sebagai berikut:

- I. Bahwa Majelis Hakim telah melakukan kekeliruan dalam mempertimbangkan alas hak kepemilikan Penggugat atas obyek sengketa, dengan demikian seharusnya obyek sengketa tetap menjadi milik Tergugat sesuai dengan SHGB No. 3/Kelurahan Fatubesi dan SHGB No. 8/Kelurahan Fatubesi.
- II. Bahwa oleh karena obyek sengketa bukan milik Penggugat maka tindakan Tergugat menguasai obyek sengketa a quo bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum;

PERMOHONAN

Berdasarkan uraian dan kesimpulan tersebut diatas, dengan segala hormat Kami memohon agar Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Kupan memutuskan sebagai berikut;

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding;
2. Mengabulkan permohonan banding dari Pemanding untuk seluruhnya;



3. Mengadili sendiri dengan menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;

4. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini;

Atau : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari para Pembanding semula semula Tergugat, Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 16 Oktober 2017, yang mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

TENTANG KEBERATAN-KEBERATAN PEMBANDING SEMULA TERGUGAT II
ATAS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KELAS IA KUPANG NOMOR :
246/PDT.G/2016/PN.KPG TANGGAL 11 JULI 2017

1. Bahwa Terbanding, semula Penggugat menerima seluruh pertimbangan hukum Putusan a quo, karena menurut Terbanding semula Penggugat bahwa *judex factie* telah benar dan cermat dalam mempertimbangkan dan menerapkan hukum dalam menjatuhkan Putusan dalam perkara ini.
2. Bahwa Terbanding, semula Penggugat menolak seluruh alasan-alasan yang dikemukakan dalam memori banding Pembanding, semula Tergugat II terhadap pertimbangan hukum Putusan a quo, karena tidak berdasar dan tidak beralasan hukum.
3. Bahwa alasan-alasan dalam Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding, semula Tergugat II tidak terdapat hal-hal yang baru, melainkan hanya pengulangan semata, yang oleh *judex factie* telah memeriksa dan meneliti serta mempertimbangkannya secara cermat dan lengkap berdasarkan fakta hukum yang terungkap dalam persidangan baik melalui bukti surat maupun saksi-saksi.

DALAM EKSEPSI :

Bahwa menurut kuasa hukum Pembanding semula Tergugat II menyatakan bahwa mengenai eksepsi kami tidak akan menanggapi, kami menyerahkan sepenuhnya kepada kebijaksanaan Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Kupang untuk menilainya.

Bahwa alasan tersebut di atas membuktikan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 yang menolak eksepsi dari tergugat sudah tepat dan benar dalam pertimbangan hukumnya sehingga dengan demikian pertimbangan hukum terhadap eksepsi tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

patut dikuatkan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Kupang, maka sudah jelas gugatan Penggugat/ Terbanding sudah sempurna atau tidak cacat formil.

A. KEBERATAN PERTAMA

Merespon keberatan pertama dalam memori banding Pembanding, semula Tergugat II, maka Terbanding menegaskan sebagai berikut:

1. Bahwa dalil yang dibangun oleh Pembanding, semula Tergugat II pada Bagian A KEBERATAN PERTAMA halaman 3 tidak dapat dibenarkan, sebab Majelis Hakim a quo telah memeriksa dan meneliti serta mempertimbangkannya secara cermat dan lengkap berdasarkan fakta hukum yang terungkap di persidangan baik melalui bukti surat maupun saksi-saksi;

2. Bahwa menurut Pembanding, semula Tergugat II, Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 sama sekali tidak mencerminkan keadilan dan terkesan dibuat asal jadi, sama sekali tidak membaca keseluruhan berkas dari perkara yang diajukan oleh Pembanding, dahulu Tergugat II.

Bahwa terhadap keberatan Pembanding tersebut tidak benar dan tidak beralasan hukum sebab majelis hakim Pengadilan Negeri Kupang sudah mempertimbangkan gugatan penggugat dan eksepsi/jawaban Para Tergugat II beserta alat bukti yang diajukan oleh penggugat dan para tergugat II pada halaman 33 s/d halaman 62 putusan perkara a quo, oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 246/Pdt.G/2016/PN.KPG tanggal 11 Juli 2017 patut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang. Dengan demikian atas dasar Fakta yang terungkap dalam persidangan, obyek sengketa yang semula di pergunakan oleh TNI Angkatan Darat dan telah dikembalikan kepada J. Daris dan bukan kepada pihak Para Tergugat (Bukti Surat P-11).

Bahwa yang menjadi pihak Tergugat dalam perkara ini adalah:

2.1 Pimpinan PT. DALEXTA, Beralamat di Hotel Kristal Jalan Timor Raya Kelurahan Pasir Panjang Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, selanjutnya disebut tergugat I.

2.2 Pimpinan PT. HOTEL NUSA ALAM MANDIRI, Beralamat di Toko Nam Jalan Siliwangi Kelurahan Solor Kecamatan Kota Lama Kota Kupang, tergugat II.

Bahwa sesuai dengan Memori Banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding yakni FRANSISCO BERNANDO BESSI, dkk, bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum dari PT. HOTEL NUSA

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 48

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)



ALAM MANDIRI, dalam hal ini mewakili LEONARD ANTONIUS ANG maka ternyata yang bertindak sebagai Pembanding dalam perkara aquo adalah Pimpinan PT. HOTEL NUSA ALAM MANDIRI, sebagai Tergugat II, dengan demikian oleh karena Pimpinan PT. DALEXTA, sebagai Tergugat I TIDAK MENGAJUKAN UPAYA HUKUM BANDING, maka secara hukum Tergugat I harus dianggap telah menerima Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017, oleh karena itu kedudukan hukum Tergugat II yang mendapat peralihan hak dari Tergugat I tidak layak untuk mengajukan upaya hukumbanding perkara a quo ke Pengadilan Tinggi Kupang sesuai Putusan perkara No.246/PDT.G/2016/PN.KPG pada halaman 63 MENGADILI dan seterusnya dan halaman 64 point 6 tertulis sebagai berikut :

“..6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang telah menguasai tanah sengketa secara melawan Hak dan menjual tanah sengketa kepada PT. Hotel Nusa Alam Mandiri sebagai Tergugat II dan menimbun tanah putih (sirtu) diatas tanah sengketa merupakan perbuatan melawan Hak dan melawan hukum serta merugikan Tergugat, sehingga jual beli tanah sengketa tersebut tidak sah dan batal demi hukum ..”

