



PUTUSAN

Nomor 52 / Pdt.G / 2020 / PN.Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada Pengadilan Tingkat Pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **Florida Lasakar**, umur 51 tahun, lahir di Atambua, 7 Februari 1969, jenis kelamin perempuan, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di RT.001/RW.001, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, NIK 5371034702690001, untuk selanjutnya disebut **Penggugat I**;
2. **Andrew Chandra**, umur 28 Tahun, lahir di Kupang, 7 Maret 1991 jenis kelamin laki-laki, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di RT.001/RW.001, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, NIK 5371030703910001, untuk selanjutnya disebut **Penggugat II**;

Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada : **1. Romulo Silaen, S.H., M.H., 2. Richard Yosafat, S.H., 3. Mahendra Hadi, S.H.** Advokat dan konsultan hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum **ROMULO SILAEN & PARTNERS**, beralamat di LMPP Building Lantai 2, Jalan KH. Wahid Hasyim No.10, Menteng, Jakarta Pusat 1034, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Januari 2020 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, dibawah Register Nomor : 96/LGS/SK/PDT/2020/PN.Kpg, tanggal 6 Februari 2020. Selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat** ;

L a w a n :

1. **Andreas Sinyo Langoday**, beralamat di Jalan Bajawa, RT.043/RW.013, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : Bildad Torino. M. Thonak, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Bildad Torino. M. Thonak, S.H. & Rekan yang beralamat kantor di Kelurahan Nunleu RT/RW 011/002, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 36/BT/Pdt/2020 tanggal 5 Maret 2020. Selanjutnya disebut **Tergugat**;
2. **Sony Chandra**, beralamat di RT.001/RW.001, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Mandela Ignasius Sinaga, S.H.,M.H., 2. Aries Surya, S.H., 3. Josavat M Simanjuntak, S.H., 4. Doly Boyke Paskalis, S.H.,Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung dalam kantor hukum SURYA MANDELA & PARTNERS yang beralamat di Equity Tower Lantai 49, Sudirman Central

Halaman 1 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



Business District (SCBD), Jalan Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan, 12190, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Februari 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, di bawah Register Nomor : 135/LGS/SK/PDT/2020/PN.Kpg tanggal 20 Februari 2020. Selanjutnya disebut **Turut Tergugat I**;

3. **John Adu, STh., MA**, beralamat di Jalan Jenderal Soeharto No.25, RT.018/RW.007, Kelurahan Naikoten Satu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Wilhelmus Rio Resandhi, S.H., 2. Andhika Adam Pradhana, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum dari Rio Resandhi & Partners yang beralamat di Plaza Kuningan - Menara Selatan 9th Fl. Jl. H.R. Rasuna Said Kav. C 11-14, Kuningan, Jakarta Selatan 12940 Indonesia, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Februari 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, di bawah Register Nomor : 137/LGS/SK/PDT/2020/PN.Kpg tanggal 20 Februari 2020. Selanjutnya disebut **Turut Tergugat II**;
4. **Polce Budiyan Tomboy**, ahli waris dari Almarhum Osias Tomboy, beralamat di RT.032/RW.010, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat III**;
5. **Elsi S. Ndaomanu-Tomboy**, ahli waris dari Almarhum Osias Tomboy, beralamat di RT.003/RW.001, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat IV**;
6. **Sarlota Solfiana Tomboy**, ahli waris dari Almarhum Osias Tomboy, beralamat di Lingkungan Sesfcoe, RT.016/RW.05, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Belu, untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat V**;
7. **Maria Magdalena Tomboy**, ahli waris dari Almarhum Osias Tomboy, beralamat di Jalan W. J. Lalamentik, RT.032/RW.010, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat VI**;
8. **Jeremias Leonard Tomboy**, ahli waris dari Almarhum Osias Tomboy, beralamat di RT.032/RW.010, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat VII**;
9. **Sofia Baloe Tomboy**, ahli waris dari Almarhum Leonard Tomboy dan Almarhum Elisabeth Tomboy Keba, beralamat di Mata Air RT. 005/RW.002,

Halaman 2 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



Kelurahan Desa Mata Air, Kecamatan Kupang Tengah, Kupang, untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat VIII**;

10. **Jusuf Saubaki**, ahli waris dari Almarhum Leonard Tomboy dan Almarhum Elisabeth Tomboy Keba, beralamat di Jalan Frans Seda RT.041/RW.013, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat IX**;

11. **Agustina Sinlae Tomboy**, ahli waris dari Almarhum Leonard Tomboy dan Almarhum Elisabeth Tomboy Keba, beralamat di Kel. Kayu Putih RT.002/RW.001, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, untuk selanjutnya disebut **Turut Tergugat X**;

Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat X dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Chitto Cumbhadrika, S.H., M.H., C.L.A., C.R.A, 2. Hulman Jufri Oktario Simatupang, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor CHITTO CHUMBHADRIKA & LAWYERS (CC&L), yang beralamat di Jalan Kepala Lilin XI NI-10/21, Pegangsaan Dua, Kelapa Gading, Jakarta Utara, DKI Jakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Februari 2020;

12. **Badan Pertanahan Nasional Indonesia cq. Kantor Pertanahan Kota Kupang**, beralamat di Jalan Eltari II No. 70, Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur 85228, dalam hal ini memberikan surat perintah tugas kepada 1. Mikael Agung Melburan, S.H. (Jabatan Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, 2. Josovina K. Kadja, S.H. (Jabatan Kasubsi Sengketa, Konflik dan perkara Pertanahan), 3. Rininta Dianawati, S.H. (Jabatan Staff Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan), 4. Charoline Koni Padaka (Jabatan staff Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan), berdasarkan Surat Kuasa Nomor: MP.02.01/200-53.71/II/2020 Tanggal 27 Februari 2020. Selanjutnya disebut **Turut Tergugat XI**;

Pengadilan Negeri Tersebut :

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan Perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Setelah memperhatikan dan memeriksa bukti surat ;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi dipersidangan ;



TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan Surat Gugatannya yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 6 Februari 2020 dalam Register No : 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Bahwa **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII** adalah anak dan ahli waris dari Almarhum Osias Tomboy. Sedangkan, **Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX dan Turut Tergugat X** adalah merupakan saudara kandung dari Almarhum Osias Tomboy yang secara bersama-sama merupakan ahli waris yang sah dari pasangan suami istri Almarhum Leonard Tomboy dan Almarhumah Elisabeth Tomboy Keba selaku pewaris dari hak atas tanah seluas 283 hektar yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur berdasarkan:
 - 1.1. Surat Keterangan Dewan Pemerintah Swapradja Kupang Kantor Swapradja tanggal 20 Desember 1960 tentang batas pembagian penguasaan tanah adat kepada Leonard Tomboy (suku Tomboy), Suku Amtaran, dan Suku Saubaki (bukti P-1);
 - 1.2. Risalah Pemeriksaan Tanah Laporan tanggal 2 Juli 1968 atas tanah adat milik keluarga Tomboy yang dilakukan oleh Panitia Landerform Ketjamatan Kota Kupang (bukti P-2);
 - 1.3. Surat Panitia Landerform Ketjamatan Kota Kupang kepada Bupati Kepala Daerah Kabupaten Kupang, Nomor : 6/XVIII/188/35A/71, tanggal 12 Februari 1971 Perihal Laporan Tentang Tanah Kelebihan Maximum dan tanah Absente antara lain atas nama L. Tomboy (bukti P-3).
- 2) Bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam gugatan *a quo* adalah merupakan sebagian tanah waris peninggalan dari pasangan suami istri Almarhum Leonard Tomboy dan Almarhumah Elisabeth Tomboy Keba yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur.
- 3) Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Waris tertanggal 3 Juni 2002 (bukti P-4) ahli waris yang sah dari pasangan suami istri Almarhum Leonard Tomboy dan Almarhumah Elisabeth Tomboy Keba adalah Almarhum **Osias Tomboy**,

Halaman 4 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX dan Turut Tergugat X. Oleh karenanya, segala sesuatu terkait dengan peralihan hak atas tanah warisan dari pewaris yaitu pasangan suami istri Almarhum Leonard Tomboy dan Almarhumah Elisabeth Tomboy Keba haruslah atas persetujuan bersama dari Almarhum **Osias Tomboy** (ahli waris pengganti **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII**), **Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX dan Turut Tergugat X.**

HUBUNGAN HUKUM PENGGUGAT I, PENGGUGAT II DAN TURUT TERGUGAT I

- 4) Bahwa **Penggugat I** adalah merupakan istri dari **Turut Tergugat I** dan **Penggugat II** adalah merupakan anak hasil perkawinan antara **Penggugat I** dengan **Turut Tergugat I**.
- 5) Bahwa **Penggugat I** adalah merupakan pemilik hak atas tanah dan segala sesuatu yang terletak diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 849 (bukti P-5) seluas 1.827 m² yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas berdasarkan surat ukur Nomor 105/Fatululi/2013 tanggal 7 September 2013 sebagai berikut:
 - Sebelah timur, berbatasan dengan tanah milik Andrew Chandra (*in casu Penggugat II*)
 - Sebelah barat, berbatasan dengan tanah **Turut Tergugat I**.
 - Sebelah utara, berbatasan dengan Jalan Frans Seda.
 - Sebelah selatan, berbatasan dengan jalan.
- 6) Bahwa **Penggugat II** adalah merupakan pemilik hak atas tanah dan segala sesuatu yang terletak diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 847 (bukti P-6) seluas 1.892 m² yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas berdasarkan surat ukur Nomor 104/Fatululi/2013 tanggal 7 September 2013 sebagai berikut:
 - Sebelah timur, berbatasan dengan tanah **Turut Tergugat I**
 - Sebelah barat, berbatasan dengan tanah Florida Lasakar (*in casu Penggugat I*)
 - Sebelah utara, berbatasan dengan Jalan Frans Seda
 - Sebelah selatan, berbatasan dengan jalan
- 7) Bahwa tanah milik **Penggugat I** dan **Penggugat II** tersebut pada awalnya dibeli oleh **Turut Tergugat I** dari **Turut Tergugat II** berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 31 Maret 2012 seluas ± 7.000 m² (tujuh



ribu meter persegi) dengan harga Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) (bukti P-7).

- 8) Bahwa adapun sebelumnya, asal usul kepemilikan tanah **Turut Tergugat II** yang dijual kepada **Turut Tergugat I** adalah dibeli dari **Almarhum Osias Tomboy** pada tanggal **10 Januari 2002** (bukti P-8) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah utara, berbatasan dengan Jalan Raya Eltari II
- Sebelah selatan, berbatasan dengan tanah Osias Tomboy
- Sebelah timur, berbatasan dengan Jalan Thamrin
- Sebelah Barat, berbatasan dengan tanah Osias Tomboy;

yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur.

- 9) Bahwa selanjutnya, ketika **Turut Tergugat II** membeli tanah sebagaimana dalil gugatan pada point 8 diatas, **TIDAK** ada keberatan sama sekali dari pihak **Tergugat** atau pihak manapun.
- 10) Bahwa akan tetapi setelah **Turut Tergugat II** menjual tanah tersebut kepada **Turut Tergugat I** dan ketika **Turut Tergugat I** mulai melakukan proses pengurusan penerbitan sertipikat kepada **Turut Tergugat XI** dan melakukan pembuatan pondasi untuk melakukan pemagaran tembok diatas tanah yang telah dibelinya tersebut, secara tiba-tiba **Tergugat** muncul dan mempermasalahkan tanah tersebut dengan mengaku-ngaku sebagai pemilik hak atas tanah tersebut dan mengirimkan surat keberatan kepada **Turut Tergugat XI**, sehingga proses penerbitan sertipikat yang sedang dimohonkan oleh **Turut Tergugat I** kepada **Turut Tergugat XI** menjadi tertunda prosesnya.
- 11) Bahwa atas keberatan dari **Tergugat**, selanjutnya **Turut Tergugat I** dengan itikad baik mencoba menyelesaikan masalah tersebut dengan **Tergugat** dan kemudian akhirnya pada tanggal 8 November 2012 tercapai kesepakatan antara **Tergugat** dan **Turut Tergugat I** dimana **Turut Tergugat I** bersedia membayar tanah yang dipermasalahkan oleh **Tergugat** seluas 1.860 m² seharga Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) (bukti P-9) karena menurut **Tergugat**, **Turut Tergugat I** melakukan pemagaran melebihi luas tanah yang dibeli dari **Turut Tergugat II** seluas ± 7.000 m²



- 12) Bahwa karena permasalahan **Turut Tergugat I** dengan **Tergugat** sudah selesai, maka **Turut Tergugat I** kembali melakukan proses permohonan penerbitan sertifikat hak milik kepada **Turut Tergugat XI**, dan setelah dilakukan prosedur yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan dengan tidak adanya lagi keberatan dari **Tergugat** maupun pihak manapun juga, akhirnya **Turut Tergugat XI** pada bulan Oktober 2013 menerbitkan 3 sertifikat hak milik, yaitu :
- 12.1 Sertipikat Hak Milik Nomor 847 atas nama **Penggugat II** seluas 1.892 m² (*vide* bukti P-6);
- 12.2 Sertipikat Hak Milik Nomor 848 atas nama **Turut Tergugat I** seluas 1.481 m² (bukti P-10) dan;
- 12.3 Sertipikat Hak Milik Nomor 849 atas nama **Penggugat I** seluas 1.827 m² (*vide* bukti P-5).
- 13) Bahwa dengan demikian, proses jual beli tanah seluas ± 7.000 m² antara **Turut Tergugat II** dengan **Turut Tergugat I** pada tanggal 31 Maret 2012 haruslah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum.
- 14) Bahwa selanjutnya, proses jual beli tanah antara **Tergugat** dengan **Turut Tergugat I** seluas 1.860 m² pada tanggal 8 November 2012 juga haruslah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum.
- 15) Bahwa kemudian, proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 847 atas nama **Penggugat II** seluas 1.892 m², Sertipikat Hak Milik Nomor 848 atas nama **Turut Tergugat I** seluas 1.481 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 849 atas nama **Penggugat I** seluas 1.827 m² yang dilakukan oleh **Turut Tergugat XI** juga haruslah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum.
- 16) Bahwa apa yang terjadi kemudian, **Tergugat** justru kembali mengaku-ngaku sebagai pemilik seluruh tanah milik **Penggugat I**, **Penggugat II** dan **Turut Tergugat I**, dan kembali memperlmasalahkan tanah tersebut dengan cara mengirimkan surat teguran kepada **Turut Tergugat I** (bukti P-11) dan selanjutnya pada tanggal 9 Juni 2014 **Tergugat** melaporkan **Turut Tergugat I** ke Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur dengan tuduhan penyerobotan tanah (bukti P-12).
- 17) Bahwa ternyata tuduhan penyerobotan tanah yang dilaporkan oleh **Tergugat** tersebut di Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur sama sekali tidak terbukti, sehingga pada tanggal 23 Februari 2015 Kepolisian Daerah Nusa



Tenggara Timur menerbitkan Surat Perintah Penghentian Penyidikan (bukti P-13).

- 18) Bahwa dengan demikian, perbuatan **Tergugat** yang mengaku-ngaku sebagai pemilik hak atas tanah tersebut dengan cara mengirimkan surat teguran kepada **Turut Tergugat I** dan kemudian melaporkan **Turut Tergugat I** kepada Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur dengan tuduhan penyerobotan tanah padahal sama sekali tidak terbukti karena laporan **Tergugat** tersebut sudah dihentikan penyidikannya oleh Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**.
- 19) Bahwa tidak hanya melaporkan **Turut Tergugat I** ke Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur, setelah dihentikannya laporan polisi tersebut, **Tergugat** tetap mengaku-ngaku sebagai pemilik hak atas tanah tersebut, yaitu dengan cara pada tahun 2016 **Tergugat** mengajukan Gugatan Intervensi di Pengadilan Negeri Kupang, dalam perkara dengan register Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.Kpg. (bukti P-14) dimana **Turut Tergugat I** juga sebagai pihak yang digugat dalam perkara tersebut oleh pihak lainnya, akan tetapi Penggugat I dan Penggugat II bukan pihak dalam perkara tersebut.
- 20) Bahwa di dalam Gugatan Intervensi tersebut **Tergugat** yang masih mengaku-ngaku sebagai pemilik hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikatnya atas nama **Penggugat I, Penggugat II dan Turut Tergugat I**, meminta pembatalan proses jual beli antara **Turut Tergugat I** dengan **Turut Tergugat II**.
- 21) Bahwa sangat disayangkan Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.Kpg tersebut, secara mengejutkan mengabulkan gugatan intervensi yang diajukan oleh **Tergugat**. **Bahkan mengabulkan melebihi dari apa yang dituntut oleh Tergugat (ultra petita)**, sebagaimana dapat diuraikan di bawah ini *ultra petita* yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Kupang terhadap Gugatan Intervensi **Tergugat**, yaitu:
- Petitum Gugatan Intervensi **Tergugat** adalah sebagai berikut:
1. Menerima dan mengabulkan gugatan intervensi untuk seluruhnya;
 2. Menolak gugatan **Tergugat I** Intervensi/Penggugat Kompensi Ny. Naomi Kore Ludji untuk seluruhnya;



3. Menyatakan hukum transaksi jual beli atas tanah sengketa seluas $\pm 4.750 \text{ m}^2$ antara pembeli Ny. Naomi Kore Ludji pada tanggal 10 Maret 1996 dan Surat Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 18 Oktober 1997 yang dilakukan oleh penjual Osias Tomboy (alm), ayah dari para Tergugat IV Intervensi s/d Tergugat VIII Intervensi yang dilakukan dihadapan Lurah Fatululi adalah tidak sah, melawan hukum serta telah melanggar hak, karena bidang tanah milik A.S. Langoday Penggugat Intervensi yang diperoleh melalui jual beli dengan Osias Tomboy, ayah para Tergugat IV Intervensi s/d Tergugat VIII Intervensi pada tanggal 27 Desember 1984 dan sudah dibuat surat Penyerahan Tanah pada tanggal 31 Desember 1984 yang semuanya dilakukan dihadapan Lurah Oebobo Anton Lesiangi selaku Pejabat Pemerintah Kelurahan.
4. **Menyatakan hukum transaksi jual beli tanah seluas $\pm 4.200 \text{ m}^2$ yang dilakukan oleh John Adu, STH, Tergugat III Intervensi dan Sony Chandra Terqugat II Intervensi dan dengan Osias Tomboy ayah dari Tergugat IV Intervensi s/d Tergugat VIII Intervensi maupun dengan Sofia Baloe Tomboy, dkk sesudah tanggal 27 Desember 1984 dan tanggal 31 Desember 1984 diatas tanah Penggugat Intervensi, Andreas Sinyo Langoday seluas 21.120 m^2 ($190 \text{ m} \times 110 \text{ m}$) yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht) adalah perbuatan hukum yang tidak sah dan melawan hukum serta melanggar hak milik orang lain.**
5. Menghukum Penggugat I Intervensi/Penggugat Kompensi Ny. Naomi Kore Ludji selaku Penggugat dan Para Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi atau siapa saja untuk menghentikan segala kegiatan di atas tanah sengketa dan mengosongkan serta menyerahkan kembali kepada Penggugat Intervensi A.S. Langoday sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa seluas $\pm 4.750 \text{ m}^2$.
6. Menyatakan hukum bahwa perbuatan atau tindakan Osias Tomboy ayah dari Para Tergugat IV Intervensi s/d Tergugat VIII Intervensi dan Para Tergugat I Intervensi dan Tergugat III Intervensi serta Tergugat I Intervensi Ny. Naomi Kore Ludji yang tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Intervensi dimana telah mengalihkan dan atau memperjual belikan lagi tanah milik A.S. Langoday seluas 21.120 m^2 ($192 \text{ m} \times 110 \text{ m}$) adalah perbuatan melawan hukum.



7. Menghukum para Tergugat Intervensi dan para siapa saja yang menempati tanah sengketa untuk membayar uang paksa (dwangsom) per hari sebesar Rp.1.000.000 setiap para Tergugat dan Penggugat lalai memenuhi isi putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap (ikracht).
8. Meletakkan sita jaminan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri kelas 1A Kupang adalah sah dan berharga.
9. Menghukum Penggugat dan Para Tergugat secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Sedangkan amar Putusan Perkara nomor 163/Pdt.G/2016/PN.Kpg. sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Kompensi

Dalam Eksepsi

Menyatakan eksepsi dari Tergugat I Kompensi, Tergugat II Kompensi, Tergugat III Kompensi, Tergugat IV Kompensi, Tergugat V Kompensi, Tergugat VI Kompensi, Tergugat VII Kompensi tidak dapat diterima.

Dalam Pokok Perkara

Menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (niet onvanteijke verklaard)

Dalam Rekonpensi

Menyatakan gugatan Penggugat Rekonpensi/Tergugat I Kompensi s/d Tergugat VII Kompensi tidak dapat diterima

Dalam Intervensi

- Mengabulkan gugatan intervensi untuk sebagian
- Menyatakan hukum transaksi jual beli atas tanah sengketa seluas ± 4.750 m² antara pembeli Ny. Naomi Kore Ludji pada tanggal 10 Maret 1996 dan Surat Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 18 Oktober 1997 yang dilakukan oleh penjual Osias Tomboy (alm), ayah dari para Tergugat IV Intervensi s/d Tergugat VIII Intervensi yang dilakukan dihadapan Lurah Fatululi adalah tidak sah, melawan hukum serta telah melanggar hak, karena bidang tanah milik A.S. Langoday Penggugat Intervensi yang diperoleh melalui jual beli dengan Osias Tomboy, ayah para Tergugat IV Intervensi s/d Tergugat VIII Intervensi pada tanggal 27 Desember 1984 dan sudah dibuat surat Penyerahan Tanah pada tanggal 31 Desember 1984 yang semuanya dilakukan dihadapan Lurah Oebobo Anton Lesiangi selaku Pejabat Pemerintah Kelurahan.



- Menyatakan hukum transaksi jual beli tanah seluas $\pm 4.200 \text{ m}^2$ yang dilakukan oleh John Adu, STH, Tergugat III Intervensi dan Sony Chandra Tergugat II Intervensi dan dengan Osias Tomboy ayah dari Tergugat IV Intervensi s/d Tergugat VIII Intervensi maupun dengan Sofia Baloe Tomboy, dkk sesudah tanggal 27 Desember 1984 dan tanggal 31 Desember 1984 diatas tanah Penggugat Intervensi, Andreas Sinyo Langoday seluas 21.120 m^2 ($190 \text{ m} \times 110 \text{ m}$) yang sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht) adalah perbuatan hukum yang tidak sah dan melawan hukum serta melanggar hak milik orang lain.
 - Menyatakan hukum transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh Sofia Baloe Tomboy, Yusuf Tomboy, dan Agustina Sinlae Tomboy dengan John Adu, STH, atas tanah seluas 4.200 m^2 sesuai akte pelepasan hak nomor 9 tahun 2003 tanggal 22 Agustus 2003 adalah perbuatan melawan hukum dan perbuatan hukum yang tidak sah.
 - Menyatakan hukum transaksi jual beli tanah antara Penggugat Intervensi dengan Tergugat I Konvensi Sony Chandra pada tanggal 8 November 2012 dengan tanah berukuran $31 \text{ m} \times 60 \text{ m}$ dengan harga Rp. 250.000.000,- tidak sah dan batal demi hukum.
-
- Menghukum Penggugat I Intervensi/Penggugat Konvensi Ny. Naomi Kore Ludji selaku Penggugat dan Para Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi atau siapa saja untuk menghentikan segala kegiatan di atas tanah sengketa dan mengosongkan serta menyerahkan kembali kepada Penggugat Intervensi A.S. Langoday sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa seluas $\pm 4.750 \text{ m}^2$.
 - Menyatakan hukum bahwa perbuatan atau tindakan Osias Tomboy ayah dari Para Tergugat IV Intervensi s/d Tergugat VIII Intervensi dan Para Tergugat I Intervensi dan Tergugat III Intervensi serta Tergugat I Intervensi Ny. Naomi Kore Ludji yang tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat Intervensi dimana telah mengalihkan dan atau memperjual belikan lagi tanah milik A.S. Langoday seluas 21.120 m^2 ($192 \text{ m} \times 110 \text{ m}$) adalah perbuatan melawan hukum.



- Menyatakan hukum 3 (tiga) buah sertifikat hak milik masing-masing nomor 847/2013, 848/2013, dan 849/2013 tanggal 16 Oktober 2013 batal demi hukum.

- Menolak gugatan Penggugat intervensi selain dan selebihnya.

- 22) Bahwa apabila diperhatikan dengan teliti dan seksama, maka jelas Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 163/Pdt.G/2016.PN.Kpg telah memberikan putusan melebihi dari apa yang telah dituntut oleh Tergugat didalam perkara tersebut, yaitu pada amar putusan ke-4, ke-5, dan ke-8, sehingga secara langsung telah merugikan **Penggugat I dan Penggugat II serta Turut Tergugat I.**
- 23) Bahwa secara mengejutkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 163/Pdt.G/2016.PN.Kpg tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 83/Pdt/2017/PT Kpg *jo.* Mahkamah Agung RI Nomor 1970 K/Pdt/2018, namun saat ini Turut Tergugat I telah mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK) atas putusan tersebut (bukti P-15).
- 24) Bahwa dengan demikian, perbuatan **Tergugat** yang masih tetap mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah tersebut dengan cara mengajukan gugatan intervensi terhadap **Turut Tergugat I** dan meminta pembatalan transaksi jual beli tanah tersebut antara **Turut Tergugat I** dengan **Turut Tergugat II** yang menyebabkan Sertipikat Hak Milik Nomor 847 atas nama **Penggugat II** seluas 1.892 m², Sertipikat Hak Milik Nomor 848 atas nama **Turut Tergugat I** seluas 1.481 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 849 atas nama **Penggugat I** seluas 1.827 m² dinyatakan batal adalah **MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG MERUGIKAN PENGGUGAT I DAN PENGGUGAT II.**
- 25) Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat** tersebut, **Penggugat I** dan **Penggugat II** mengalami kerugian materil yaitu seharusnya **Penggugat I** dan **Penggugat II** dapat mengusahakan lahan tersebut untuk dijadikan hotel dengan jumlah kamar sebanyak 100 kamar yang apabila setiap kamarnya mempunyai harga sewa Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per malam dengan tingkat okupansi sebesar 50% setiap bulan, maka kerugian yang dialami oleh **Penggugat I** dan **Penggugat II** setiap bulannya adalah sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) per bulan sejak diterbitkannya SHM No. 847, SHM No. 848, SHM No.



849 pada bulan Oktober 2013 sampai dengan Gugatan *a quo* didaftarkan yang apabila dihitung:

Rp. 750.000.000,- per bulan x 75 bulan (sejak Oktober 2013 sampai Januari 2020) = Rp. 56.250.000.000,- (lima puluh enam milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).

- 26) Bahwa oleh karenanya, **Tergugat** haruslah dihukum untuk membayar ganti kerugian materil kepada **Penggugat I** dan **Penggugat II** sebesar Rp. 56.250.000.000,- (lima puluh enam milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).
- 27) Bahwa atas dibatakannya Sertipikat Hak Milik Nomor 849 seluas 1.827 m² atas nama **Penggugat I**, Sertipikat Hak Milik Nomor 848 seluas 1.481 m² atas nama **Turut Tergugat I**, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 847 seluas 1.892 m² atas nama **Penggugat II**, maka **Penggugat I** dan **Penggugat II** mengalami Kerugian Immateriil berupa waktu, tenaga, pikiran serta nama baik dan kredibilitas. Sehingga dengan demikian kerugian immateriil yang diderita oleh **Penggugat I** dan **Penggugat II** untuk mempertahankan hak atas tanahnya tersebut, apabila diperhitungkan tidak kurang dari Rp.100.000.000.000,- (Seratus Milyar Rupiah).
- 28) Bahwa oleh karenanya, **Tergugat** haruslah dihukum untuk membayar Kerugian Immateriil kepada **Penggugat I** dan **Penggugat II** sebesar Rp.100.000.000.000,- (Seratus Milyar Rupiah).
- 29) Bahwa karena terbukti **Tergugat** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi **Penggugat I** dan **Penggugat II**, maka untuk menjamin putusan ini dapat dilaksanakan, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan **Tergugat** yang akan diajukan secara terpisah dari gugatan *a quo*.
- 30) Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik, maka sangat beralasan apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya.

Berdasarkan uraian-uraian dan bukti-bukti tersebut diatas, sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Kupang cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan **Penggugat I** dan **Penggugat II** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut;



3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum proses jual beli tanah seluas ± 7.000 m² berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara **Turut Tergugat II** dengan **Turut Tergugat I** pada tanggal 31 Maret 2012;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum proses jual beli tanah antara **Tergugat** dengan **Turut Tergugat I** seluas 1.860 m² pada tanggal 8 November 2012;
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 847 atas nama **Penggugat II** seluas 1.892 m², Sertipikat Hak Milik Nomor 848 atas nama **Turut Tergugat I** seluas 1.481 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 849 atas nama **Penggugat I** seluas 1.827 m²;
6. Menyatakan perbuatan **Tergugat** yang mengaku-ngaku sebagai pemilik hak atas tanah tersebut dengan cara mengirimkan surat teguran kepada **Turut Tergugat I** dan kemudian melaporkan **Turut Tergugat I** kepada Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur dengan tuduhan penyerobotan tanah padahal sama sekali tidak terbukti karena laporan **Tergugat** tersebut sudah dihentikan penyidikannya oleh Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan perbuatan **Tergugat** yang masih tetap mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah tersebut dengan cara mengajukan gugatan intervensi terhadap **Turut Tergugat I** dan meminta pembatalan transaksi jual beli tanah tersebut antara **Turut Tergugat I** dengan **Turut Tergugat II** yang menyebabkan Sertipikat Hak Milik Nomor 847 atas nama **Penggugat II** seluas 1.892 m², Sertipikat Hak Milik Nomor 848 atas nama **Turut Tergugat I** seluas 1.481 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 849 atas nama **Penggugat I** seluas 1.827 m² dinyatakan batal adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan **Penggugat I** dan **Penggugat II**;
8. Menghukum **Tergugat** untuk membayar ganti kerugian materil kepada **Penggugat I** dan **Penggugat II** sebesar Rp. 56.250.000.000,- (lima puluh enam milyar dua ratus lima puluh juta rupiah);
9. Menghukum **Tergugat** untuk membayar ganti rugi berupa Kerugian Immateriil kepada **Penggugat I** dan **Penggugat II** sebesar Rp. 100.000.000.000,- (Seratus Milyar Rupiah);
10. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan meskipun ada upaya hukum lainnya;



11. Menghukum **Turut Tergugat I** sampai dengan **Turut Tergugat XI**, untuk mematuhi isi putusan perkara ini;
 12. Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya perkara.
- Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, masing-masing pihak telah dipanggil secara sah dan patut, untuk Para Penggugat telah hadir **1. Romulo Silaen, S.H., M.H., 2. Richard Yosafat, S.H., 3. Mahendra Hadi, S.H.** selaku kuasa hukumnya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Januari 2020, dan untuk Tergugat telah hadir Bildad Torino. M. Thonak, S.H., selaku kuasa hukumnya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Maret 2020, untuk Turut Tergugat I telah hadir **1. Mandela Ignasius Sinaga, S.H., M.H., 2. Aries Surya, S.H., 3. Josavat M Simanjuntak, S.H., 4. Doly Boyke Paskalis, S.H.,** selaku kuasa hukumnya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Februari 2020, untuk Turut Tergugat II telah hadir **1. Wilhelmus Rio Resandhi, S.H., 2. Andhika Adam Pradhana, S.H.,** selaku kuasa hukumnya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Februari 2020, untuk Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat X telah hadir **1. Chitto Cumbhadrika, S.H., M.H., C.L.A., C.R.A., 2. Hulman Jufri Oktario Simatupang, S.H.,** selaku kuasa hukumnya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Februari 2020, dan untuk Turut Tergugat XI telah hadir Rininta Dianawati, S.H. (Jabatan Staff Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan), berdasarkan Surat Kuasa Nomor : MP.02.01/200-53.71/II/2020, tanggal 27 Februari 2020.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan proses perdamaian antara para pihak yang berperkara dengan menempuh proses mediasi sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor : 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dimana para pihak telah sepakat untuk menunjuk sdr. A. A. Gde Oka Mahardika SH., selaku Mediator dan untuk itu Majelis Hakim telah menunjuk sdr. A. A. Gde Oka Mahardika, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang selaku Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut tertanggal 6 Maret 2020, ternyata dari proses Mediasi yang telah diupayakan secara maksimal tersebut, tidak diperoleh kesepakatan antara para pihak untuk berdamai sehingga



proses Mediasi tersebut dinyatakan tidak berhasil / gagal, sesuai Laporan Mediator tersebut yang terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Proses Mediasi tidak berhasil / gagal, maka persidangan dilanjutkan dengan terlebih dahulu memberikan kesempatan kepada Para Penggugat untuk menyampaikan Gugatannya, dan atas hal tersebut Para Penggugat menyatakan tetap pada Gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para penggugat tersebut. Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

- Legal Standing/Hak Untuk Menggugat

Bahwa para Penggugat tidak mempunyai Hak untuk mengajukan Gugatan dalam perkara Perdata a quo, karena:

- Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) tidak pernah membeli bidang tanah obyek sengketa dalam perkara a quo seluas 1.827 m² yang bernomor sertifikat 849/2013 dan seluas 1.892 m² yang bernomor sertifikat 847/2013 dari Pemilik Tanah/Drs. A. S. Langoday/Tergugat.

- Obscuure Libel/Obyek Gugatan Kabur

Obyek sengketa dalam perkara Perdata Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.KPG dari Para Penggugat adalah sama dengan obyek sengketa dalam perkara Perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG jo. Nomor 81/PDT/2017/PTK jo. Nomor 1970 K/PDT/2018 yang sudah berkekuatan hukum tetap dimana oleh Majelis Hakim telah memutuskan dan menetapkan Tergugat sebagai Pemilik yang Sah atas obyek sengketa tersebut sehingga fakta hukum menyatakan bahwa obyek sengketa dalam perkara Perdata Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.KPG sebenarnya sudah tidak ada lagi, dengan demikian menjadi kabur dan tidak jelas Gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa yang telah diuraikan oleh Tergugat dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan (satu kesatuan) dengan yang akan diuraikan Dalam Pokok Perkara ini.