- Bahwa karena Tergugat I telah menerima putusan perkara No. 246/PDT.G/2016/PN.KPG maka dengan sendirinya Tergugat I telah setuju amar putusan pada point 6 diatas, dengan demikian soal jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II menjadi batal, oleh karena itu Tergugat II tidak berhak mengajukan Banding, sebab asal hak didapat dari Tergugat I yang telah berkekuatan hukum dan telah dibatalkan dan disetujui oleh Tergugat I.

3. Bahwa selanjutnya Pembanding, dahulu Tergugat II dalam jawabannya point 3 yang termuat di dalam Putusan a quo halaman 12 Tergugat II mendalilkan dasar para tergugat menguasai tanah obyek sengketa adalah sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Fatubesi sebagaimana diuraikan dalam surat ukur No.12/Fatubesi 2007 tanggal 06 Juli 2007 dengan luas kurang lebih 15.350.m2 atas nama dahulu PT. Dalexta (tergugat I) menjadi PT. Hotel Nusa Alam Mandiri (tergugat II) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang dan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/Kelurahan Fatubesi sebagaimana diuraikan dalam surat ukur No.17/Fatubesi 2007 tanggal 17 Desember 2007 dengan luas kurang lebih 14.255.m2 atas nama PT. Dalexta (tergugat I) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang sehingga



penguasaan tanah obyek sengketa oleh para Tergugat berdasarkan sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut di atas telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang sebagaimana diuraikan secara tegas dan rinci pada halaman 54, 55, dan 56 Putusan a quo, dengan demikian pertimbangan hukum dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang tersebut di atas telah membuktikan Putusan dalam perkara a quo sudah benar dan adil, oleh karena itu Putusan Pengadilan Negeri Kupang yang dimohonkan banding tersebut patut dipertahankan dan dikuatkan melalui Putusan Pengadilan Tinggi Kupang;

4. Bahwa selain pertimbangan hukum terkait surat bukti T.I-4 dan T.I-5 di atas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang juga telah mempertimbangkan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat II yakni Apolonius Edon, di bawah sumpah menerangkan bahwa “saksi tahu TOKO NAM / BABA LIONG ada ganti rugi kepada penggarap-penggarap dan pada waktu itu BABA LIONG mengatakan itu tanah waris dari KAKEKNYA, akan tetapi pada waktu itu TOKO NAM/BABA LIONG tidak ada menunjukkan SURAT AHLI WARIS dari KAKEKNYA kepada saksi”, sehingga dari surat bukti T.I-4 dan T.I-5 dihubungkan dengan keterangan saksi yang diajukan oleh tergugat yakni Apolonius Edon, maka penguasaan tanah sengketa oleh tergugat menjadi TIDAK JELAS apakah tergugat MENGUASAI TANAH SENGKETA karena Hak Guna Bangunan yang didapat dari tanah negara atau karena WARISAN DARI KAKEKNYA; karena kakek dari Tergugat II berada di Tiongkok dan tidak pernah tinggal di Indonesia.

B. KEBERATAN KEDUA

Merespon keberatan kedua dalam memori banding Pembanding, semula Tergugat II, maka Terbanding menegaskan sebagai berikut:

1. Bahwa dalil yang dibangun oleh Pembanding semula Tergugat II Bagian B. KEBERATAN KEDUA angka 1 s/d 3 halaman 3 s/d 10, yang pada pokoknya menyatakan: “Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 246/PDT.G/2016/PN.KPG tanggal 11 Juli 2017 adalah merupakan pengulangan dari Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 76/PDT.G/1989/PN.KPG tanggal 22 Nopember 1989 yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga apabila Pembanding, semula Tergugat II mempersoalkan Putusan Nomor 76/PDT.G/1989/PN.KPG tanggal 22 Nopember 1989 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut akan menimbulkan ketidakpastian hukum”, dengan demikian alasan Pembanding semula Tergugat II tersebut tidak dapat dibenarkan, sebab Putusan

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 50



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 246/PDT.G/2016/PN.KPG tanggal 11 Juli 2017 dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 76/PDT.G/1989/PN.KPG tanggal 22 Nopember 1989 yang telah berkekuatan hukum tetap adalah tidak sama dan bukan merupakan pengulangan atau dalam arti kata Putusan tidak dapat dikualifisir sebagai Putusan "Nebis In Idem", sebagaimana ketentuan Pasal 1917 KUH-Perdata, gugatan secara formil mengandung unsur "Nebis In Idem" jika memenuhi syarat-syarat secara kumulatif, adalah sebagai berikut :

- Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya.
- Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.
- Putusan bersifat positif.
- Subjek atau pihak yang berperkara sama.
- Objek gugatan sama.