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada **angka 1, 2 dan 3** halaman 4 dan halaman 5 dalam Gugatan yang pada intinya menyatakan bahwa:

Halaman 16 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



- Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI dan Turut Tergugat VII adalah anak dari ahli waris dari Osias Tomboy (Alm).
- Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX dan Turut Tergugat X adalah saudara kandung dari Osias Tomboy (Alm).
- Secara bersama-sama merupakan ahli waris yang sah dari pasangan Suami-Istri Leonard Tomboy dan Elisabeth Keba selaku pewaris dari hak atas tanah seluas 283 Ha yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang berdasarkan:
 - Surat Keterangan Dewan Pemerintah Swapraja Kupang Tanggal 20 Desember 1960 tentang Batas Pembagian, Penguasaan Tanah Adat kepada Suku Tomboy, Suku Amtaran dan Suku Saubaki (**Bukti P-1**).
 - Risalah Pemeriksaan Tanah oleh Panitia Landreform Kecamatan Kota Kupang Tanggal 2 Juli 1968 atas Tanah Adat milik Keluarga Tomboy (**Bukti P-2**).
 - Surat Panitia Landreform Kecamatan Kota Kupang Nomor 6/XVIII/188/35A/71 Tanggal 12 Februari 1971 tentang Laporan Tanah Kelebihan Maksimum dan Tanah Absentee antara lain Suku Tomboy, Suku Amtaran dan Suku Saubaki (**Bukti P-3**) kepada Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kupang.

Bahwa pernyataan Para Penggugat dalam Gugatan angka 1, 2 dan 3 halaman 4 dan halaman 5 tersebut di atas yang menyatakan bahwa tanah 283 Ha dari pewaris Leonard Tomboy dan Elisabeth Keba sebagai Tanah Warisan adalah dalil pernyataan yang **tidak tepat, tidak benar dan salah**.

Karena fakta hukum dengan terang benderang telah menyatakan bahwa tanah 283 Ha adalah Tanah Adat:

- ❖ Yang diberikan oleh Pemerintah Swapraja Kupang kepada Suku Tomboy. Jadi bukan diberikan kepada Leonard Tomboy (Suku Tomboy) seperti yang dinyatakan oleh Kuasa Hukum Para Penggugat dalam Gugatannya pada angka 1 sub angka 1.1.

Mengenai Bukti Surat P.1 teks asli dari Pemerintah Swapraja Kupang kepada tiga Suku sebagai berikut **"Batas pembagian penguasaan tanah adat kepada Suku Tomboy, Suku Amtaran dan Suku Saubaki"**. Tapi kemudian dalam perkara Perdata Nomor



117/Pdt.G/2014/PN.KPG Kuasa Hukum Para Penggugat, Sofia Baloe Tomboy, dkk dalam pengajuan Bukti Surat P.1 Kuasa Hukum, Sofia Baloe Tomboy, dkk telah merubah bunyi teks aslinya tersebut di atas dengan menulis sebagai berikut **"Batas pembagian penguasaan tanah adat kepada Leonard Tomboy (Suku Tomboy, Suku Amtaran dan Suku Saubaki)"**. Hal ini sudah dikoreksi oleh Tergugat dalam perkara Perdata Nomor 117/Pdt.G/2014/PN.KPG karena pada waktu itu Drs. A. S. Langoday, dkk dalam posisi sebagai pihak Tergugat dan Sofia Baloe Tomboy, dkk sebagai pihak Penggugat dalam sengketa bagian tanah 21.120 m² (192 m x 110 m) milik Drs. A. S. Langoday di Bagian Barat.

Dan ternyata dalam Putusan Majelis Hakim Agung RI Nomor 1746 K/PDT telah menyatakan Drs. A. S. Langoday, dkk sebagai pihak yang menang dan telah berkekuatan hukum tetap. Menang berarti sebagai Pemilik yang Sah atas Tanah Obyek Sengketa.

- ❖ **Bahwa** fakta hukum lain menyatakan tanah seluas 283 Ha adalah bukan Tanah Warisan melainkan Tanah Adat yang diberikan oleh Pemerintah Swapraja Kupang kepada tiga suku sesuai Bukti Surat Para Penggugat P.1 yang kemudian Tanah Adat ini **DIDAFTARKAN MENJADI** Tanah Objek Landreform sesuai yang tertulis dalam Bukti Surat Para Penggugat P.2 yaitu tentang Risalah Pemeriksaan Tanah oleh Panitia Landreform Kota Kupang tanggal 2 Juli 1968.
- ❖ Dan dalam Bukti Surat Para Penggugat P.3 yaitu tentang Surat Panitia Landreform Kecamatan Kota Kupang tanggal 12 Februari 1971 Nomor 6/XVIII/188/35A/71.

Bahwa selain ketiga Bukti Surat Para Penggugat tersebut di atas yaitu P.1, P.2 dan P.3 tapi masih ada Bukti Surat dari Osias Tomboy yang menyatakan tanah 283 Ha adalah Tanah Adat melalui Surat Laporan Tanah Adat milik Keluarga Tomboy oleh ahli waris Osias Tomboy Nomor 05/OS/II/2002-KPG Tanggal 11 Februari 2002 dalam Forum Komunikasi Lembaga Pemangku Adat dan Masyarakat Flobamora Provinsi NTT.

Bahwa karena tanah 283 Ha adalah bukan Tanah Warisan melainkan Tanah Adat milik Suku Tomboy dan sesuai Ketentuan Hukum Adat Pembagian Tanah Adat yang berlaku di Suku Timor Kupang yang menganut garis keturunan anak laki-laki (patrilineal) maka Para Ahli Waris yang



berstatus anak perempuan dari perkawinan Leonard Tomboy dengan Elisabeth Keba tidak berhak untuk memiliki dan menguasai tanah 283 Ha termasuk Yusuf Saubaki. Sehingga dalam pengalihan/jual beli Osias Tomboy sebagai anak laki-laki sendiri yang berhak untuk mengalihkan/menjual bidang tanah 283 Ha kepada pihak lain tanpa melalui ijin dan persetujuan dari ketiga ahli waris Leonard Tomboy (Turut Tergugat VIII/Sofia Baloe Tomboy, Yusuf Saubaki/Turut Tergugat IX dan Agustina Sinlae Tomboy/Turut Tergugat X) seperti yang terjadi dalam transaksi jual beli tanah 21.120 m² dengan Tergugat pada tanggal 27 Desember 1984.

Bahwa tanah 283 Ha adalah Tanah Adat yang diperoleh dari pemberian/pembagian dari Raja Kupang kepada Para Suku-Suku termasuk Suku Tomboy yang berada di dalam Wilayah Kerajaannya karena telah berjasa bersama Raja Kupang berhasil menghalau bangsa Portugis yang ketika itu mau menduduki dan menguasai Kerajaan Kupang.

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang tertulis dalam 3 Bukti Surat (P.1, P.2 dan P.3) Para Penggugat dalam Gugatannya tanggal 6 Februari 2020 maka sudah terbukti dengan terang benderang bahwa tanah 283 Ha adalah bukan Tanah Warisan **melainkan Tanah Adat yang sudah terdaftar sebagai Tanah Objek Landreform.**

Bahwa karena asal muasal tanah 283 Ha adalah Tanah Adat, dimana sesuai ketentuan Hukum Adat Perkawinan dan Hukum Adat Pembagian Harta Peninggalan/Pusaka Tanah di Timor, Kupang yang **menganut Garis Keturunan Anak Laki-laki (Patrilineal)** yang menyatakan dan menetapkan bahwa "Anak perempuan yang sudah kawin tidak berhak untuk menguasai Tanah Adat **kecuali** dalam garis turunan anak laki-laki dari Suku tersebut tidak memiliki anak laki-laki". Dan karena itu Sofia Baloe Tomboy (Turut Tergugat VIII), Agustina Sinlae Tomboy (Turut Tergugat X) dan Yusuf Saubaki (Turut Tergugat IX) **tidak berhak untuk menguasai bagian Tanah Adat 283 Ha** termasuk bidang tanah 21.120 m² milik Tergugat yang merupakan bagian dari tanah 283 Ha.

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat tersebut di atas maka dalil Para Penggugat angka 1, 2 dan 3 tentang Tanah 283 Ha adalah Tanah Warisan peninggalan dari Leonard Tomboy dan Elisabeth Keba yang dalam pengalihan/jual beli harus mendapat persetujuan bersama dari Para Ahli Waris Leonard Tomboy dan Elisabeth Keba, yang menjadi pokok sengketa



dalam Perkara ini, **MENURUT** Tergugat dalil Gugatan Para Penggugat ini (angka 1, 2 dan 3) halaman 4 dan halaman 5 dalam Gugatan adalah dalil yang tidak tepat dan tidak benar sehingga **sekali lagi harus ditolak seluruhnya**.

Bahwa karena tanah 283 Ha adalah Tanah Adat dan bukan Tanah Warisan dan tanah 7.000 m² yang menjadi tanah obyek sengketa dalam perkara ini yang juga adalah bagian dari tanah milik Tergugat, Drs. A. S. Langoday 21.120 m² (192 m x 110 m) dan tanah 21.120 m² ini adalah juga bagian dari Tanah Hak Adat 283 Ha milik Suku Tomboy, maka dengan sendirinya dalam transaksi jual beli antara Osias Tomboy dengan Tergugat/Drs. A. S. Langoday pada tanggal 27 Desember 1984 tidak perlu mendapat ijin atau persetujuan bersama dari Para Ahli Waris Leonard Tomboy dan Elisabeth Keba yaitu Turut Tergugat VIII/Sofia Baloe Tomboy, Turut Tergugat IX/Yusuf Saubaki dan Turut Tergugat X/Agustina Sinlae Tomboy.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian Tergugat dalam menjawab dalil-dalil Gugatan Para Penggugat pada **angka 1, 2 dan 3** tersebut di atas maka melalui Eksepsi dan Jawaban ini Tergugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini supaya menolak dalil angka 1, 2 dan 3 Para Penggugat tersebut di atas.

Bahwa dalil Para Penggugat pada **angka 5, 6, 7 dan 8** yang pada intinya menyatakan bahwa Para Penggugat berhak atas tanah obyek sengketa yang sudah bersertifikat hak milik yang diperolehnya melalui jual beli antara Turut Tergugat I/Soni Chandra dengan Turut Tergugat II/John Adoe, S.TH seluas 7.000 m² pada tanggal 31 Maret 2012 dengan harga Rp 1 M dan bidang tanah tersebut asal muasalnya dari jual beli antara Turut Tergugat II/John Adoe, S.TH dengan Osias Tomboy tanggal 10 Januari 2002 seluas 7.000 m² dengan harga Rp 200 Juta **MENURUT** Tergugat dalil Gugatan Para Penggugat 5, 6, 7 dan 8 tersebut **harus ditolak seluruhnya** karena bidang tanah seluas 7.000 m² adalah bagian tanah milik dari Tergugat/Drs. A. S. Langoday seluas 21.120 m² (192 m x 110 m) yang diperoleh melalui jual beli antara Tergugat dengan Osias Tomboy pada tanggal 27 Desember 1984 dan sudah dibuat Penyerahan tanggal 31 Desember 1984 yang semuanya turut diketahui oleh Lurah Oebobo, Anton Lesiangi (Alm).

Bahwa dari uraian Tergugat di atas maka sudah terbukti dengan terang benderang Osias Tomboy telah menjual kembali sebagian tanah milik



Tergugat/Drs. A. S. Langoday (7.000 m²) kepada Turut Tergugat II/John Adoe, S.TH, dan oleh karenanya maka transaksi jual beli tanah tanggal 10 Januari 2002 antara Osias Tomboy dengan Turut Tergugat II/John Adoe, S.TH adalah perbuatan melawan hukum sehingga transaksi jual belinya menjadi **tidak sah**. Sehingga secara Hukum Para Penggugat termasuk Turut Tergugat I tidak berhak untuk menguasai, memiliki bidang tanah 7.000 m² termasuk tidak berhak untuk memproses bidang tanah 7.000 m² untuk memperoleh sertifikat hak milik.

Bahwa oleh karenanya maka dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 5, 6, 7 dan 8 dalam Gugatannya menurut Tergugat **sekali lagi harus ditolak seluruhnya**.

Bahwa tanah 7.000 m² yang dijual oleh Osias Tomboy kepada John Adoe, S.TH pada Tanggal 10 Januari 2002 adalah Bagian Timur dari tanah milik Tergugat (Drs. A. S. Langoday) 21.120 m² yaitu 106 m x 110 m yang telah dibeli oleh Tergugat dari Osias Tomboy pada tanggal 27 Desember 1984 dan telah dilakukan Penyerahan Hak di hadapan Lurah Oebobo pada tanggal 31 Desember 1984.

Bahwa berdasarkan uraian Tergugat yang terakhir ini maka sudah terbukti dengan terang benderang bahwa transaksi jual beli tanah seluas 7.000 m² antara Osias Tomboy dengan John Adoe, S.TH, Turut Tergugat II tanggal 10 Januari 2002 dan transaksi jual beli tanah seluas 7.000 m² antara John Adoe, S.TH, Turut Tergugat II dengan Soni Chandra, Turut Tergugat I tanggal 31 Maret 2012 tidak diketahui sama sekali oleh Tergugat adalah transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara melawan hak dan telah melanggar hukum karena Osias Tomboy sejak tanggal 31 Desember 1984 sudah tidak berhak untuk menjual tanah 7.000 m² tersebut sehingga perbuatan jual beli atas tanah 7.000 m² tersebut **MENJADI TIDAK SAH**.

DAN HAL INILAH yang disebut **Perbuatan Melawan Hukum**.

Bahwa untuk diketahui tanah objek sengketa Para Penggugat adalah bagian dari tanah 7.000 m² yang diperoleh melalui pemberian dari Turut Tergugat I, Soni Chandra kepada Penggugat I/Florida Lasakar (Istrinya) dan kepada Penggugat II/Andrew Chandra (Anaknya).

Jadi para Penggugat **tidak pernah membeli tanah objek sengketa** dari pemilik asal tanah Drs. A. S. Langoday sehingga secara hukum Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan



Tergugat Drs. A. S. Langoday; oleh karenanya Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan Gugatan baru dalam perkara Perdata ini (legal standing) terhadap Tergugat. Apalagi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sama dengan obyek sengketa dalam perkara Perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG yang oleh Majelis Hakim Agung RI telah dinyatakan Inkrah/Berkekuatan Hukum Tetap melalui Putusan Perdata Nomor 1970 K/PDT/2018.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian Tergugat dalam menjawab dalil-dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 4, 5, 6, 7 dan 8 tersebut di atas maka melalui Eksepsi dan Jawaban ini Tergugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini supaya **harus menolak seluruh isi gugatannya**.

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada **angka 9, 10, 11 dan 12** halaman 6 s/d halaman 8 yang pada intinya menyatakan antara lain bahwa:

- Tergugat atau pihak manapun **tidak ada keberatan** terhadap jual beli tanah 7.000 m² antara John Adoe, S.TH/Turut Tergugat II dengan Osias Tomboy pada tanggal 10 Januari 2002.
- Tergugat mulai memperlakukan jual beli tanah 7.000 m² antara Turut Tergugat II dengan Turut Tergugat I ketika bidang tanah tersebut mulai diproses sertifikatnya di Kantor BPN Kota Kupang/Turut Tergugat XI dan pada waktu Turut Tergugat I mulai melakukan penggalian fondasi dan pemagaran tanah.
- Turut Tergugat I dengan itikad baik bersama Tergugat menyelesaikan masalah dengan cara membeli tanah milik Tergugat seluas 1.860 m² (31 m x 60 m) dengan harga Rp 250 Juta pada tanggal 8 November 2012.
- Karena sudah selesai masalahnya lalu Turut Tergugat I memproses bidang tanah 7.000 m² untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik.

Bahwa menurut Tergugat pernyataan Para Penggugat dalam dalil Gugatannya pada angka 9, 10, 11 dan 12 tersebut di atas **keliru, tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta** yang sedang terjadi di atas tanah milik Tergugat 21.120 m² sehingga dalil-dalil Gugatan Para Penggugat ini **harus ditolak seluruhnya**.

KARENA:



Bukan Tergugat **tidak berkeberatan** terhadap transaksi jual beli tanah sengketa yang telah dibuat oleh Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II seperti yang dinyatakan oleh Para Penggugat dalam dalil Gugatannya pada angka 9, melainkan transaksi jual beli tanah sengketa tersebut sama sekali tidak diketahui oleh Tergugat.

Bahwa oleh karena itu melalui Eksepsi dan Jawaban ini Tergugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini supaya sekali lagi menolak dalil Gugatan Para Penggugat pada **angka 9** tersebut.

Bahwa sebelum adanya transaksi jual beli tanah seluas 7.000 m² antara John Adoe, S.TH dengan Soni Chandra tanggal 31 Maret 2012 jauh sebelumnya Tergugat sudah mengirim surat-surat keberatan pada tanggal 24 Januari 2012 kepada Kantor BPN Kota Kupang, Turut Tergugat XI dan kepada Notaris Kupang, Nyonya Heni J. Tanone, SH. Adapun isi keberatan tersebut yaitu meminta Turut Tergugat XI, BPN Kota Kupang supaya tidak boleh memproses bidang tanah John Adoe, S.TH, Turut Tergugat II dan kepada Notaris Kupang, Nyonya Heni J. Tanone, SH supaya mencabut Surat Akta Pelepasan Hak Tanah Nomor 9 Tanggal 22 Agustus 2003 antara Sofia Baloe Tomboy, dkk dengan John Adoe, S.TH atas bidang tanah yang diperoleh John Adoe, S.TH seluas 7.000 m² dari jual beli dengan Osias Tomboy pada tanggal 10 Januari 2002 adalah bagian dari bidang tanah milik Tergugat 21.120 m² (192 m x 110 m).