Bahwa setelah dipelajari dan dianalisa atas subjek atau pihak berperkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 76/PDT.G/1989/PN.KPG tanggal 22 Nopember 1989 yaitu Ibrahim Daris sebagai Penggugat, sementara pihak Tergugat adalah Walikota Adminstratif Kupang sebagai Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang sebagai Tergugat II. Sedangkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 246/PDT.G/2016/PN.KPG tanggal 11 Juli 2017, Johny Daris sebagai Penggugat, sementara pihak Tergugat adalah Pimpinan PT. Dalexta sebagai Tergugat I dan PT. Hotel Nusa Alam Mandiri sebagai Tergugat II. Bahwa dari dua putusan tersebut di atas, ternyata jika diteliti dan dicermati maka subjek atau pihak berperkara adalah TIDAK SAMA sehingga kedua putusan tersebut tidak dapat dianggap sebagai pengulangan perkara. Oleh karena itu antara Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 76/PDT.G/1989/PN.KPG tanggal 22 Nopember 1989 dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 246/PDT.G/2016/PN.KPG tanggal 11 Juli 2017 tidak melekat syarat-syarat nebis in idem sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1917 KUHPerdata. Bahwa selanjutnya agar suatu perkara melekat Nebis In Idem, maka objek gugatannya haruslah SAMA. Dan jika diteliti dan dicermati antara Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 76/PDT.G/1989/PN.KPG tanggal 22 Nopember 1989 yang objek gugatannya adalah mengenai tanah negara bebas, sementara Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 246/PDT.G/2016/PN.KPG tanggal 11 Juli 2017 dengan objek gugatan

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 51

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)



adalah alas hak yang dimiliki yaitu SHGB Nomor : 3/kelurahan Fatubesi dan SHGB Nomor : 8/kelurahan Fatubesi. Dan oleh karena dari kedua putusan tersebut, ternyata objek gugatannya adalah TIDAK SAMA maka tidak melekat Nebis In Idem sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1917 KUHPerdara.

2. Bahwa terhadap keberatan Pembanding, semula Tergugat II sebagaimana diuraikan pada point 1, 2, dan 3 butir a, b, dan c, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 246/Pdt.G/2016/PN.KPG tanggal 11 Juli 2017 tidak mempertimbangkan bukti T.I-2 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 76/Pdt/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 Nopember 1989 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) yaitu menolak gugatan dari Penggugat Ibrahim Daris.

Terhadap keberatan pembanding tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I A Kupang telah mempertimbangkannya yakni Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 76/Pdt/G/1989/PN.KPG, tanggal 22 Nopember 1989 MENUNJUKKAN FAKTA HUKUM bahwa dalam perkara Nomor 76/Pdt/G/1989/PN.KPG, pihak yang mempersengketakan terhadap tanah obyek sengketa adalah antara Ibrahim Daris (*in casu*) dengan Wali Kota Administratif Kupang sebagai Tergugat I dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang sebagai Tergugat II, sehingga pihak-pihak dalam perkara a quo adalah BUKAN dan atau BERBEDA dengan pihak-pihak yang mempersengketakan atas tanah obyek sengketa dalam perkara ini yakni antara Penggugat (Johni Daris) dengan PT. Dalexta (*in casu* Tergugat I) dan PT. Hotel Nusa Alam Mandiri (*in casu* Tergugat II) di mana alas hak yang dimilikinya atas tanah obyek sengketa adalah sertifikat hak guna bangunan No. 3/Kelurahan Fatubesi dan sertifikat Hak Guna Bangunan No.8/Kelurahan Fatubesi yang asal haknya berasal dari pemberian hak, sehingga tidak terdapat sama sekali alas hak yang dimiliki oleh Tergugat adalah berkaitan hukum dengan Wali Kota Administratif Kupang, dan hal tersebut juga menunjukkan adanya ANOMALI HUKUM dalam alas hak yang dimiliki oleh Tergugat atas tanah obyek sengketa yakni sebenarnya alas hak yang dimiliki oleh Tergugat berupa sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, ASAL TANAH adalah BERASAL dari TANAH NEGARA atau BUKAN (?), dengan demikian maka sudah jelas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang telah mempertimbangkan surat bukti T.I-2 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 76/Pdt/G/1989/PN.KPG, tanggal

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 52



22 Nopember 1989 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) tersebut, oleh karena itu alasan Pembanding bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang tidak mempertimbangkan bukti T.I-2 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 76/Pdt/G/1989/PN.KPG, adalah tidak benar dan harus ditolak.

Demikian juga keberatan Pembanding sebagaimana diuraikan pada point 2 butir d, tentang luas tanah sengketa adalah tidak beralasan hukum karena baik letak, luas, dan batas tanah sengketa sudah jelas dan sesuai dengan hasil pemeriksaan setempat sebagaimana termuat dalam halaman 50, 51 dan halaman 52 Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 246/PDT.G/2016/PN.KPG tanggal 11 Juli 2017 sementara mengenai luas tanah sengketa merupakan penggabungan dari tanah yang dikembalikan sebagaimana Surat dari Kesend Genie Angkatan Darat Dinas Bangunan Tentara Sub Ter VII-VII Kupang Nomor 150/3b/ss/51 tanggal 10 Juli 1951 perihal Pengembalian Tanah kepada Tuan J. Daris di Kupang (Bukti P.11), dengan tanah perkara Nomor 17/1959/PDT tanggal 22 Januari 1960 (Bukti P.7), termasuk yang dikuasai oleh C. A. Dengah, Y. A. L. Detaq, dan Leonard Antonius Ang yang akan digugat secara terpisah, sehingga luasnya mencapai lebih-kurang 34.000 m² (tiga puluh empat ribu meter persegi);

C. KEBERATAN KETIGA

Merespon keberatan ketiga dalam memori banding Pembanding, semula Tergugat II, maka Terbanding menegaskan sebagai berikut:

1. Bahwa dalil yang dibangun oleh Pembanding, semula Tergugat II sebagaimana diuraikan bagian C. KEBERATAN KETIGA pada angka 1, 2, 4 dan 5 halaman 10 s/d 13, yang pada pokoknya menyatakan : "Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 246/PDT.G/2016/PN.KPG tanggal 11 Juli 2017 tidak dibenarkan karena dalam pertimbangan hukumnya sangat bertentangan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 17/1959/PDT tanggal 22 Januari 1959".