Bahwa menurut Tergugat karena Turut Tergugat II, John Adoe, S.TH sudah mendapat informasi tertulis tanggal 24 Januari 2012 dari Tergugat tentang status tanah yang baru dibelinya sedang bermasalah sehingga Turut Tergugat II, John Adoe, S.TH cepat-cepat menjual bidang tanah 7.000 m² tersebut kepada Turut Tergugat I, Soni Chandra tanggal 31 Maret 2012 dengan harga Rp 1 M. Dan selanjutnya Turut Tergugat I, Soni Chandra melakukan kegiatan penggalian lubang untuk menanam pilar batas tanah 7.000 m² dengan tanah milik Tergugat. Dan karena ada laporan dari tetangga bahwa Soni Chandra ada tanam pilar batas dengan tanah Tergugat sehingga Tergugat melarang dan melapor di Pos Polisi Fatululi/Patung Kirab.

Bahwa oleh karena teguran yang dilakukan secara lisan oleh Tergugat sama sekali tidak dihiraukan oleh Turut Tergugat I, Soni Chandra maka selanjutnya Lurah Fatululi membuat Surat Panggilan secara tertulis sebanyak dua kali yaitu melalui surat:



- Nomor 053/506/KEL.FTL/2012 Tanggal 19 September 2012 (Bukti Surat P.I.-13)
- Nomor 053/506/KEL.FTL/2012 Tanggal 12 Oktober 2012 (Bukti Surat P.I.-14)

Namun Soni Chandra, Turut Tergugat I tidak mau hadir kecuali Tergugat sendiri yang hadir.

Dan sesudah itu Turut Tergugat I datang membeli tanah 1.860 m² (31 m x 60 m) milik Tergugat pada tanggal 8 November 2012.

Bahwa sesudah tanggal 8 November 2012 Turut Tergugat I, Soni Chandra melakukan pemagaran tanah ternyata melebihi dari haknya (31 m x 60 m) maka Tergugat membuat surat-surat teguran tertulis kepada Soni Chandra, Turut Tergugat I sebanyak tiga kali yaitu melalui:

- Surat Teguran Tergugat pertama kali kepada Soni Chandra tanggal 31 Desember 2012 (Bukti Surat P.I.-15)
- Surat Teguran Tergugat kedua kali kepada Soni Chandra tanggal 4 Januari 2013 (Bukti Surat P.I.-16)
- Surat Teguran Tergugat ketiga kali kepada Soni Chandra tanggal 4 Januari 2013 (Bukti Surat P.I.-17)

Bahwa dari uraian panjang lebar Tergugat tentang dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 10, 11 dan 12 maka ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- Teguran Lisan yang dilakukan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I, Soni Chandra sebelum tanggal 8 November 2012 atas kegiatan penggalian lubang untuk batas tanah 7.000 m² dengan bagian bidang tanah milik Tergugat (bagian Barat) sebelum adanya transaksi jual beli tanah 31 m x 60 m pada tanggal 8 November 2012.
- Pada tanggal 8 November 2012 Turut Tergugat I, Soni Chandra datang membeli tanah dari Tergugat seluas 1.860 m² (31 m x 60 m).
- Kemudian Tergugat membuat teguran tertulis sesudah tanggal 8 November 2012 kepada Turut Tergugat I, Soni Chandra sebanyak tiga kali karena Turut Tergugat I telah melakukan pemagaran tanah milik Tergugat melebihi haknya.
- Proses penerbitan sertifikat tanah sengketa dari Para Penggugat sama sekali tidak diketahui oleh Tergugat termasuk bidang tanah sertifikat Turut Tergugat I yang dibeli dari Tergugat tanggal 8



November 2012 juga tidak diketahui oleh Tergugat sehingga Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah tersebut juga tidak ditandatangani oleh Tergugat, sehingga membuat sertifikat milik Turut Tergugat I dan sertifikat milik Para Penggugat menjadi **cacat hukum**.

Bahwa karena kegiatan pemagaran tanah oleh Turut Tergugat I, Soni Chandra di atas tanah 7.000 m² yang dibeli oleh Turut Tergugat I dari Turut Tergugat II yang adalah bagian dari bagian tanah milik Tergugat 21.120 m² (192 m x 110 m) yang tidak sesuai dengan haknya yang dibeli dari Tergugat seluas 1.860 m² (31 m x 60 m) pada tanggal 8 November 2012 **sehingga menimbulkan masalah baru**, dengan demikian maka dalil Para Penggugat pada **angka 12** yang menyatakan bahwa urusan tanah antara Tergugat/Drs. A. S. Langoday dengan Turut Tergugat I/Soni Chandra sudah selesai sehingga Turut Tergugat I bersama Para Penggugat dan Turut Tergugat XI/BPN Kota Kupang menerbitkan tiga sertifikat hak milik tanah adalah **dalil yang tidak benar, salah dan tidak sesuai dengan fakta yang ada**.

Bahwa karena masalah pemagaran tanah oleh Turut Tergugat I melebihi ukuran 1.860 m² (31 m x 60 m) maka Tergugat **tetap mempermasalahkan** melalui teguran tertulis sebanyak tiga kali sesuai Bukti Surat P.I.-13, P.I.-14 dan P.I.-15 (Vide Putusan Perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG halaman 23). Jadi masalah tanahnya belum selesai.

Bahwa dalam keadaan tanah 7.000 m² belum selesai masalahnya tapi secara diam-diam tanpa diketahui oleh Tergugat bidang tanah 7.000 m² tersebut diproses Sertifikat Hak Milik oleh Para Penggugat bersama Turut Tergugat I dan terbitlah tanah sengketa menjadi tiga buah Sertifikat Hak Milik oleh Turut Tergugat I bersama Turut Tergugat XI/BPN Kota Kupang. Ini berarti 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik tersebut di atas diterbitkan dalam status **sedang bermasalah**.

Bahwa sesuai uraian Tergugat tersebut di atas maka dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 9, 10, 11 dan 12 tersebut sudah terungkap:

- Para Penggugat bersama Turut Tergugat I sengaja membeli tanah ukuran 1.860 m² (31 m x 60 m) milik Tergugat dengan itikad yang buruk sehingga hak Perdatanya tidak perlu mendapat perlindungan hukum.



- Tanah obyek sengketa yang bersertifikat atas nama Para Penggugat dan tanah bersertifikat Turut Tergugat I adalah sertifikat hak milik yang sedang bermasalah.
- Proses pengurusan dalam rangka penerbitan sertifikat hak milik tanah Para Penggugat dan tanah Turut Tergugat I sama sekali tidak diketahui dan tidak mendapat ijin dari Tergugat sehingga mutlak Tergugat tidak pernah menandatangani Surat Pemyataan Lepas Hak atas bidang-bidang tanah tersebut.
- Turut Tergugat I dan Para Penggugat mempunyai itikad buruk terhadap Tergugat dalam transaksi jual beli tanah berukuran 1.860 m² (31 m x 60 m).

Bahwa oleh karena itu maka melalui Eksepsi dan Jawaban ini Tergugat mohon dalil Gugatan Para Penggugat pada **angka 9, 10, 11 dan 12 harus ditolak seluruhnya.**

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada **angka 13, 14 dan 15** dalam Gugatan halaman 8 yang pada intinya menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah 7.000 m² antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II tanggal 31 Maret 2012 adalah sah **DAN** penerbitan tiga sertifikat hak milik dari Para Penggugat bersama Turut Tergugat I adalah sah **DAN** transaksi jual beli tanah berukuran 1.860 m² (31 m x 60 m) pada tanggal 8 November 2012 adalah sah, **MENURUT** Tergugat semuanya ini tidak Sah sehingga dalil Para Penggugat pada angka 13, 14 dan 15 juga **harus ditolak seluruhnya.** Dan hal ini sudah diuraikan secara terinci oleh Tergugat semuanya tersebut di atas.

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada **angka 16, 17 dan 18** halaman 8 dan 9 dalam Gugatan yang pada intinya tentang:

- Tergugat mengaku sebagai Pemilik Tanah di atas tiga sertifikat hak milik Para Penggugat dan Turut Tergugat I dan membuat Laporan ke POLDA NTT terhadap Turut Tergugat I dengan tuduhan Penyerobotan Tanah.
- Ternyata Laporan tentang Penyerobotan Tanah tersebut tidak terbukti seperti yang dinyatakan dalam SP3 POLDA NTT.
- Dan Para Penggugat bersama Turut Tergugat I membuat kesimpulan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.



MENURUT Tergugat dalil-dalil Gugatan Para Penggugat tersebut (16, 17, dan 18) **harus ditolak seluruhnya** karena pemagaran lokasi tanah milik Tergugat oleh Turut Tergugat I tidak sesuai dengan haknya yang berukuran 1.860 m² (31 m x 60 m) atau melebihi haknya maka pemagaran lokasi tanah yang dilakukan oleh Turut Tergugat I menurut Tergugat masih bermasalah sehingga pada **tanggal 9 Juni 2014** Tergugat melaporkan Turut Tergugat I/Soni Chandra ke POLDA NTT dengan tuduhan Penyerobotan Tanah (Bukti Surat P.12).

Namun dalam penyelidikan POLDA NTT menerbitkan Surat SP3 dengan menyatakan bahwa Laporan Penyerobotan Tanah oleh Tergugat tidak terbukti dengan dalil bahwa Turut Tergugat I bersama Para Penggugat sudah mempunyai tiga Sertifikat Hak Milik di atas bidang tanah yang dilaporkan tersebut.

Bahwa dari uraian Tergugat ini sudah terbukti dengan jelas bahwa penerbitan tiga Sertifikat Hak Milik dari Para Penggugat dan Turut Tergugat I dalam keadaan **tanah masih bermasalah**, tapi sayangnya BPN Kota Kupang selaku Turut Tergugat XI dalam perkara a quo telah menerbitkan tiga sertifikat hak milik tersebut. Jadi tanah sengketa yang dikuasai oleh Para Penggugat yang menjadi obyek dalam perkara ini bersama sertifikat hak milik Turut Tergugat I/Soni Chandra adalah **sertifikat-sertifikat tanah hak milik yang bermasalah**.

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada **angka 19, 20, dan 21** dalam Gugatan halaman 9 s/d halaman 14 yang pada intinya menyatakan bahwa:

- Tergugat tetap mengaku-ngaku sebagai Pemilik Hak Atas Tanah tersebut dengan cara mengajukan Gugatan Intervensi di Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara Perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG antara Penggugat Pokok/Nyonya Naomi Kore Ludji melawan Para Tergugat Pokok yaitu Soni Chandra, dkk dimana Para Penggugat tidak termasuk sebagai Para Pihak Tergugat.
- Tergugat masih mengaku-ngaku sebagai Pemilik Hak Atas Tanah Obyek Sengketa dari Para Penggugat dan tanah Turut Tergugat I dan meminta pembatalan jual beli antara Turut Tergugat I/Soni Chandra dengan Turut Tergugat II/John Adoe, S.TH.

Halaman 27 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



- Dan sangat disayangkan Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG secara mengejutkan mengabulkan Gugatan Intervensi dari Tergugat dan menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang telah mengabulkan Petitum Penggugat Intervensi melebihi dari apa yang diminta (Ultra Petita).

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada **angka 19, 20 dan 21** tersebut di atas menurut Tergugat tidak dapat diterima **dan harus ditolak seluruhnya.**

Bahwa seperti yang telah diuraikan sebelumnya oleh Tergugat, Tanah Obyek Sengketa dalam perkara Perdata a quo dan tanah Turut Tergugat I/Soni Chandra dalam prosesnya **tidak diketahui sama sekali oleh Tergugat.** Tergugat baru mengetahui bahwa bagian bidang tanah milik Tergugat 21.120 m² sudah bersertifikat hak milik melalui seorang anggota Polisi (Brimobda NTT) yang pada waktu itu sedang melakukan pengawalan terhadap kegiatan pemagaran tanah Tergugat.

Bahwa karena Tergugat sudah mengetahui bahwa tanah 7.000 m² milik Tergugat sudah disertifikatkan oleh Turut Tergugat I bersama Para Penggugat **tanpa sepengetahuan dan seijin dari Tergugat DAN** ketika Tergugat, Drs. A. S. Langoday mendapat informasi bahwa bidang tanah 7.000 m² milik Tergugat tersebut sedang diperkarakan oleh Nyonya Naomi Kore Ludji selaku Penggugat terhadap Soni Chandra, dkk selaku Para Tergugat kemudian Tergugat mengajukan permohonan sebagai Penggugat Intervensi kepada Majelis Hakim yang sedang memeriksa perkara Perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG. Dan ternyata permohonan Tergugat sebagai Penggugat Intervensi diterima oleh Majelis Hakim perkara Perdata tersebut di atas melalui **Putusan Sela** Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG Tanggal 8 November 2017.

Bahwa dari hasil Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Tanggal 31 Januari 2017 dalam perkara Perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG antara Penggugat Asal Nyonya Naomi Kore Ludji melawan Para Tergugat Pokok Soni Chandra, dkk dan ternyata dalam Putusan akhir Tergugat sebagai pihak Penggugat Intervensi dinyatakan menang dan sebagai Pemilik atas Tanah Obyek Sengketa.



Bahwa selanjutnya pihak yang kalah (Soni Chandra, dkk) sebagai Pemanding mengajukan Banding di Pengadilan Tinggi Kupang melalui perkara Perdata Nomor 81/PDT/2017/PTK. Dan ternyata dalam Putusan Majelis Hakim Banding Kupang Tanggal 3 Juli 2017 telah menyatakan Terbanding/Drs. A. S. Langoday sebagai pihak yang menang atau sebagai pihak yang berhak atas tanah obyek sengketa termasuk bidang tanah Turut Tergugat I.

Bahwa sesudahnya pihak yang kalah (Soni Chandra, dkk) mengajukan Permohonan Kasasi di Mahkamah Agung RI dan ternyata dalam Putusan Majelis Hakim Agung RI melalui Putusan Perdata Nomor 1970 K/PDT/2018, Termohon Kasasi/Drs. A. S. Langoday sebagai pihak yang menang atau pihak yang berhak untuk memiliki tanah obyek sengketa dalam perkara ini termasuk tanah Turut Tergugat I, Soni Chandra.

Bahwa menurut Tergugat Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara Perdata 163/Pdt.G/2016/PN.KPG tidak melebihi dari bunyi Petitum/Tuntutan Penggugat Intervensi (tidak terdapat adanya unsur ultra petita) sehingga pernyataan Para Penggugat dalam dalil Gugatannya **pada angka 21 harus ditolak seluruhnya.**

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada **angka 22, 23 dan 24** dalam Gugatan halaman 14 dan halaman 15 yang pada intinya menyatakan bahwa:

- Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG telah memberikan Putusan melebihi dari apa yang telah dituntut oleh Tergugat didalam perkara tersebut sehingga telah merugikan Para Penggugat dan Turut Tergugat I.
- Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 83/PDT/2017/PTK jo. Putusan Majelis Hakim Agung RI Nomor 1970 K/PDT/2018/2018 telah menguatkan dan memberikan kekuatan hukum tetap terhadap pihak Tergugat. Dan Para Penggugat telah mengajukan upaya hukum peninjauan kembali terhadap Putusan Perdata Majelis Hakim Agung RI Nomor 1970 K/PDT/2018/2018.

Bahwa menurut Tergugat dalil-dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 22, 23 dan 24 tersebut di atas **harus ditolak seluruhnya** karena selain Para Penggugat tidak berhak sama sekali untuk mengoreksi, menilai dan



menyatakan Putusan Para Majelis Hakim dalam perkara Perdata di tiga Tingkatan Lembaga Peradilan di Indonesia tersebut di atas (Pengadilan Negeri Kupang, Pengadilan Tinggi Kupang dan Mahkamah Agung RI), tapi juga Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang tidak mengandung adanya unsur Ultra Petita. Dan upaya Peninjauan Kembali oleh Soni Chandra, dkk juga sudah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Kupang karena keberatannya **Tidak Memenuhi Syarat** (TMS) karena sudah melewati waktu 180 hari. Dan hal ini sesuai Surat Keterangan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 23 Januari 2020 dan Surat Penetapan dari Ketua Pengadilan Negeri Kupang tanggal 24 Januari 2020.

Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada **angka 25, 26, 27 dan 28** dalam Gugatan halaman 15 dan halaman 16 yang pada intinya menyatakan bahwa:

- Atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat mengakibatkan Penggugat I dan Penggugat II mengalami kerugian materil yang dihitung sejak Oktober 2013 s/d Januari 2020 = Rp 56,250 M.
- Tergugat harus dihukum untuk membayar ganti kerugian materil kepada Para Penggugat sebesar Rp 56,250 M.
- Atas dibatalkannya ketiga buah sertifikat hak milik dari Para Penggugat dan Turut Tergugat I maka setelah dihitung Para Penggugat dan Turut Tergugat I mengalami kerugian imateril berupa uang sebesar Rp 100 M.
- Karenanya Tergugat haruslah dihukum untuk membayar kerugian imateril kepada Para Penggugat berupa uang sebesar Rp 100 M.