Terhadap keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, sebab dalam persidangan diperoleh fakta hukum yang sangat jelas dan terang bahwa Terbanding semula Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sengketa, sebagaimana Fakta Hukum kepemilikan Penggugat atas tanah sengketa tersebut adalah sebagai berikut :

- Bukti P.11 berupa Surat dari Kensend Genie Angkatan Darat Dinas Bangunan Tentara Sub Terr VII-VII Kupang Nomor 150/3b/ss/51 tanggal 10 Juli 1951 perihal Pengembalian tanah kepada Tuan J. Daris di

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 53



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kupang. Hal tersebut bersesuaian dengan keterangan saksi Leonard Ady Salomons, dibawah sumpah pada pokoknya mengatakan bahwa benar saksi mengetahui terdapat surat pengembalian tanah sengketa dari pemerintah Belanda yang telah menyewa tanah dimaksud buat asrama Belanda/rumah persinggahan pada tahun 1949 sampai dengan tahun 1950 dan kemudian menyerahkan kembali kepada TNI Angkatan Darat dan selanjutnya dari Plt Kepala DBT Sub.Ter. VII-VII Angkatan Darat Kupang menyerahkan kembali kepada pemiliknya yang waktu itu diterima oleh Jacob Daris (kakeknya Penggugat) pada tahun 1951 dan surat pengembalian tanah tersebut dalam bahasa Belanda dan saksi yang menerjemahkan surat tersebut dan surat yang diterjemahkan oleh saksi tersebut saat itu ada disimpan Panglima, dimana surat dimaksud setelah Asrama TNI ada di Naibonat, maka tanah sengketa tersebut diserahkan kembali oleh TNI Angkatan Darat kepada Jacob Daris selaku pemiliknya.

- Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 17/1959/PDT tanggal 2 Januari 1960 antara MATHEUS WULANG sebagai Penggugat dan JACOB DARIS sebagai Tergugat, yang dalil gugatannya adalah sebagian tanah warisan dari Jacob Daris untuk bagian selatan pada tahun 1959 digugat oleh Matheus Wulang, yang oleh Jacob Daris (kakek Penggugat) tanah bekas Asrama Tentara Nasional Indonesia-Angkatan Darat (TNI-AD) yang disewakan digabungkan kembali menjadi satu dengan bagian tanah yang digugat oleh Matheus Wulang. Oleh karena dalil gugatan Penggugat Matheus Wulang tidak terbukti maka Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 17/1959/PDT tanggal 2 Januari 1960 diputus dengan amar "Menolak gugatan Penggugat". Dan kemudian Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 17/1959/PDT tanggal 2 Januari 1960 dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 109/PDT/1966 tanggal 19 Agustus 1966 dan dikuatkan lagi dengan Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 3 K/Sip/1968 tanggal 6 Mei 1970.
- 2. Bahwa keberatan ketiga point 1, 2, 3, 4, tentang pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 246/Pdt.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 17/1959//PDT tanggal 22 Januari 1960 adalah tidak benar karena Putusan Pengadilan Negeri

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 54

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

Kupang Nomor 17/1959//PDT tanggal 22 Januari 1960 sudah berkekuatan hukum tetap, maka keberatan Pembanding, semula Tergugat II tersebut harus ditolak.

D. KEBERATAN KEEMPAT

Merespon keberatan keempat dalam memori banding Pembanding, semula Tergugat II, maka Terbanding menegaskan sebagai berikut:

1. Bahwa dalil yang dibangun oleh Pembanding semula Tergugat II Bagian D. KEBERATAN KEEMPAT angka 1 s/d 4 halaman 10 s/d 17, yang pada pokoknya menyatakan : "Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 76/PDT.G/1989/PN.KPG tanggal 22 Nopember 1989 lanjutannya adalah Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 27/PDT/1990/PTK tanggal 31 Oktober 1990 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1199 K/PDT/1991 tanggal 03 Agustus 1992 yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dikalahkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 246/PDT.G/2016/PN.KPG tanggal 11 Juli 2017 yang mana objeknya sengketanya adalah sama".

Terhadap keberatan dari Pembanding, semula Tergugat II tersebut di atas, telah dijawab oleh Terbanding semula Penggugat pada saat menanggapi Keberatan Kedua. Oleh karena itu, keberatan dari Pembanding, semula Tergugat II tersebut tidak dapat dibenarkan. Bahwa sekali lagi ditegaskan, antara Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 76/PDT.G/1989/PN.KPG tanggal 22 Nopember 1989 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 27/PDT/1990/PTK tanggal 31 Oktober 1990 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1199 K/PDT/1991 tanggal 03 Agustus 1992 yang adalah TIDAK SAMA OBJEKNYA dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 246/PDT.G/2016/PN.KPG tanggal 11 Juli 2017. Bahwa Hakim tidak memiliki hak dan wewenang untuk menilai dan menafsirkan putusan yang telah diputus oleh hakim terdahulu, namun Hakim memiliki hak dan wewenang serta memiliki kebebasan untuk memutus setiap perkara baru yang diberikannya kepadanya berdasarkan fakta persidangan.

2. Bahwa keberatan keempat dari Pembanding tentang 2 bukti tambahan yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 27/Pdt/1990/PTK tanggal 31 Oktober 1990 dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 17/1959//PDT tanggal 31 Oktober 1990 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 1199.K/PDT/199 tanggal 03 Agustus 1992, sehingga oleh

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 55



karena menurut Pembanding, 2 bukti tambahan tersebut diatas merupakan lanjutan dari Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 76/Pdt.G/1989/PN.KPG tanggal 22 Nopember 1989 maka terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 76/Pdt.G/1989/PN.KPG tanggal 22 Nopember 1989 sudah di pertimbangan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 246/PDT.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017 halaman 55 dan 56 oleh karena kedua surat bukti tersebut beserta keberatan sebagaimana diuraikan pada point 1, 2, 3, dan 4 butir a, b, dan c, tidak perlu ditanggapi lagi dan keberatan-keberatan tersebut harus ditolak.