Bahwa menurut Tergugat dalil-dalil Gugatan Para Penggugat pada angka 25, 26, 27 dan 28 tersebut di atas juga **harus ditolak seluruhnya** karena tidak terbukti Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam kasus perkara Perdata ini. Tapi sebaliknya sudah terbukti dengan terang benderang dan sudah menjadi pengetahuan banyak orang bahwa Para Penggugat dalam perkara ini bersama Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga melalui Eksepsi dan Jawaban ini Tergugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang menolak dalil-dalil Gugatan Para Penggugat baik pada angka 25, 26, 27 dan 28 termasuk seluruh dalil Gugatan Para Penggugat Lainnya.



Bahwa dalil Gugatan Para Penggugat pada **angka 29** dalam Gugatan halaman 16 yang pada intinya menyatakan bahwa karena terbukti Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat I dan Penggugat II (Para Penggugat) maka untuk menjamin Putusan ini dapat dilaksanakan Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo agar meletakkan sita jaminan terhadap harta kekayaan Tergugat yang akan diajukan secara terpisah dari Gugatan a quo.

Bahwa menurut Tergugat dalil Gugatan Para Penggugat pada **angka 29** halaman 16 dalam Gugatan dan yang lainnya **harus ditolak seluruhnya** karena dari segala uraian Tergugat dalam Eksepsi dan Jawaban tanggal 17 Maret 2020 ternyata tidak terbukti sama sekali Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, malah justru sebaliknya Para Penggugat bersama Turut Tergugat I karena kurang teliti, kurang hati-hati dan kurang cermat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**.

Bahwa ternyata seluruh dalil Gugatan Para Penggugat dalam perkara Perdata ini menggunakan semua Bukti-Bukti Surat yang sudah dinyatakan kalah dalam perkara Perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG yang sudah berkekuatan hukum tetap (Inkrah) sesuai Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1970 K/PDT/2018 Tanggal 6 September 2018, dimana Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang menang oleh Para Majelis Hakim.

Bahwa dalil-dalil Gugatan Para Penggugat tanggal 6 Februari 2020 yang menyatakan Tergugat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum **ternyata semuanya tidak terbukti**.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian Tergugat tersebut di atas dalam menanggapi Gugatan Para Penggugat maka melalui Eksepsi dan Jawaban ini Tergugat mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini supaya **menolak seluruh isi Tuntutan/Petition Para Penggugat** dengan Amar Putusan yang berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.



3. Menyatakan hukum Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan Gugatan Baru melalui perkara Perdata Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.KPG karena tanah obyek sengketa dalam perkara ini dan tanah Turut Tergugat I sudah diputuskan oleh Majelis Hakim Agung RI melalui Putusan Nomor 1970 K/PDT/2018 sebagai tanah milik Tergugat, Drs. A. S. Langoday yang sudah berstatus Inkrah/Berkekuatan Hukum Tetap.
4. Menyatakan hukum Para Penggugat tidak mempunyai hak sama sekali untuk mengajukan Gugatan Baru dalam perkara Perdata Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.KPG karena Para Penggugat ternyata tidak pernah membeli tanah obyek sengketa dari Tergugat, Drs. A. S. Langoday.
5. Menyatakan hukum segala Bukti-Bukti Surat dari Turut Tergugat I, Soni Chandra sebanyak 14 buah yaitu T.I.-1 s/d T.I.-XIII dan T.INT.II-1 yang telah dipergunakan dalam perkara Perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG jo. Nomor 81/PDT/2017/PTK jo. Nomor 1970 K/PDT/2018 tidak dapat dipergunakan lagi sebagai Bukti-Bukti Surat oleh Para Penggugat dalam menggelar perkara Perdata Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.KPG Tanggal 6 Februari 2020.
6. Menyatakan hukum Putusan perkara Perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG jo. Nomor 81/PDT/2017/PTK jo. Nomor 1970 K/PDT/2018 adalah Putusan Majelis Hakim yang Sah, Adil dan Benar sehingga harus dipatuhi oleh para pihak yang telah dinyatakan kalah.
7. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara a quo.

SUBSIDAIR

8. Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Pada tanggal **31 Maret 2012**, Turut Tergugat I membeli tanah dari Turut Tergugat II seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ribu meter persegi)



yang terletak di RT 39/RW 02 Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan harga senilai Rp1.000.000.000,00 (satu milyar Rupiah), sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB") tertanggal 31 Maret 2012 (bukti TT1-1);

2. Bahwa pada saat Turut Tergugat I melakukan pembuatan pondasi, pemagaran, serta melakukan pengurusan sertipikat, Tergugat mendalilkan terdapat kelebihan luas tanah seluas 1.860 m² (seribu delapan ratus enam puluh meter persegi) atas tanah yang dipagari dan dipondasikan oleh Turut Tergugat I
3. Bahwa atas keberatan Tergugat yang mendalilkan Turut Tergugat I melakukan pemagaran melebihi luas tanah yang dibeli dari Turut Tergugat II, pada tanggal **8 November 2012**, Turut Tergugat I membeli tanah tersebut dengan itikad baik dari Tergugat seluas 1.860 m² (seribu delapan ratus enam puluh meter persegi) dengan harga senilai Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah), sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Pembelian tanah yang ditandatangani oleh Tergugat (Drs. Andreas Sinyo Langoday) dan Istrinya (Ny. Alfonsa Maria Langoday) tertanggal 8 November 2012 (bukti TT1-2);
4. Bahwa dengan telah diterimanya sejumlah uang atas harga pembelian tanah baik oleh Tergugat maupun Turut Tergugat II dari Turut Tergugat I maka sah jual beli tanah yang telah dilakukan tersebut;
5. Bahwa terdapat beberapa pendapat ahli tentang jual beli tanah yaitu:
 - 5.1. Menurut Sutedi, pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat;
 - 5.2. Menurut Soepomo dan Sinaga, jual beli tanah adalah perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai).
6. Bahwa jual beli antara Turut Tergugat II dari Turut Tergugat I atas tanah seluas ±7.000 m² (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) yang terletak di RT 39/RW 02 Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur telah dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana dinyatakan secara tegas dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ("KUHPERDATA") para pihak telah memenuhi



syarat-syarat sahnya perjanjian, diantaranya: (i) sepakat mereka yang mengikatkan diri, (ii) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (iii) suatu hal tertentu, dan (iv) suatu sebab yang halal;

7. Bahwa rumusan umum mengenai itikad baik terdapat dalam Pasal 533 KUHPerdata, disebutkan bahwa "*itikad baik selamanya harus dianggap ada pada tiap-tiap pemegang kedudukan, barang siapa menuduh akan itikad buruk, kepadanya harus membuktikan tuduhan itu*";

8. Bahwa terhadap ketentuan Pasal 533 KUH Perdata tersebut di atas, menurut *Gunawan Widjaya dan Kartini Mulyadi* pada dasarnya setiap orang yang memegang kedudukan berkuasa harus senantiasa dianggap beritikad baik selama tidak dapat terbukti sebaliknya;

9. Bahwa pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh Undang-Undang sejak praperjanjian dan sesudah perjanjian karena terdapat suatu keadaan penjaminan yang melekat diberikan kepada pembeli oleh penjual sebagaimana diatur dalam:

-Pasal 1491 KUHPerdata

Penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terhadap pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu:

pertama, penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tenteram;

kedua, tiadanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, atau yang sedemikian rupa sehingga menimbulkan alasan untuk pembatalan pembelian.

Pasal 1492 KUHPerdata

9. Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tidak dibuat janji tentang penanggungan, penjual demi hukum wajib menanggung pembeli terhadap tuntutan hak melalui hukum untuk menyerahkan seluruh atau sebagian barang yang dijual itu kepada pihak ketiga, atau terhadap beban yang menurut keterangan pihak ketiga dimilikinya atas barang tersebut tetapi tidak diberitahukan sewaktu pembelian dilakukan dan Pasal 1492 KUHPerdata;

10. Bahwa ketentuan hukum serta doktrin di atas juga sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 k/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 menyatakan bahwa "pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus *dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah*";

Formatted: No bullets or numbering

Formatted: Font: Arial, Italic

Formatted: No bullets or numbering

Formatted: Font: Arial, Italic

Commented [NF1]: Tolong diuraikan isi pasalnya ya del.



11. Bahwa berdasarkan uraian fakta, aturan hukum, yurisprudensi, serta doktrin di atas maka Turut Tergugat I merupakan pembeli yang bertindak dengan itikad baik sehingga harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;
12. Bahwa pada tanggal 18 Juni 2012, Turut Tergugat I menyerahkan hak atas tanah seluas kurang lebih 2000 m² (dua ribu meter persergi) yang terletak di RT 39 RW 02 Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur kepada Penggugat II dengan menerima ganti rugi berupa uang sebagaimana tertuang dalam Pernyataan Penyerahan Hak Nomor: 82.a/PEM.PH/KEC.OEB/2012 yang ditandatangani oleh Turut Tergugat I dan Penggugat II serta disaksikan oleh Yohanes Hurint, S.Sos selaku Lurah Fatululi, Mikael Tainaes selaku Kepala Seksi Ketentraman dan Keteriban Kecamatan Oebobo, serta diketahui oleh DRA. Debora Panie selaku Camat Oebobo (bukti TT1-3);
13. Bahwa pada tanggal 18 Juni 2012, Turut Tergugat I menyerahkan hak atas tanah seluas kurang lebih 2000 m² (dua ribu meter persegi) yang terletak di RT 39 RW 02 Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur kepada Penggugat I dengan menerima ganti rugi berupa uang sebagaimana tertuang dalam Pernyataan Penyerahan Hak Nomor: 75/PEM.PH/KEC.OEB/2012 yang ditandatangani oleh Turut Tergugat I dan Penggugat II serta disaksikan oleh Yohanes Hurint, S.Sos selaku Lurah Fatululi, Mikael Tainaes selaku Kepala Seksi Ketentraman dan Keteriban Kecamatan Oebobo, serta diketahui oleh DRA. Debora Panie selaku Camat Oebobo;
14. Bahwa kemudian guna mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas bidang tanah sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, Turut Tergugat I, Penggugat I, dan Penggugat II melakukan pengurusan Sertipikat atas tanah *a quo* kepada Turut Tergugat XI;
15. Bahwa selanjutnya pada **Oktober 2013**, Turut Tergugat XI menerbitkan sertipikat atas tanah yang dibeli Turut Tergugat I dari Tergugat maupun Turut Tergugat II sebagaimana tertuang dalam:

Formatted: Font: Arial, Not Italic



- 15.1. Sertipikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Penggugat II seluas 1.892 m² (seribu delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi) (bukti TT1-4);
- 15.2. Sertipikat Hak Milik Nomor 849 atas nama Penggugat I seluas 1.827 m² (seribu delapan ratus dua puluh tujuh meter persegi) (bukti TT1-5);
- 15.3. Sertipikat Hak Milik Nomor 848 atas nama Turut Tergugat I seluas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) (bukti TT1-6).

16. Bahwa dengan diterbitkannya SHM Nomor 847, SHM Nomor 848, dan SHM Nomor 848 maka berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA") dinyatakan:

- (1) "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berbentuk sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data-data fisik dan yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang dan data fisik dan yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan".
- (2) "Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan suatu sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut lagi pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut".

I. TANGGAPAN ATAS POKOK PERKARA

1. Bahwa benar Penggugat I dan Penggugat II masing-masing sebagai Istri dan Anak Turut Tergugat I;

Halaman 36 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



2. Bahwa benar Penggugat I adalah pemilik tanah yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang seluas 1.827 m² (seribu delapan ratus dua puluh tujuh meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 849;
3. Bahwa benar Penggugat II adalah pemilik tanah yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang seluas 1.892 m² (seribu delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi) sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 847
4. Bahwa benar tanah milik Penggugat I dan Penggugat II tersebut awalnya pada tahun 2012 dibeli Turut Tergugat I dari Turut Tergugat II seluas ±7.000 m² (kurang lebih tujuh ribu meter persegi), dimana sebelumnya Turut Tergugat II pada tahun 2002 membeli tanah tersebut dari Almarhum Osias Tomboy;
5. Bahwa benar Turut Tergugat I pada tahun 2012 juga telah membeli tanah dari Tergugat seluas 1.860 m² (seribu delapan ratus enam puluh meter persegi) karena keberatan Tergugat yang mendalilkan Turut Tergugat I melakukan pemagaran melebihi luas tanah yang dibeli dari Turut Tergugat II;
6. Bahwa benar kemudian Turut Tergugat XI pada tahun 2013 menerbitkan 3 (tiga) sertipikat atas tanah yang dibeli oleh Turut Tergugat I baik dari Tergugat maupun Turut Tergugat II, yaitu berupa:
 - 6.1. SHM No. 847 atas nama Penggugat II seluas 1.892 m² (seribu delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi);
 - 6.2. SHM No. 848 atas nama Turut Tergugat I seluas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi);
 - 6.3. SHM No. 849 atas nama Penggugat I seluas 1.827 m² (seribu delapan ratus dua puluh tujuh meter persegi);
7. Bahwa benar Tergugat mengaku-ngaku sebagai pemilik seluruh tanah milik Turut Tergugat I, Penggugat I, dan Penggugat II dengan mengirimkan surat teguran kepada Turut Tergugat I (bukti TT1-7) dan selanjutnya pada tanggal 9 Juni 2014 Tergugat melaporkan Turut Tergugat I ke Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur dengan tuduhan penyerobotan tanah (bukti TT1-8);
8. Bahwa benar Polda NTT telah menerbitkan SP3 (bukti TT1-9) atas Laporan Tergugat terhadap Turut Tergugat I sehubungan dengan tuduhan penyerobotan tanah yang sebelumnya telah dijual sendiri oleh Tergugat

Halaman 37 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



kepada Turut Tergugat I sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta Rupiah) sebagaimana tertuang dalam Kwitansi Pembelian tanah yang ditandatangani oleh Tergugat (Drs. Andreas Sinyo Langoday) dan Istrinya (Ny. Alfonsa Maria Langoday) tertanggal 8 November 2012;

9. Bahwa benar Tergugat tetap mengaku-ngaku sebagai pemilik hak atas tanah tersebut, yaitu dengan mengajukan Gugatan Intervensi di Pengadilan Negeri Kupang (Perkara Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.Kpg) dimana Turut Tergugat I juga sebagai pihak yang digugat dalam perkara tersebut oleh pihak lainnya;
10. Bahwa benar dalam perkara nomor 163/Pdt.G/2016/PN.Kpg baik Penggugat I maupun Penggugat II bukanlah para pihak dalam perkara tersebut;
11. Bahwa benar dalam perkara nomor 163/Pdt.G/2016/PN.Kpg putusannya telah mengabulkan melebihi apa yang dituntut (*ultra petita*), dan atas putusan tersebut telah diajukan upaya hukum luar biasa berupa Peninjauan Kembali;

II. PETITUM

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, TURUT TERGUGAT I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan tersebut;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum proses jual beli tanah seluas 7.000 m² (tujuh ribu meter persegi) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Turut Tergugat II dengan Turut Tergugat I pada tanggal 31 Maret 2012;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum proses jual beli tanah antara Tergugat dengan Turut Tergugat I seluas 1.860 m² (seribu delapan ratus enam puluh meter persegi) pada tanggal 8 November 2012;
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Penggugat II seluas 1.892 m² (seribu delapan



ratus sembilan puluh dua meter persegi), Sertipikat Hak Milik Nomor 848 atas nama Turut Tergugat I seluas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 849 atas nama Penggugat I seluas 1.827 m² (seribu delapan ratus dua puluh tujuh meter persegi);

6. Menyatakan perbuatan Tergugat yang mengaku-ngaku sebagai pemilik hak atas tanah tersebut dengan cara mengirimkan surat kepada Turut Tergugat I dan kemudian melaporkan Turut Tergugat I kepada Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur dengan tuduhan penyerobotan tanah padahal sama sekali tidak terbukti karena laporan Tergugat tersebut sudah dihentikan penyidikannya oleh Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan perbuatan Tergugat yang masih tetap mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah tersebut dengan cara mengajukan gugatan intervensi terhadap Turut Tergugat I dan meminta pembatalan transaksi jual beli tanah tersebut antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II yang menyebabkan Sertipikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Penggugat II seluas 1.892 m² (seribu delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi), Sertipikat Hak Milik Nomor 848 atas nama Turut Tergugat I seluas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 849 atas nama Penggugat I seluas 1.827 m² (seribu delapan ratus dua puluh tujuh meter persegi) dinyatakan batal adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan meskipun ada upaya hukum lainnya;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa asal mula tanah seluas ±7000m² (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) milik **Turut Tergugat I** yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo,



Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas wilayah sebagai berikut :

- 1.1.1. Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Raya Eltari II;
- 1.1.2. Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah **Osias Tomboy**;
- 1.1.3. Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Thamrin;
- 1.1.4. Sebelah Barat : berbatasan dengan **Osias Tomboy**.

Sebelumnya adalah milik dari **Turut Tergugat II**;

2. Bahwa **Turut Tergugat II** sebagai Pembeli mendapatkan kepemilikan hak atas tanah seluas $\pm 7000\text{m}^2$ (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) tersebut berdasarkan hasil jual beli dengan Almarhum **Osias Tomboy** sebagai Penjual pada tanggal 10 Januari 2002 dengan harga sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) yang dituangkan dalam, **Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 10 Januari 2002** dari Almarhum **Osias Tomboy** kepada **Turut Tergugat II**, di mana transaksi tersebut disaksikan dan diketahui oleh Pihak Gereja, Tokoh Masyarakat, dan Lurah Fatululi pada saat itu;
3. Bahwa adapun terhadap transaksi jual beli tanah antara Almarhum **Osias Tomboy** dengan **Turut Tergugat II** pada angka 2 diatas, dilakukan beberapa kali transaksi pembayaran jual beli secara bertahap sejak tahun 2001 sampai 2002;
4. Bahwa kemudian **Turut Tergugat II** sebagaimana disebutkan pada angka 2 di atas, menjual tanah seluas $\pm 7000\text{m}^2$ (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, tersebut kepada **Turut Tergugat I**;
5. Bahwa akan tetapi sebelum **Turut Tergugat II** menjual tanah tersebut kepada **Turut Tergugat I** sebagaimana pada angka 2 dan angka 4 di atas, **Turut Tergugat VIII**, **Turut Tergugat IX**, dan **Turut Tergugat X** selaku para saudara kandung Almarhum **Osias Tomboy** beserta suami istrinya, membuat **Surat Pernyataan tertanggal 31 Januari 2012** yang pada intinya menyatakan sebagai berikut :
 - 5.1. **John Adu, S.Th., MA (Turut Tergugat II** perkara *a quo*) adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah seluas $\pm 7000\text{m}^2$ (lebih kurang tujuh ribu meter persegi);
 - 5.2. Pembuat Surat (**Turut Tergugat VIII**, **Turut Tergugat IX**, **Turut Tergugat X** perkara *a quo*) setuju dan tidak keberatan sebidang tanah seluas



±7000m² (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) dijual atau dialihkan oleh yang berhak, yaitu **John Adu, S.Th., MA (Turut Tergugat II perkara a quo)** kepada **Sony Chandra (Turut Tergugat I perkara a quo)**;

6. Bahwa berdasarkan **Surat Pernyataan** tertanggal **31 Januari 2012**, **Turut Tergugat II** dengan **Turut Tergugat I** membuat **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 31 Maret 2012**, yaitu **Turut Tergugat II** sebagai Penjual dan **Turut Tergugat I** sebagai Pembeli, dengan objek jual beli sebidang tanah seluas ±7000m² (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dengan harga sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) dengan bukti pembayaran kuitansi tertanggal 12 Februari 2013, yang di mana rincian pembayarannya sebagai berikut :

- 6.1. Tanggal 13 Februari 2013 sebesar Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta Rupiah);
- 6.2. Tanggal 25 Juni 2013 sebesar Rp 450.000.000,00 (empat ratus lima puluh juta Rupiah); dan
- 6.3. Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta Rupiah) sisanya diberikan sebagai sumbangan untuk gereja.

7. Bahwa berdasarkan pada penjelasan di atas, yang pada intinya **Turut Tergugat I** merupakan pemilik sah atas tanah seluas ±7000m² (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dari hasil jual beli dengan **Turut Tergugat II** yang tertuang dalam **Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 31 Maret 2012**;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa benar, tanah milik **Penggugat I** dan **Penggugat II** tersebut pada awalnya dibeli oleh **Turut Tergugat I** dari **Turut Tergugat II** berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 31 Maret 2012 dengan objek tanah seluas ±7000m² (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) dengan harga Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
2. Bahwa benar, asal usul kepemilikan tanah **Turut Tergugat II** yang dijual kepada **Turut Tergugat I** adalah pembelian dari Almarhum **Osias Tomboy** pada tanggal 10 Januari 2002, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Raya Eltari II;



- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah **Osias Tomboy**;
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan Thamrin;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan **Osias Tomboy**;
3. Bahwa benar, ketika **Turut Tergugat II** membeli tanah seluas $\pm 7000\text{m}^2$ (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) dari Almarhum **Osias Tomboy** pada tanggal 10 Januari 2002, sampai dengan dilakukannya jual beli antara **Turut Tergugat II** kepada **Turut Tergugat I** pada tahun 2012, tidak ada keberatan baik dari pihak **Tergugat** maupun dari pihak manapun atas obyek tanah tersebut. Dengan demikian telah melewati 10 (sepuluh) tahun tidak ada pihak yang merasa keberatan dengan kepemilikan tanah seluas $\pm 7000\text{m}^2$ (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) tersebut;
4. Bahwa berdasarkan uraian diatas, cukup jelas bahwa jual beli tanah seluas $\pm 7000\text{m}^2$ (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) pada tanggal 10 Januari 2002 antara Almarhum **Osias Tomboy** dengan **Turut Tergugat II** dan jual beli tanah seluas $\pm 7000\text{m}^2$ (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) pada tanggal 31 Maret 2012 antara **Turut Tergugat II** dengan **Turut Tergugat I** sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata;
5. Bahwa berdasarkan uraian diatas, Almarhum **Osias Tomboy** sebagai penjual dan **Turut Tergugat II** sebagai pembeli pada Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 10 Januari 2002 adalah para pihak yang beritikad baik dalam mengikatkan diri dalam suatu perjanjian jual beli;
6. Bahwa berdasarkan uraian diatas, **Turut Tergugat II** sebagai penjual dan **Turut Tergugat I** sebagai pembeli pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 31 Maret 2012 adalah para pihak yang beritikad baik dalam mengikatkan diri dalam suatu perjanjian jual beli;
7. Bahwa berdasarkan uraian di atas, proses jual beli tanah seluas $\pm 7000\text{m}^2$ (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) pada tanggal 10 Januari 2002 antara Almarhum **Osias Tomboy** dengan **Turut Tergugat II** dan jual beli tanah seluas $\pm 7000\text{m}^2$ (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) pada tanggal 31 Maret 2012 antara **Turut Tergugat II** dengan **Turut Tergugat I**, haruslah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum;

PETITUM



Berdasarkan uraian-uraian dan jawaban yang telah kami sampaikan selaku kuasa hukum Turut **Tergugat II**, memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat I** dan **Penggugat II** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum proses jual beli antara Almarhum **Osias Tomboy** dengan Turut **Tergugat II** pada tanggal 10 Januari 2002 dengan objek tanah seluas $\pm 7000\text{m}^2$ (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum proses jual beli antara Turut **Tergugat II** dengan Turut **Tergugat I** pada tanggal 31 Maret 2012 dengan objek tanah seluas $\pm 7000\text{m}^2$ (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur;
4. Menyatakan Almarhum **Osias Tomboy** dengan Turut **Tergugat II** adalah para pihak yang beritikad baik dalam proses jual beli pada tanggal 10 Januari 2002 dengan objek tanah seluas $\pm 7000\text{m}^2$ (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur;
5. Menyatakan Turut **Tergugat II** dengan Turut **Tergugat I** adalah para pihak yang beritikad baik dalam proses jual beli pada tanggal 31 Maret 2012 dengan objek tanah seluas $\pm 7000\text{m}^2$ (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur;
6. Menyatakan **Tergugat** telah melakukan perbuatan melawan hukum;
7. Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

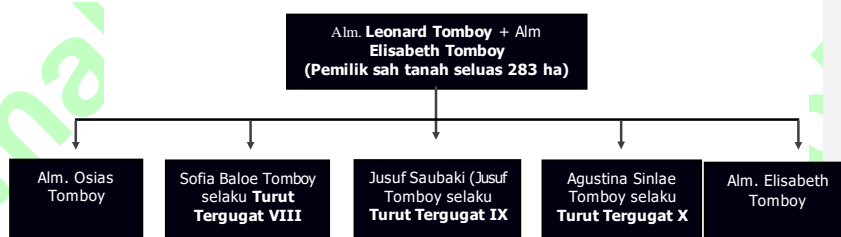
Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat X telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Almarhum Leonard Tomboy dan Almarhumah Elisabeth Tomboy Keba telah meninggalkan harta warisan berupa tanah seluas \pm 283 ha kepada 5 orang anaknya berdasarkan **Surat Keterangan Waris tertanggal 3 Juni 2002** sebagai berikut :



2. Bahwa **Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X, dan Almarhum Osias Tomboy** adalah Ahli Waris dari Almarhum Leonard Tomboy dan Almarhumah Elisabeth Tomboy Keba selaku pemilik sah atas tanah seluas 283 ha (dua ratus delapan puluh tiga hektar) yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur berdasarkan :
 - a. Surat Keterangan Dewan Pemerintah Swapradja Kupang Kantor Swapradja tanggal 20 Desember 1960 tentang batas pembagian penguasaan tanah adat kepada Leonard Tomboy (suku Tomboy), Suku Amtaran, dan Suku Saubaki;
 - b. Risalah Pemeriksaan Tanah Laporan tanggal 2 Juli 1968 atas tanah adat milik keluarga Tomboy yang dilakukan oleh Panitia Landerform Ketjamatan Kota Kupang; dan
 - c. Surat Panitia Landerform Ketjamatan Kota Kupang kepada Bupati Kepala Daerah Kabupaten Kupang No. 6/XVIII/188/35A/71 tanggal 12 Februari 1971, Perihal : Laporan Tentang Tanah Kelebihan Maximum dan tanah Absente antara lain atas nama Leonard Tomboy.
3. Bahwa **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII** merupakan Ahli Waris atas harta baik



benda bergerak maupun tidak bergerak dari Pewaris Almarhum Osias Tomboy.

4. Bahwa pada tanggal 10 Januari 2002, Almarhum Osias Tomboy menjual tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) kepada Pendeta **John Adu, STH., MA. (Turut Tergugat II)** dengan harga jual-beli sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sebagaimana dalam **Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 10 Januari 2012**, dimana transaksi jual-beli tersebut disaksikan oleh pihak Gereja dan tokoh masyarakat serta diketahui oleh Lurah Fatululi.
5. Bahwa tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) yang dijual oleh Almarhum Osias Tomboy kepada **Turut Tergugat II** terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas wilayah tanah sebagai berikut:
 - Sebelah **Utara**, berbatasan dengan **Jalan Raya Eltari II**;
 - Sebelah **Selatan**, berbatasan dengan **tanah Osias Tomboy**;
 - Sebelah **Timur**, berbatasan dengan **Jalan Thamrin**;
 - Sebelah **Barat**, berbatasan dengan **tanah Osias Tomboy**.
6. Bahwa dalam Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 10 Januari 2012 disepakati oleh Almarhum Osias Tomboy dan **Turut Tergugat II** bahwa angsuran pertama pembayaran jual beli tanah tersebut sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta Rupiah). Almarhum Osias Tomboy telah menerima pembayaran panjar tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) berdasarkan **Kwitansi tertanggal 21 Januari 2002**.
7. Bahwa **Turut Tergugat II** adalah pemilik sah atas tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) yang merupakan sebagian dari harta waris tanah seluas 283 hektar milik Keluarga **Turut Tergugat III** sampai dengan **Turut Tergugat X**. Pada dasarnya **Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, dan Turut Tergugat X** selaku saudara kandung dari Almarhum Osias Tomboy serta **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII** selaku anak atau Ahli Waris dari Almarhum Osias Tomboy, tidak pernah keberatan dan seluruh Ahli Waris setuju atas transaksi jual-beli tanah tersebut.
8. Bahwa dengan demikian, proses jual beli tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) antara Almarhum Osias Tomboy dengan **Turut**



Tergugat II pada tanggal 10 Januari 2002 haruslah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum.

9. Bahwa **Turut Tergugat III** sampai dengan **Turut Tergugat X** mengetahui bahwa **Turut Tergugat II** akan menjual objek tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) dalam perkara *a quo* kepada **Bpk. Sony Chandra (Turut Tergugat I)**, sehingga pada tanggal 31 Januari 2002 **Turut Tergugat VIII**, **Turut Tergugat IX**, dan **Turut Tergugat X** beserta Suami dan Istri membuat **Surat Pernyataan tertanggal 31 Januari 2002** yang pada intinya **Tergugat VIII**, **Turut Tergugat IX**, dan **Turut Tergugat X** setuju dan tidak keberatan tanah tersebut dijual oleh **Turut Tergugat II** kepada **Turut Tergugat I** dan kembali lagi menegaskan dan/atau menyatakan bahwa Pendeta **John Adu, STH., MA. (Turut Tergugat II)** adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) tersebut.
10. Bahwa selanjutnya **Turut Tergugat II** menjual kembali tanah tersebut kepada **Turut Tergugat I** yang merupakan Suami dari **Penggugat I** dan Ayah dari **Penggugat II** sebagaimana tertera dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 31 Maret 2012 dimana objek jual beli adalah tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) dengan harga Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).
11. Bahwa dengan demikian proses jual beli tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) antara **Turut Tergugat II** dengan **Turut Tergugat I** pada tanggal 31 Maret 2012 haruslah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum.
12. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka segala dalil-dalil yang telah disampaikan **Penggugat I** dan **Penggugat II** dalam gugatannya terkait peralihan hak atas objek sengketa dalam perkara *a quo* telah memenuhi unsur sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu terang dan tunai.

PETITUM

Berdasarkan uraian-uraian **Jawaban** yang telah kami uraikan di atas, Kami memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 46 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



1. Mengesahkan **Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X** dan Almarhum Osias Tomboy sebagai Ahli Waris dari Almarhum Leonard Tomboy dan Almarhumah Elisabeth Tomboy Keba.
2. Mengesahkan **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII** sebagai Ahli Waris dari Almarhum Osias Tomboy.
3. Menerima dan mengabulkan gugatan **Penggugat I** dan **Penggugat II** untuk seluruhnya;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum proses jual-beli antara Almarhum Osias Tomboy dengan **Turut Tergugat II** atas tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) yang merupakan sebagian dari harta waris tanah seluas 283 hektar milik Keluarga **Turut Tergugat III** sampai dengan **Turut Tergugat X**;
5. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum proses jual-beli tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) antara **Turut Tergugat II** dengan **Turut Tergugat I**;
6. Menyatakan **Tergugat** telah melakukan perbuatan melawan hukum; dan
7. Menghukum **Tergugat** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

atau

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat XI telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat XI tidak menanggapi dalil-dalil Para Penggugat yang tidak berkaitan dengan Turut Tergugat XI.
2. Bahwa Turut Tergugat XI telah melaksanakan tugas sesuai yang diamanatkan dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni "Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional". Turut Tergugat XI dalam melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan permohonan dari pemohon. Secara administratif Sertipikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat XI yakni Sertipikat Hak Milik Nomor

Halaman 47 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



847/Kelurahan Fatululi/2013 atas nama Andrew Chandra (Penggugat II),
Sertipikat Hak Milik Nomor 848/Kelurahan Fatululi/2013 atas nama Sony
Chandra (Turut Tergugat I) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 849/Kelurahan
Fatululi/2013 atas nama Florida Lasakar (Penggugat I) telah memenuhi syarat-
syarat dan prosedur serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang
berlaku.

3. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No.847/2013 an. Andrew Chandra
(Penggugat II) dilaksanakan secara sporadik dengan mengajukan permohonan
pada tanggal 17 Desember 2012 yang dilengkapi dengan:
 - a. Fotokopi KTP No.5371030703910001 atas nama Andrew Chandra;
 - b. Asli Kwitansi Jual Beli tanah tanggal 31 Maret 2012;
 - c. Asli Pernyataan Penyerahan Hak Nomor: 82.a/PEM.PH/KEC.OEB/ 2012
tanggal 18 Juni 2012;
 - d. Fotocopy Pernyataan Penyerahan Hak Nomor : 76/PEM.PH/KEC.OEB/
2012 Tanggal 14 Mei 2012;
 - e. Fotocopy Surat Ijin Mendirikan Bangunan: 266/BPPT/640.644/
002.KOB/VIII/2013 Tanggal 16 Agustus 2013;
 - f. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 18 Juni 2012;
 - g. Surat Pernyataan Penanaman Tanda Batas Tanah tanggal 18 Juni 2012;
 - h. Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Tanah No.KEL.FTL.593.2/14/ 2012
tanggal 4 Oktober 2012;
 - i. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 18 Juni 2012;
 - j. Surat Pernyataan tanggal 18 Juni 2012; dan
 - k. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/Pajak Bumi dan Bangunan
tanggal 2 Januari 2013 No.53.71.020.011.011-0187.0 .
4. Bahwa permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.848/2013 an.Sony
Chandra (Turut Tergugat I) diajukan pada tanggal 17 Desember 2012 yang
dilengkapi dengan:
 - a. Fotokopi KTP No.5371032402670001 atas nama Sony Chandra;
 - b. Fotocopy Pernyataan Penyerahan Hak atas tanah tanggal 10 Januari 2002;
 - c. Asli kwitansi jual beli tanah tanggal 14 Mei 2012;
 - d. Asli Pernyataan Penyerahan Hak No.76/PEM.PH/KEC.OEB/2012 Tanggal
14 Mei 2012;
 - e. Fotocopy Surat Ijin Mendirikan Bangunan :268/BPPT/640.644/
002.KOB/VIII/2013 Tanggal 16 Agustus 2013;

Halaman 48 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



- f. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 17 Desember 2012;
 - g. Surat Pernyataan Penanaman Tanda Batas Tanah tanggal 17 Desember 2012;
 - h. Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Tanah No.KEL.FTL.593.2/ 06/2012 tanggal 4 Oktober 2012;
 - i. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 17 Desember 2012;
 - j. Surat Pernyataan tanggal 17 Desember 2012; dan
 - k. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 2 Januari 2013 No.53.71.020.011.011-0187.0 .
5. Bahwa permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.849/2013 an. Florida Lasakar (Penggugat I) diajukan pada tanggal 17 Desember 2012 yang dilengkapi dengan:
- a. Fotokopi KTP No.537103470269001 atas nama Florida Lasakar;
 - b. Fotocopy Pernyataan Penyerahan Hak atas tanah tanggal 10 Januari 2002;
 - c. Asli kwitansi jual beli tanah tanggal 31 Maret 2012;
 - d. Asli Pernyataan Penyerahan Hak No.75/PEM.PH/KEC.OEB/2012 Tanggal 18 Juni 2012;
 - e. Fotocopy Surat Ijin Mendirikan Bangunan : 266/BPPT/640.644/002.KOB/III/2013 Tanggal 16 Agustus 2013;
 - f. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tanggal 17 Desember 2012;
 - g. Surat Pernyataan Penanaman Tanda Batas Tanah tanggal 17 Desember 2012;
 - h. Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Tanah No.KEL.FTL.593.2/ 15/2012 tanggal 4 Oktober 2012;
 - i. Surat Pernyataan Tidak Sengketa tanggal 17 Desember 2012;
 - j. Surat Pernyataan tanggal 17 Desember 2012; dan
 - k. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 2 Januari 2013 No.53.71.020.011.011-0187.0.
6. Bahwa setelah persyaratan dilengkapi, dilakukan proses pengukuran oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Kupang di lokasi tanah yang dimohonkan dan maka Turut Tergugat XI menerbitkan peta bidang No.261/2013, Nomor Induk Bidang 53.71.02.03.01035, Surat Ukur No.104/2013. Kemudian dilanjutkan dengan Pemeriksaan Panitia A atas lokasi



yang dimohonkan sehingga diterbitkanlah Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" Nomor 412/300.5/RPT/2013 Tanggal 19 September 2013 dengan luas 1.892 m² atas nama Penggugat II.