E. KEBERATAN KELIMA

Merespon keberatan kelima dalam memori banding Pembanding, semula Tergugat II, maka Terbanding menegaskan sebagai berikut:

1. Bahwa dalil yang dibangun oleh Pembanding semula Tergugat II Bagian E. KEBERATAN KELIMA sebagaimana diuraikan pada angka 1 s/d 8 halaman 18 s/d 20, yang pada pokoknya menyatakan: "Pembanding keberatan dengan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang pada halaman 54 alinea 2 karena keliru besar dan saling bertentangan serta tidak menggunakan logika hukum dengan benar".

Terhadap dalil tersebut, telah sangat tegas dan jelas pertimbangan Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 54 s/d 55 adalah sudah tepat dan benar bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Fatubesi dimaksud tidak terdapat adanya batas waktu berlakunya hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan yang menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria (UUPA) Pasal 35 Ayat (1) dan Pasal 25 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1966 adalah berlaku untuk jangka waktu selama 30 tahun yang dapat diperpanjang untuk waktu selama 20 tahun, sehingga menurut pendapat Majelis Hakim atas Alas Hak atas tanah sengketa tersebut oleh Tergugat mengandung ANOMALI HUKUM yakni Tidak Terdapat adanya Batas Waktu berlakunya Alas Hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang yakni selama 30 tahun yang dapat diperpanjang untuk waktu selama 20 tahun. Bahwa jangankan Hak Guna Bangunan, Hak Milik sekalipun yang memiliki sifat terkuat dan terpenuh masih dapat diganggu-gugat jika ternyata hak milik tersebut dapat dibuktikan sebaliknya.

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 56



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menunjuk Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Pasal 106 berbunyi sbb.:

Pasal 106

1. Keputusan Pembatalan Hak atas tanah karena Cacat Hukum administrasi dalam penerbitannya dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan.
2. Permohonan pembatalan dapat diajukan atau langsung kepada menteri atau pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 107

Cacat hukum administrasi sebagaimana di maksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah :

- a. Kesalahan prosedur.
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan
- c. Kesalahan subjek hak
- d. Kesalahan objek hak
- e. Kesalahan jenis hak
- f. Kesalahan perhitungan luas
- g. Terdapat tumpang-tindih hak atas tanah
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar, atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Bahwa berdasarkan Pasal 37 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang ketentuan-ketentuan Pokok Agraria (UUPA) menyebutkan : Hak guna bangunan terjadi : a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara : karena Penetapan pemerintah. Bahwa tanah sengketa yang telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Fatubesi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 8/kelurahan Fatubesi bukanlah tanah negara melainkan tanah hak milik sah Terbanding semula Penggugat. Hal tersebut terbukti berdasarkan fakta persidangan, yaitu berupa :

- Bukti P.11 berupa Surat dari Kensend Genie Angkatan Darat Dinas Bangunan Tentara Sub Terr VII-VII Kupang Nomor 150/3b/ss/51 tanggal 10 Juli 1951 perihal Pengembalian tanah kepada Tuan J. Daris di Kupang.
- Bukti P.7 berupa Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 17/1959/PDT tanggal 2 Januari 1960 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 109/PDT/1966 tanggal 19 Agustus 1966 (Bukti P.8)

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 57



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 3 K/Sip/1968 tanggal 6 Mei 1970 (Bukti P.9).

- Bukti P.10 berupa Putusan Mahkamah Agung RI No. 210 K/PDT/2012 tanggal 24 Juli 2012, antara Jacob Mudak dkk (Penggugat) melawan PT. Dalexta (Tergugat) telah dinyatakan bahwa “tidak ada alasan hukum apapun yang dapat menyimpulkan objek sengketa adalah Tanah Negara Bebas dan dalih objek sengketa sebagai tanah negara, dapat dipandang sebagai upaya Tergugat (PT. Dalexta) untuk memperoleh objek sengketa secara cuma-cuma dan hal ini bertentangan dengan keadilan”.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

A. Penjelasan Umum dst ...

I. Tujuan Undang-undang Pokok Agraria dst

II. Dasar-dasar dari hukum agrarian nasional point 3 berbunyi ;

1. Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan diatas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat 4). Dalam pada itu kekuasaan Negara atas tanah-tanah inipun sedikit atau banyak dibatasi pula oleh hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, sepanjang menurut kenyataannya hak ulayat itu masih ada, hal mana akan diuraikan lebih lanjut dalam nomor 3 dibawah ini.

2. Pasal 5

Penegasan bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agrarian yang baru. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (III angka 1).

3. Pasal 17

Ketentuan Pasal ini merupakan pelaksanaan daripada yang ditentukan dalam pasal 7. Penetapan batas luas maksimum akan dilakukan didalam waktu yang singkat dengan peraturan perundangan. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum itu tidak akan disita, tetapi

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 58



akan diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian. Tanah-tanah tersebut selanjutnya akan dibagi-bagikan kepada rakyat yang membutuhkannya. Ganti kerugian kepada bekas pemilik tersebut di atas pada azasnya harus dibayar oleh mereka yang memperoleh bagian tanah itu. Tetapi oleh karena mereka itu umumnya tidak mampu untuk membayar harga tanahnya di dalam waktu yang singkat, maka oleh Pemerintah akan disediakan kredit dan usaha-usaha lain supaya para bekas pemilik tidak terlalu lama menunggu uang ganti kerugian yang dimaksudkan itu.

4. Pasal 18

Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak

Oleh karena itu, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Fatubesi dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 3/Kelurahan Fatubesi meskipun merupakan akta autentik, disamping pemberlakuannya mengandung anomali hukum, juga penerbitannya telah bertentangan dengan keadilan karena diterbitkan di atas tanah hak milik Terbanding semula Penggugat dan bukan diterbitkan di atas tanah Negara.