7. Bahwa demikian pula untuk dan atas nama Penggugat 1, hasil pengukuran oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Kupang dan pemeriksaan tanah oleh Panitia "A" maka selanjutnya Turut Tergugat XI menerbitkan peta bidang No.262/2013, Nomor Induk Bidang 53.71.02.03.01037 Tanggal 7 September 2013 dengan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" No.415/300.5/RPT/2013 Tanggal 19 September 2013 dengan luas 1.827 m².
8. Bahwa terhadap permohonan hak atas tanah dari Turut Tergugat I, Turut Tergugat XI juga telah melakukan pengukuran oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Kupang dan pemeriksaan tanah oleh Panitia "A" dan selanjutnya Turut Tergugat XI menerbitkan peta bidang No.265/2013, Nomor Induk Bidang 53.71.02.03.01036 Tanggal 9 September 2013 dengan Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" No.411/300.5/RPT/2013 Tanggal 19 September 2013 dengan luas 1.481M².
9. Bahwa selanjutnya atas bidang-bidang tanah baik Penggugat I, Penggugat II maupun Turut Tergugat I, diterbitkanlah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang No.309/HM/BPN 53.72/2013 tanggal 11 Oktober 2013 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Florida Lasakar (Penggugat I) atas tanah di Kelurahan Fatululi, Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang No.310/HM/BPN 53.72/2013 tanggal 1 Oktober 2013 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Andrew Chandra (Penggugat II) atas tanah di Kelurahan Fatululi dan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang No.308/HM/BPN 53.72/2013 tanggal 11 Oktober 2013 tentang Pemberian Hak Milik atas nama Sony Chandra (Turut Tergugat I) atas tanah di Kelurahan Fatululi.
10. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang sebagaimana dimaksud dalam penjelasan diatas, maka Pemohon (Penggugat II) telah membayar Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tertanggal 11 Oktober 2013 sebanyak Rp.19.987.800,- (Sembilan belas juta Sembilan ratus delapan puluh tujuh ribu delapan ratus rupiah) di Dinas Pendapatan dan Keuangan Kota Kupang yang selanjutnya menjadi dasar pendaftaran hak atas tanah Penggugat II sehingga diterbitkanlah Sertipikat



Hak Milik No.847/Kelurahan Fatululi atas nama Andrew Chandra (Penggugat II).

11. Bahwa sama halnya dengan penerbitan Sertipikat Hak atas nama Penggugat I, berdasarkan permohonan yang bersangkutan dengan melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebanyak Rp.19.198.050,- (Sembilan belas juta seratus Sembilan puluh delapan ribu lima puluh rupiah) pada tanggal 11 Oktober 2013 di Dinas Pendapatan dan Keuangan Kota Kupang yang selanjutnya menjadi dasar pendaftaran hak atas tanah Penggugat I sehingga diterbitkanlah Sertipikat Hak Milik No.849/Kelurahan Fatululi atas nama Florida Lasakar (Penggugat I).
12. Bahwa demikian pula halnya dengan penerbitan Sertipikat Hak atas nama Turut Tergugat I, Turut Tergugat XI melaksanakan prosedur yang sama yakni berdasarkan permohonan pendaftaran hak yang bersangkutan dengan melampirkan bukti pembayaran Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebanyak Rp.14.994.150,- Empat belas juta Sembilan ratus Sembilan puluh empat ribu seratus lima puluh rupiah) pada tanggal 11 Oktober 2013 di Dinas Pendapatan dan Keuangan Kota Kupang yang selanjutnya menjadi dasar pendaftaran hak atas tanah Penggugat I sehingga diterbitkanlah Sertipikat Hak Milik No.848/Kelurahan Fatululi atas nama Sony Chandra (Turut Tergugat I).
13. Bahwa dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 847/Kelurahan Fatululi/2013 atas nama Andrew Chandra, Sertipikat Hak Milik Nomor 848/Kelurahan Fatululi/2013 atas nama Sony Chandra dan Sertipikat Hak Milik Nomor 849/Kelurahan Fatululi/2013 atas nama Florida Lasakar pengukuran atas bidang-bidang tanah dilakukan secara terbuka di hadapan umum dengan di saksi para tetangga batas dan Lurah setempat sebagai tindak lanjut dari asas publisitas. Asas publisitas menentukan bahwa dengan adanya pendaftaran hak atas tanah secara tidak langsung merupakan pengumuman terhadap adanya hubungan hukum antara tanah dan pemegang haknya. Dengan adanya pengukuran ini pihak lain dianggap mengetahui, dan jika merasa keberatan terhadap proses pendaftaran tanah tersebut bisa mengajukan keberatan.
14. Bahwa selama proses pengukuran di lokasi bidang tanah sampai dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah ke 3 (tiga) obyek bidang tanah atas nama



Penggugat I, Penggugat II maupun Turut Tergugat I tersebut, tidak terdapat keberatan atas kepemilikan atau hak atas tanah-tanah dimaksud dari pihak manapun, terkecuali adanya surat keberatan dari Tergugat I tertanggal 4 Januari 2013 perihal "Teguran Tentang Kelebihan Pemagaran Tanah di Lokasi Jl. Frans Seda, RT 039/RW XII, Kelurahan Fatululi yang ditujukan kepada Turut Tergugat I, yang tembusannya disampaikan pula kepada Turut Tergugat XI.

15. Bahwa setelah sertipikat diterbitkan, sesuai dengan pasal 17 ayat 3 Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 'Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan-nya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan". Kewajiban dari pemegang hak atas tanah adalah menguasai, mengusahakan dan menjaga tanda-tanda batas tanah. Maka penyelesaian atas keberatan sebagaimana dimaksud pada angka 14 (empat belas) di atas boleh dilakukan oleh para pihak sendiri dan tidak mengganggu jalannya proses hak sampai dengan penerbitan sertipikat milik Penggugat I, Penggugat II dan Turut Tergugat I. Sehingga proses penerbitan sertipikat dari Surat Keputusan Pemberian Hak untuk dan atas nama Para Penggugat dan Tergugat I.
16. Bahwa dalam lapangan hukum di bidang pertanahan, Negara Indonesia berlaku/ menganut sistem pembuktian Negatif atas Sertipikat hak atas tanah, yang artinya bahwa sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka bukti hak kepemilikan atas tanah berupa sertipikat hak milik haruslah dipandang sah dan dalam hukum Sertipikat Hak Milik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terkuat dan terpenuh.
17. Bahwa dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa sertipikat tersebut dinyatakan "...berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya...". Dapat disimpulkan bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya maka sertipikat tersebut harus dianggap benar dalam kaitannya sebagai alat bukti kepemilikan yang sah.

Berdasarkan uraian fakta hukum dan dasar hukum pada Pokok Perkara tersebut di atas, mohon kiranya kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Klas IA yang memeriksa dan mengadili Perkara Nomor: 52/Pdt.G/2020/PN.KPG untuk berkenan kiranya memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut:

PETITUM

1. Menerima Jawaban dalam Pokok Perkara Turut Tergugat XI untuk seluruhnya.



2. Menetapkan dan Menyatakan sah serta memiliki kekuatan mengikat Sertipikat Hak Milik Nomor 847/Kelurahan Fatululi/2013 atas nama Andrew Chandra, Sertipikat Hak Milik Nomor 848/Kelurahan Fatululi/2013 atas nama Sony Chandra, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 849/Kelurahan Fatululi/2013 atas nama Florida Lasakar.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat XI memohon memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Para Turut Tergugat tersebut, Para Penggugat menanggapi dengan mengajukan Replik secara tertulis yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini, demikian selanjutnya terhadap Replik dari Para Penggugat tersebut, Tergugat dan para Turut Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto copy dari foto copy Surat Keterangan Dewan Pemerintah Swapradja Kupang Kantor Swapradja tanggal 20 Desember 1960, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy dari foto copy Risalah Pemeriksaan Tanah Laporan tanggal 8 Juni 1966 atas tanah adat milik keluarga Tomboy yang dilakukan oleh Panitia Landerform Ketjamatan Kota Kupang, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy dari foto copy Surat Panitia Landerform Ketjamatan Kota Kupang kepada Bupati Kepala Daerah Kabupaten Kupang, Nomor : 6/XVIII/188/35A/71, tanggal 12 Februari 1971 Perihal Laporan Tentang Tanah Kelebihan Maximum dan tanah Absente, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy dari foto copy Surat Keterangan Ahli Waris Tanggal 3 Juni 2002, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Foto copy sesuai asli Sertipikat Hak Milik No 849 seluas 1.827 m² yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan surat ukur Nomor 105/Fatululi/2013 tanggal 7 September 2013, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Foto copy sesuai asli Sertipikat Hak Milik No 847 seluas 1.892 m² yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan surat



ukur Nomor 104/Fatululi/2013 tanggal 7 September 2013, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;

7. Foto copy dari foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 31 Maret 2012, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Foto copy dari foto copy Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah dari Almarhum Osias Tomboy kepada John Adu Sth., MA *in casu* Turut Tergugat II tertanggal 10 Januari 2002, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Foto copy dari foto copy Kwitansi tanggal 8 November 2012 dari Sony Chandra *in casu* Turut Tergugat I ke Andreas Sinyo Langoday *in casu* Tergugat, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Foto copy dari foto copy Sertipikat Hak Milik No 848 seluas 1.481 m² yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan surat ukur Nomor 106/Fatululi/2013 tanggal 7 September 2013, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Foto copy sesuai asli Surat Teguran Tentang Kelebihan Pemagaran Tanah tanggal 4 Januari 2013, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Foto copy sesuai asli Surat Panggilan Nomor: SP-Gil/662/VI/2014/Ditreskrimum tertanggal 30 Juni 2014 atas laporan Polisi nomor: LP/157/VI/2014/SPKT, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-12a;
13. Foto copy sesuai asli Surat Panggilan II Nomor: SP-Gil/941/IX/2014/Ditreskrimum tertanggal 10 September 2014 atas laporan Polisi nomor: LP/157/VI/2014/SPKT, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-12b;
14. Foto copy sesuai asli Surat Perintah Penghentian Penyidikan No. SPP.Sidik/34/II/2015/Ditreskrimum tanggal 23 Februari 2015, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
15. Foto copy sesuai asli Putusan Perkara Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.Kpg, yang telah bermaterai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
16. Foto copy sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama wajib pajak Florida Lasakar, yang telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-15a;

Halaman 54 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



17. Foto copy sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama wajib pajak Andrew Chandra, yang telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-15b;
 18. Foto copy sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas nama wajib pajak Sony Chandra, yang telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-15c;
 19. Foto copy dari foto copy Putusan perkara Nomor 117/Pdt.G/2014/PN.Kpg, yang telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;
 20. Foto copy sesuai asli Feasibility Study Hotel Provinsi Nusa Tenggara Timur, yang telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
 21. Foto copy dari foto copy Yurisprudensi Mahkamah Agung Tahun 2018 pada bagian C. 3/Yur/Pdt/2018 halaman 9 – 11 yang disusun oleh Pokja Yurisprudensi dan Editor, Rancangan Kulit dan Layout/Setting oleh Biro Hukum dan Humas Badan Urusan Administrasi Mahkamah Agung, yang telah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;
- Menimbang, bahwa surat bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-7, P-8, P-9, P-10, P-16, P-18 tersebut diatas masing-masing berupa Fotocopy tidak ditunjukkan dengan aslinya serta bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, maka bukti-bukti surat tersebut secara formal telah memenuhi syarat dari ketentuan peraturan yang bersangkutan sehingga dapat dijadikan alat bukti dimuka persidangan ;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Penggugat juga mengajukan saksi – saksi dan ahli yang memberikan keterangan di bawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Ahli Dr. ling R. Sodikin Arifin, S.H.,CN.,M.H.,MKn, pada pokoknya menerangkan :
 - Bahwa ahli menerangkan berdasarkan Seminar Hukum Adat Tanah dan Hukum Adat Waris 13 November 1981 dijelaskan bahwa tidak ada hukum adat tanah dan hukum adat waris di Kupang. Terhadap tanah suku di Nusa Tenggara Timur dan berdasarkan hasil Symposium Persoalan Terbatas Tanah Suku tahun 1972, Seminar Hukum Adat Waris dan Hukum Adat Tanah tahun 1981, dan Diskusi Tanah Adat tahun 1983, dinyatakan dikuasai oleh Negara cq. Pemerintah Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur;



- Bahwa ahli menerangkan tanah negara dapat dialihkan dengan cara jual beli, penyerahan hak antara penjual kepada pembeli dihadapan Kepala Desa;
- Bahwa ahli menerangkan Sertifikat tanah negara harus ada alas haknya, alas hak adalah hubungan hukum antara tanah dengan yang punya tanah dibuktikan dengan riwayat tanah, jual beli, ada penetapan pemerintah itu hal fundamental. Kemudian diukur secara kadaster, ada pembatasan sebelah-sebelah dan ada panitia meneliti permohonan, meneliti, mengkaji hubungan alas hak, hubungan tanah dengan pemohon, meneliti fisiknya dilapangan habis itu panitia, habis selesai panitia disetujui atau ditolak setelah itu diberikan hak milik;
- Bahwa ahli menerangkan sebelum penerbitan sertifikat, dilakukan pengecekan fisik tanah dan dibuatkan gambar ukumya yang ditandatangani oleh para pihak yang berbatasan secara langsung, maka bila tidak ada tanda tangan para pihak yang berbatasan langsung, tidak ada peta bidang atau surat ukur;
- Bahwa ahli menerangkan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA jo. Pasal 32 ayat (1) PP. No. 24 Tahun 1997, Sertifikat Hak Milik telah cukup kuat sebagai bukti yang sempurna atas kepemilikan tanah bagi seseorang;
- Bahwa ahli menerangkan kwitansi hanya sebagai alat bukti pembayaran tidak dapat mengalahkan kekuatan pembuktian terhadap Sertifikat Hak Milik sebagaimana ketentuan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA dan kwitansi bukan merupakan alas hak atas tanah. Bentuk peralihan hak atas tanah tidak dapat dibuktikan dengan mengacu pada kwitansi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Atas keterangan ahli tersebut, baik Para Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Ifonny Junathan, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi pernah mengetahui Tergugat/Andreas Sinyo Langoday pernah melaporkan pidana terhadap Sonny Chandra tentang Penyerobotan tanah di Polda NTT;
- Bahwa saksi tahu obyek tanah tersebut di sebelah patung kirap di kelurahan Fatululi;