2. Bahwa keberatan kelima dari Pemanding, semula Tergugat II sebagaimana diuraikan pada point 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, dan 8, terkait pertimbangan hukum yang berhubungan dengan surat bukti T. I-4 dan T.I-5, maka sudah jelas bahwa telah dipertimbangkan oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Kupang yakni dari surat bukti T.I-4 dan T.I-5 dihubungkan dengan keterangan saksi yang diajukan oleh tergugat yakni Apolonius Edon, maka penguasaan tanah sengketa oleh tergugat menjadi TIDAK JELAS apakah tergugat MENGUASAI TANAH SENGKETA karena Hak Guna Bangunan atau karena WARISAN DARI KAKEKNYA yang tidak pernah tinggal di Indonesia yang selama hidup tetap berada di Tiongkok demikian pula sesuai dengan surat bukti Penggugat yaitu surat bukti P-10 berupa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 210.K/PDT/2012 tanggal 24 Juli 2012 yang dalam pertimbangannya bahwa terhadap tanah obyek sengketa telah pernah dipersengketakan oleh JACOBUS MOEDAC, dkk, selaku pihak penggugat dan LEONARD ANTONIUS, selaku tergugat I dan PT. DALEXTA selaku tergugat II yang amar putusannya menyatakan Mengabulkan Gugatan Penggugat dan oleh Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 210.K/PDT/2012 tanggal 24 Juli 2012 tersebut telah dinyatakan

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 59



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa TIDAK ADA ALASAN HUKUM APAPUN YANG DAPAT MENYIMPULKAN OBYEK SENGKETA adalah TANAH NEGARA BEBAS.

F. KEBERATAN KEENAM

Merespon keberatan keenam dalam memori banding Pembanding, semula Tergugat II, maka Terbanding menegaskan sebagai berikut:

1. Bahwa dalil yang dibangun oleh Pembanding semula Tergugat II Bagian F. **KEBERATAN KEENAM** angka 1 s/d 6 halaman 21 s/d 22, yang pada pokoknya merupakan bukti kwitansi penerimaan uang untuk penggantian tanaman sayur mayur di kolam kangkung. Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan sebab kwitansi penerimaan uang untuk penggantian tanaman sayur mayur bagi para penggarap tidak boleh diartikan sebagai ganti rugi terhadap kepemilikan tanah sengketa sehingga penggantian tanaman sayur mayur tersebut terhadap para penggarap tidak memiliki kaitan apapun terhadap hak pemilikan tanah sengketa milik Terbanding semula Penggugat, sehingga jika diteliti dan dicermati lampiran-lampiran dari Pembanding semula Tergugat II dalam memori bandingnya, terutama mengenai Surat Pernyataan yang masing-masing tertanggal 06 April 2005, ditemukan adanya kejanggalan yaitu :

- Tertulis bertindak untuk diri sendiri selaku yang menggarap tanah negara (kolam kangkung) padahal sesuai Bukti P.7, P.8, P.9, P.10 dan P.11 tanah sengketa bukanlah tanah negara.
- Tertulis dengan ini menyerahkan kembali tanah negara yang selama ini saya garap kepada pemerintah dalam hal ini PT. Dalexta yang mendapat izin lokasi pembangunan perhotelan. Bahwa pernyataan ini mengandung makna bahwa pemerintah telah diwakili oleh PT. Dalexta dan bahkan lebih jauh seolah-olah PT. Dalexta adalah Pemerintah, padahal dalam Bukti P.10 berupa Putusan Mahkamah Agung RI No. 210 K/PDT/2012 tanggal 24 Juli 2012, antara Jacob Mudak dkk (Penggugat) melawan PT. Dalexta (Tergugat) telah dinyatakan bahwa “tidak ada alasan hukum apapun yang dapat menyimpulkan objek sengketa adalah Tanah Negara Bebas dan dalih objek sengketa sebagai tanah negara, dapat dipandang sebagai upaya Tergugat (PT. Dalexta) untuk memperoleh objek sengketa secara cuma-cuma dan hal ini bertentangan dengan keadilan”.

Oleh karena Surat Pernyataan yang menjadi lampiran-lampiran dari memori banding Pembanding semula Tergugat II mengandung cacat tersembunyi sehingga sangatlah pantas surat pernyataan tersebut untuk

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 60



dikesampingkan dan ditolak. Bahwa demikian pula surat-surat lainnya yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II sebagai lampiran dalam memori bandingnya tidak relevan dan tidak memiliki kaitan dengan perkara a quo sehingga sangatlah pantas jika lampiran-lampiran tersebut dikesampingkan dan ditolak.

- Bahwa Surat bukti P-10, yakni Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 210.K/PDT/2012 tanggal 24 Juli 2012, pada halaman 12, dan 13 point 8 tertulis antara lain sebagai berikut:

Halaman 12:

MEMUTUSKAN dan seterusnya

Halaman 13 point 8 tertulis sebagai berikut:

Bahwa termohon kasasi II telah memperoleh Hak Guna Bangunan Nomor 3 tanggal 17 Desember 2007 untuk PT Dalexa jelas merupakan perbuatan melawan hukum yakni adanya kolusi dalam proses pembuatan HGB tersebut mengingat bahwa Para Penggugat/Pemohon Kasasi sebagai pemilik tanah sama sekali tidak pernah diberitahukan untuk mengajukan keberatan sebagai syarat dan asas publisitas dari suatu penerbitan HGB padahal objek tanahnya masih dalam proses perkara perdata Nomor 98/PDT.G/2006/PTK jo. pada tingkat kasasi nomor 2001.K/PDT/2006 dahulunya sehingga jelas bahwa proses HGB sudah menyalahi hukum termasuk tidak menghormati proses keadilan karena itu jelas pertimbangan judex factie bersifat partial membela kepentingan pada Termohon Kasasi dan mengabaikan hak-hak Para Pemohon Kasasi sebagai rakyat kecil sehingga melalui keberatan kasasi ini, Mahkamah Agung sebagai benteng keadilan berkenan menyatakan sertifikat HGB tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

2. Bahwa keberatan keenam oleh Pembanding, semula Tergugat II sebagaimana diuraikan pada point 1, tentang bukti T.I-8, tidak beralasan hukum dan surat bukti tersebut dibuat pada tanggal 12 Agustus 2005, sementara Tergugat baru mendapat Sertipikat Hak Guna Bangunan sesuai bukti T.I-4, pada tanggal 06 Juli 2007 dan bukti T.I-5 tanggal 17 Desember 2007 seperti yang diajukan oleh pihak Tergugat di persidangan Pengadilan Negeri Kupang, SEDANGKAN menurut keterangan saksi tergugat yaitu APOLONIUS EDON di bawah sumpah menerangkan bahwa saksi tahu TOKO NAM / BABA LIONG ada ganti rugi kepada penggarap-penggarap dan pada waktu itu BABA LIONG mengatakan itu tanah waris dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KAKEKNYA, akan tetapi pada waktu itu TOKO NAM / BABA LIONG tidak ada menunjukkan SURAT AHLI WARIS dari KAKEKNYA kepada SAKSI.

Bahwa dari bukti T.I-8, dihubungkan dengan surat bukti T.I-4 dan T.I-5 serta dihubungkan pula dengan KETERANGAN SAKSI APOLONIUS EDON, maka surat bukti T.I-8, harus dikesampingkan karena apakah pembayaran tersebut dilakukan oleh Tergugat I untuk mendapat sertipikat Hak Guna Bangunan atau pembayaran tersebut dilakukan karena tanah sengketa adalah TANAH WARISAN dari KAKEKNYA.

Bahwa keberatan Pembanding, semula Tergugat II sebagaimana diuraikan pada point 2, 3, 4, 5, dan 6, tentang pembayaran ganti rugi kepada petani penggarap mencapai 259 orang yang salah satunya adalah Oma Daris/Octaviana Daris yang disebut oleh Pembanding, semula Tergugat II sebagai ibu kandung dari Penggugat, harus dikesampingkan karena:

- Ibu kandung Penggugat sebenarnya bernama Wehelmina Sinkay, lahir di Malang tahun 1930 padahal dalam surat pernyataan tergugat pada tahun 2005 berumur 66 tahun, ini jauh sekali dan tanda tangan jauh berbeda (P.12.).
- Surat Permandian dari Johny Daris, selaku Penggugat tertera nama ayah Ibrahim Daris, dan Ibunya bernama Wehelmina Sinkay (P.13);

Bahwa selanjutnya penggugat melalui kuasanya mengajukan lampiran Kontra Memori Banding sebagai berikut:

1. Lampiran bukti yang diajukan Pembanding, semula Tergugat II berupa Kwitansi tertanggal 2 Juni 2005 dan surat pernyataan Tanggal 6 April 2005 di hadapan Camat dan Lurah dalam memori Banding perihal memori banding tanggal 3 Oktober 2017 halaman 21-22 menyatakan bahwa penerimaan pengembalian biaya bibit kangkung atas nama OMA DARIS atau OCTAVIANA DARIS adalah ibu kandung dari Johny Daris selaku Penggugat/Terbanding dalam perkara No. 246/Pdt.G/2016/PN.KPG.
2. Bahwa OMA DARIS ada dalam daftar nama penerima uang ganti rugi Kolam Kangkung Oeba, Oma Daris telah menerima Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah)

Tanggapan :

- Bahwa betapa beraninya Tergugat II /Pembanding karena merasa orang kaya seenaknya memanipulasi data-data. Oma DARIS/Oktaviana Daris jadi Ibu kandung Penggugat, atau Oma Daris itu siapa orangnya karena senyatanya ibu kandung Penggugat/Terbanding tidak ada nama OMA

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 62



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DARIS maupun Oktaviana Daris apalagi katanya itu Ibu kandung Johny Daris.

- Bahwa ibu kandung Johny Daris adalah Wehelmina Sinkay, lahir di Malang tahun 1930 padahal dalam surat pernyataan Tergugat pada tahun 2005 berumur 66 tahun, ini tidak sesuai sebab Ibu kandung Penggugat pada tahun 2005 berumur 75 Tahun dan tanda tangan jauh berbeda (Copy KTP P.14).
- Sesuai Akta Kelahiran Penggugat/Terbanding atas nama Johny Daris, tertera jelas nama ibu kandungnya Wehelmina Sinkay dan ayahnya Ibrahim Daris (P.15).
- Bahwa akta nikah orang tua Penggugat/Terbanding adalah Ibrahim Daris dan Wehelmina Sinkay (P.16).
- Bahwa dalam Memori Banding, Oma Daris telah terima uang ganti rugi Rp.1.000.000,- namun ternyata itu putar-balik karena pada kwitansi tertera telah terima pada tanggal 2 Juni 2005 di saat pernyataan di hadapan Camat dan Lurah tertanggal 6 April 2005. Jelas para Tergugat sebagai orang kaya yang terindikasi sengaja mau merampas tanah rakyat kecil dengan cara Cuma-Cuma atau dengan cara-cara tidak terpuji :
 1. Dengan nekat dan berani memalsukan dokumen;
 2. Kebenaran tetap akan terbongkar, Tergugat telah membuka sendiri kebohongannya dengan dilampirkannya copy bukti-bukti tersebut sehingga Penggugat/Terbanding dengan jelas dapat membongkar ketidak benaran tersebut.

Perlu dipertanyakan penggantian ganti rugi bibit kangkung kepada penggarap dilakukan oleh Camat dan Lurah atau PT. Dalexa sebab Kop surat tersebut menggunakan Kop Surat dan stempel Camat, dengan demikian terindikasi ada upaya pemaksaan kepada Penggarap seakan-akan Camat (Pemerintah) yang membayar ganti rugi cenderung melanggar pasal 335-336 KUHP.

Karena pembanding semula Tergugat II merasa kaya (orang kuat) maka dengan arogansi melaksanakan tindakan diduga melanggar hukum antara lain :

1. Setelah perkara aquo diputuskan pada tanggal 3 Juli 2017 pembanding semula Tergugat II secara arogan memagar bagian depan tanah tersebut.
2. Terbanding semula penggugat telah menegur secara lisan di lokasi tersebut namun pembanding semula Tergugat II tidak menghiraukan.
3. Pada tanggal 23 Agustus 2017 Penggugat bersurat melaporkan kepada Pengadilan Negeri Kls IA Kupang dan mendapat jawaban dari Pengadilan

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 63



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Kls IA Kupang No.W26.U1/2481/HT.04.10/IX/2017 tanggal 9 September 2017 isi surat sebagai berikut:

“Sehubungan dengan surat Sdr tanggal 23 Agustus 2017 perihal tersebut diatas, dengan ini disampaikan bahwa terhadap tanah obyek dari perkara yang tengah berjalan, maka tanah tersebut dalam keadaan status quo sehingga apabila terdapat tindakan salah satu pihak berperkara yang merugikan pihak lain dapat ditempuh upaya hukum lain” (P.17).

4. Surat Pengadilan Negeri Kls IA Kupang tersebut telah kami tunjukkan ke Polisi dan Brimob yang menjaga pekerjaan pagar tersebut namun tidak dihiraukan.
5. Karena pekerjaan pagar dilanjutkan terus maka Terbanding semula Penggugat bersurat kepada Kapolresta Kupang, mohon bantuan hentikan kegiatan (P.18).
6. Namun pekerjaan tetap berlanjut maka Terbanding semula Penggugat bersurat ke KAPOLDA, Mohon Bantuan Hentikan Kegiatan.(P.19).
7. Sekarang Pembanding semula Tergugat II pasang papan ijin membangun Hotel diatas tanah tersebut, demikianlah arogansi pembanding semula Tergugat II.

Bahwa adapun maksud dari Terbanding semula Penggugat menyampaikan fakta-fakta ini, adalah agar Pembanding semula Tergugat II tidak bertindak semena-mena dan arogan seolah-olah ada yang membekenginya untuk menjalankan aktivitas diatas obyek sengketa yang sementara dalam sengketa dan obyek sengketa yang sementara dalam sengketa dan belum ada Putusan yang telah berkekuatan Hukum tetap.

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, maka Terbanding semula Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Cq. Majelis Hakim Tinggi Kupang untuk memeriksa, dan mengadili serta memutus sebagai berikut :

1. Menerima seluruh alasan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat.
2. Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II.
3. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I tidak menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 246/PDT.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017, sehingga dengan demikian Tergugat I dianggap telah menerima Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 246/PDT.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017;

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 64



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hukum bahwa Pembanding, semula Tergugat II yang mendapat hak dari Tergugat I, maka dengan adanya Tergugat I tidak menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 246/PDT.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017, sehingga dengan demikian Tergugat I dianggap telah menerima Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 246/PDT.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017, dengan demikian Pembanding, semula Tergugat II tidak berhak untuk menyatakan banding Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 246/PDT.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017, yang dimohonkan banding tersebut;
5. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 246/PDT.G/2016/PN.KPG, tanggal 11 Juli 2017, yang dimohonkan banding tersebut.
6. Menghukum Pembanding semula Tergugat II untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

A t a u :

Apabila Majelis Hakim Banding berpendapat lain mohon kiranya diberikan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 246/Pdt.G/2016/PN.Kpg, tanggal 11 Juli 2017 yang dimohon banding, dan telah pula membaca dan mempelajari dengan seksama Memori Banding dan Tambahan Memori Banding dari Kuasa para Pembanding semula para Tergugat ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Tingkat Pertama akan tetapi keberatan-keberatan yang dituangkan Kuasa para Pembanding semula para Tergugat dalam Memori Bandingnya maupun Tambahan Kontra Memori Bandingnya hanyalah merupakan dalil-dalil ulangan saja yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Tingkat Pertama didalam putusannya oleh karena itu Majelis Hakim Tingkt Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadikan dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar, baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai alat-alat bukti dan hasil pemeriksaan atas lokasi tanah sengketa yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh sebab itu alasan-alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan di ambil alih

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 65



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa karena Pengadilan Tinggi telah sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama, maka putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 246/Pdt.G/2016/PN.Kpg, tanggal 11 Juli 2017 haruslah dipertahankan dan dikuatkan ;

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

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman ;
2. Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009 ;
3. Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947/227 Rbg / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya pasal 199-205) ;
4. Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari para Pembanding semula para Tergugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 246/Pdt.G/2016/PN.Kpg, tanggal 11 Juli 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum para Pembanding semula para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari **SENIN** tanggal **4 Desember 2017** oleh kami : **Dr. BARITA LUMBAN GAOL, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **BELMAN TAMBUNAN, S.H.,M.H.** dan **BARMEN SINURAT, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 152/PEN.PDT/2017/PT.KPG tanggal 8 Nopember 2017. untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **RABU**, tanggal **6 Desember 2017** diucapkan dalam sidang terbuka untuk

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 66



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh **YOHANES S. SULI, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya;

Hakim Anggota I,

TTD

Ketua Majelis,

TTD

BELMAN TAMBUNAN, S.H., M.H.

Hakim Anggota II,

TTD

Dr. BARITA LUMBAN GAOL, S.H., M.H

BARMEN SINURAT, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

YOHANES S. SULI, S.H.

Rincian biaya perkara:

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

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

RAMLY MUDA, SH.MH
Nip.1960 0606 1985 03 1009

Putusan Nomor 152/PDT/2017/PT KPG Halaman 67