Halaman 56 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



- Bahwa saksi mengetahui obyek tanah yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah sengketa sejak Sonny Chandra mengajak saksi untuk ikut meninjau lokasi pada saat transaksi pembelian tanah dari John Adu;
- Bahwa pada tahun 2012 saksi bersama Sonny Chandra pergi bertemu dengan John Adu di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa transaksi jual beli tanah antara Sonny Chandra dan John Adu pada bulan Maret 2012;
- Bahwa harga tanah tersebut Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah);
- Bahwa perjanjian jual beli dilakukan di hadapan Notaris;
- Bahwa saksi tahu harga tanah tersebut sudah lunas dibayar oleh Sonny Chandra;
- Bahwa saksi tahu setelah dibayar lunas, tanah tersebut diukur oleh Petugas Pertanahan dan pada saat ukur saksi juga ikut hadir;
- Bahwa saksi tahu, setelah petugas Pertanahan turun ukur dipagar oleh Sonny Chandra;
- Bahwa saksi dapat informasi dari tukang bahwa pada saat menggali fondasi pagar dan pemasangan fondasi yang datang menegur tukang adalah Andreas Sinyo Langoday;
- Bahwa setelah Sonny Chandra mendapat informasi dari tukang, Sonny Chandra melakukan pendekatan kepada Andreas Sinyo Langoday dan dibicarakan secara kekeluargaan;
- Bahwa setelah Sonny Chandra melakukan pendekatan secara kekeluargaan, maka Sonny Chandra membayar uang sejumlah Rp. 250.000.000,- kepada Andres Sinyo Langoday;
- Bahwa ada kesepakatan antara Sonny Chandra dan Andreas Sinyo Langoday baru Sonny Chandra membayar uang sejumlah Rp. 250.000.000,-;
- Bahwa benar pada saat pembayaran Andreas Sinyo Langoday yang menerima uang Rp. 250.000.000,-;
- Bahwa pada tahun 2013 Andreas Sinyo Langoday datang lagi di lokasi obyek yang disengketakan dan melarang tukang untuk melanjutkan pekerjaan pemagaran tanah obyek sengketa;

Halaman 57 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



- Bahwa tanah yang disengketakan sekarang dikuasai oleh Sonny Chandra;
- Bahwa proses pekerjaan tukang di lokasi tanah sengketa juga saksi tahu;
- Bahwa petugas BPN turun ukur sebelum ada pagar;
- Bahwa dalam perkara antara Andreas Sinyo Langoday melawan Sonny Chandra pada tahun 2016 saksi tidak tahu siapa yang menang;
- Bahwa saksi tidak tahu bukti kepemilikan yang dimiliki Andreas Sinyo Langoday;
- Bahwa luas tanah sengketa kurang lebih 7.000 M2;
- Bahwa setelah transaksi pembayaran dilakukan oleh Sonny Chandra kepada John Adu baru tanah tersebut dipatok dan diukur;
- Bahwa alasan Andreas Sinyo Langoday adalah sebagian tanahnya termasuk yang dijual oleh John Adu kepada Sonny Chandra;
- Bahwa tanah yang diklaim oleh Andreas Sinyo Langodai adalah sebagian tanahnya dijual oleh John Adu yaitu disebelah Barat dari obyek tanah yang disengketakan;
- Bahwa luas tanah menurut Andreas Sinyo Langoday yang masuk ket tanah obyek sengketa kurang lebih 30 M2;
- Bahwa obyek yang sekarang disengketakan sebelumnya pada tahun 2016 pernah disengketakan;
- Bahwa pada tahun 2016 pihak perkara adalah Andreas Sinyo Langoday melawan Sonny Candra atas obyek perkara yang sama;
- Bahwa Obyek tanah sengketa ada 3 sertifikat atas nama Sony Candra, Florida Lazakar, dan Andrew Chandra;
- Bahwa laporan Andreas Sinyo Langodai di Penyidik Polda NTT tidak terbukti suatu tindak pidana penyerobotan;
- Bahwa pada saat Petugas Pertanahan turun melakukan pengukuran saksi tidak hadir namun mendapat cerita dari Sonny Chandra;
- Bahwa menurut cerita dari tukang bahwa tanah sengketa yang dipagar adalah sebagian tanah Andreas Sinyo Langoday yakni bagian Barat dari tanah sengketa;
- Bahwa pihak perkara pada tahun 2016, setahu saksi hanya Sony Chandra yang digugat pada tahun 2016;

Halaman 58 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



Atas keterangan saksi tersebut, baik Para Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Slamet Tallo, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi tahu ada masalah sengketa tanah dalam perkara antara Florida Lasakar dan Andrew Chandra melawan Andreas Sinyo Lagoday;
- Bahwa tanah tersebut letaknya di Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo;
- Bahwa pada tahun 2012 saksi yang kerja fondasi pagar;
- Bahwa pada saat saksi bersama HENDRIK ABSALOM DUMANAUW mengerjakan fondasi pagar Andreas Sinyo Langoday datang menegur kami untuk menghentikan pekerjaan;
- Bahwa alasan Andreas Sinyo Langoday bahwa tanah yang dipagar masih termasuk sebagian tanah miliknya;
- Bahwa saksi menghentikan pekerjaan fondasi pagar sampai dua minggu dan kami melanjutkan pekerjaan pagar sampai selesai;
- Bahwa saksi tidak tahu harga tanah tersebut;
- Bahwa pada saat kami kerja fondasi pagar ada Petugas Badan Pertanahan, Camat dan Lurah Fatululi turun mengukur tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2013 kami melakukan pekerjaan pagar ada seseorang yang saksi tidak kenal datang suruh menghentikan pekerjaan pagar tersebut;
- Bahwa kami tidak berhenti dan kami melakukan pekerjaan pagar sampai selesai;
- Bahwa Andreas Sinyo Langoday datang di tanah obyek sengketa menegur kami untuk menghentikan pekerjaan dan ia menyatakan bahwa tanah dibagian Timur patung kirap sampai bagian Barat adalah milik dia;
- Bahwa saksi tidak tahu pada tahun 2016 ada perkara perdata antara Andreas Sinyo Langoday melawan Sony Chandra;

Atas keterangan saksi tersebut, baik Para Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Hendrik Absalom Dumanauw, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi tahu ada masalah sengketa tanah antara Florida Lasakar dan Andrew Chandra melawan Andreas Sinyo Lagoday;



- Bahwa tanah tersebut letaknya di Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo;
- Bahwa pada tahun 2012 saksi yang kerja fondasi pagar;
- Bahwa pada saat saksi bersama Slamet Tallo mengerjakan fondasi pagar Andreas Sinyo Langoday datang menegur kami untuk menghentikan pekerjaan;
- Bahwa alasan Andreas Sinyo Langoday bahwa tanah yang dipagar masih termasuk sebagian tanah miliknya;
- Bahwa saksi menghentikan pekerjaan fondasi pagar sampai dua minggu dan kami melanjutkan pekerjaan pagar sampai selesai;
- Bahwa saksi tidak tahu harga tanah tersebut;
- Bahwa pada saat kami kerja fondasi pagar ada Petugas Badan Pertanahan, Camat dan Lurah Fatululi turun mengukur tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2013 kami melakukan pekerjaan pagar ada seseorang yang saksi tidak kenal datang suruh menghentikan pekerjaan pagar tersebut;
- Bahwa kami tidak berhenti dan kami melakukan pekerjaan pagar sampai selesai;
- Bahwa Andreas Sinyo Langoday datang di tanah obyek sengketa menegur kami untuk menghentikan pekerjaan dan ia menyatakan bahwa tanah dibagian Timur patung kirap sampai bagian Barat adalah milik dia;
- Bahwa saksi tahu sebelum perkara ini, yaitu pada tahun 2016 ada perkara perdata antara Andreas Sinyo Langoday melawan Sony Chandra;

Atas keterangan saksi tersebut, baik Para Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahan/sangkalannya,

Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto copy sesuai asli kwitansi jual beli tanah 21.120 m2 (192mX110m), tanggal 27 Desember 1984 antara Drs. A.S.Langoday dengan penjual tanah Osias Tomboy, selanjutnya diberi tanda bukti T-1;
2. Foto copy sesuai asli Surat penyerahan tanah seluas 21.120 m2 (192mX110m) pada tanggal 31 Desember 1984 antara Osias Tomboy kepada Drs.A.S.Langoday, selanjutnya diberi tanda bukti T-2;



3. Foto copy sesuai asli Surat tanda Penyetoran Ipeda tanggal 1 April 1985 untuk tanah seluas 21.120 m2 (192mX110m), selanjutnya diberi tanda bukti T-3;
4. Foto copy sesuai asli surat Keterangan camat Kupang Selatan tanggal 2 Februari 1985 tentang pendaftaran tanah 21.120 m2 (192mX110m), selanjutnya diberi tanda bukti T-4;
5. Foto copy sesuai asli buku Dr. Eman Suparman, SH.MH tentang Hukum Waris Indonesia halaman 41 sampai dengan halaman 51, selanjutnya diberi tanda bukti T-5;
6. Foto copy dari foto copy Surat Osias Tomboy nomor 05/OS/II/2002-KPG tanggal 11 Februari 2002 tentang laporan tanah adat Keluarga Tomboy, selanjutnya diberi tanda bukti T-6;
7. Foto copy sesuai asli Putusan Perkara Perdata nomor 163/PDT.G/2016/PN.Kpg, tanggal 31 Januari 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T-8;
8. Foto copy sesuai asli Putusan Perkara Perdata nomor 83/PDT.G/2017/PT.KPG, tanggal 31 Juli 2017, selanjutnya diberi tanda bukti T-9;
9. Foto copy sesuai asli Putusan Mahkamah Agung RI nomor 1970/K/PDT./2018/PN.Kpg, tanggal 6 September 2018, selanjutnya diberi tanda bukti T-10;
10. Foto copy sesuai asli Replik Penggugat Intervensi dalam perkara perdata nomor 163/PDT.G/2016/PN.KPG, Tanggal 9 November 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T-11;
11. Foto copy dari foto copy Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Kupang Nomor 163/PDT.G/2016/PN.KPG, Tanggal 23 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-12;
12. Foto copy dari foto copy Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA nomor 163/PDT.G/2016/PN.KPG, Tanggal 24 Januari 2020, selanjutnya diberi tanda bukti T-13;
13. Foto copy sesuai asli Surat Drs.A.S. Langoday tanggal 24 Januari 2012, selanjutnya diberi tanda bukti T-14;
14. Foto copy sesuai asli Surat tanda terima dari instansi Terkait atas surat Drs.A.S. Langoday tanggal 24 Januari 2012, selanjutnya diberi tanda bukti T-15;

Halaman 61 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



15. Foto copy sesuai asli surat panggilan dari Lurah Fatululi kepada Sony Chandra, dkk tanggal 19 September 2012, selanjutnya diberi tanda bukti T-16;
16. Foto copy sesuai asli surat panggil dari Lurah Fatululi kepada Suny Chandra, dkk tanggal 12 Oktober 2012, selanjutnya diberi tanda bukti T-17;
17. Foto copy sesuai asli kwitansi Pembelian tanah 31 m x 60 m (1.860 m²) tanggal 8 November 2012 atas bagian tanah 21.120 m² (192 m x 110 m) oleh Sony Chandra, selanjutnya diberi tanda bukti T-18;
18. Foto copy sesuai asli surat informasi/teguran Drs. A.S.Langoday tanggal 31 Desember 2012 tentang teguran pertama kepada Sony Chandra, dkk., selanjutnya diberi tanda bukti T-19;
19. Foto copy sesuai asli surat informasi/teguran Drs. A.S.Langoday tanggal 4 Januari 2013 tentang teguran kedua kepada Sony Chandra, dkk., selanjutnya diberi tanda bukti T-20;
20. Foto copy sesuai asli tanda bukti pengiriman lewat Kantor Pos Giro Kupang untuk surat A.S.Langoday tanggal 16 Desember 2013 tentang informasi/teguran kedua kali kepada Sony Chandra yang memagar lokasi tanah 21.120 m² (192 m x 110 m), selanjutnya diberi tanda bukti T-22;
21. Foto copy sesuai asli surat laporan/Pengaduan dari saudara A.S Langoday kepada Kapolda NTT tentang Penyerobotan tanah 21.120 m² (192 m x 110 m) oleh Sony Chandra, John Adoe, S.Th dan Keluarga Tomboy, selanjutnya diberi tanda bukti T-23;
22. Foto copy sesuai asli surat Drs. A.S.Langoday tanggal 10 Juni 2014 yang ditujukan kepada Kepala Kantor BPN Kota Kupang tentang larangan untuk tidak boleh memproses sertifikat diatas tanah 21.120 m² (192 m x 110 m) oleh Sony Chandra, John Adoe, S.Th dan Keluarga Tomboy, selanjutnya diberi tanda bukti T-24;
23. Foto copy dari foto copy Surat Penyerahan Ha atas tanah 7.000 m² tanggal 10 Januari dari Osias Tomboy kepada John Adoe, S.Th., selanjutnya diberi tanda bukti T-25;
24. Foto copy sesuai asli surat Ketetapan nomor S.TAP 1233.96/X/2019/Dittipidum tentang Penghentian Penyidikan dari Badan Reskrim Kriminal Polri Direktorat Tindak Pidana Umum tanggal 30 Oktober 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-26;



25. Foto copy sesuai asli Surat Pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan nomor : B/1155/X/2019/Ditipidum klasifikasi tanggal 11 Oktober 2019 yang ditujukan kepada Drs. A.S. Langoday, selanjutnya diberi tanda bukti T-27;
26. Foto copy sesuai asli Surat Tanda Penerimaan nomor STP/500/XI/2019/Ditipidum tanggal 13 November 2019, selanjutnya diberi tanda bukti T-28;
27. Foto copy sesuai asli Berita Acara Pengambilan Barang Bukti tanggal 13 November 2019 berupa satu lembar asli Surat Penyerahan Tanah 21.120 m2 tanggal 31 Desember 1984 dan tiga lembar asli kwitansi Pembayaran/Pelunasan/Pembelian tanah 21.120 m2 tanggal 27 Desember 1984, selanjutnya diberi tanda bukti T-29;
28. Foto copy sesuai asli Putusan Mahkamah Agung RI nomor 1746K/PDT/2016 Tanggal 21 September 2016, selanjutnya diberi tanda bukti T-30;
29. Foto copy sesuai asli Surat Keterangan Pengadilan Negeri Kupang nomor W26.U1/2227/HT.04.10/VII/2018 Tanggal 24 Juli 2018 tentang Keterangan Berkekuatan Hukum Tetap atas perkara Perdata nomor 117/Pdt.G/2014/PN.KPG. tanggal 22 Juni 2015, selanjutnya diberi tanda bukti T-32;
30. Foto copy sesuai asli Sertifikat Hak Milik nomor 1166/2018 luas 1.363 m2 atas nama Aloysius K.E. Langoday, selanjutnya diberi tanda bukti T-33;
31. Foto copy sesuai asli Sertifikat Hak Milik nomor 1167/2018 luas 1.524 m2 atas nama Aloysius K.E. Langoday, selanjutnya diberi tanda bukti T-34;
32. Foto copy sesuai asli Sertifikat Hak Milik nomor 1168/2018 luas 1.524 m2 atas nama Alfonsa Maria Langoday, selanjutnya diberi tanda bukti T-35;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-6, T-12, T-13, dan T-25 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya serta bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, maka bukti-bukti surat tersebut secara formal telah memenuhi syarat dari ketentuan peraturan yang bersangkutan sehingga dapat dijadikan alat bukti dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Tergugat juga mengajukan saksi – saksi yang memberikan keterangan di bawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Yonathan Benu, pada pokoknya menerangkan :



- Bahwa saksi merupakan Mediator antara Turut Tergugat I dengan Tergugat terkait masalah tanah dengan penyelesaiannya Turut Tergugat I membayarkan uang sejumlah Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa adalah tanah yang memiliki luas 31 x 60 meter;
- Bahwa setelah pembayaran tanah seluas 31 x 60 meter sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) kepada Tergugat, terjadi perdamaian;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa Tergugat hanya memiliki kwitansi dari Osias Tomboy dan pada saat mediasi Tergugat tidak bisa menunjukkan bukti kepemilikan tanah;

Atas keterangan saksi tersebut, baik Para Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Siprianus Siokain, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi menerangkan bahwa Tergugat mendapatkan tanah tersebut dari Osias Tomboy;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa Tergugat hanya memiliki kwitansi dari Osias Tomboy;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa saksi melihat penandatanganan kwitansi di hadapan Lurah Fatululi;
- Bahwa saksi tinggal di dekat tanah sengketa dari tahun 1980 sampai tahun 2010;
- Bahwa dari Tahun 2010 sampai sekarang, saksi tidak mengetahui adanya sengketa karena saksi sudah tidak lagi menempati tanah tersebut, namun pada Tahun 2013 saksi mengetahui adanya sengketa antara Tergugat dan Turut Tergugat I;
- Bahwa saksi pernah diperiksa di perkara sebelumnya;
- Bahwa saksi tidak tahu ada tanah kelebihan dari Turut Tergugat I dan saksi mengetahui dari Tergugat bahwa Turut Tergugat I membeli tanah dari Tergugat seluas 31 meter x 60 meter namun saksi tidak mengetahui proses jual beli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Turut Tergugat I membangun pagar di tanah sengketa;



- Bahwa saksi turut pergi ke Kantor Kelurahan untuk menyaksikan pembelian tanah pada tahun 1984 dan saksi menerangkan bahwa pada tahun 1987 kwitansi jual beli dan surat tanah diberikan oleh Tergugat dan baru pada tahun 2010 dikembalikan ke tergugat;

Atas keterangan saksi tersebut, baik Para Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tanggal 31 Maret 2012 selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Foto copy sesuai asli Kwitansi jual beli tanggal 8 November 2012, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Foto copy dari foto copy Surat Penyerahan Hak nomor :82.a/PEM.PH/KEC.OEB/2012, Tanggal 18 Juni 2012, selanjutnya diberi tanda bukti TT.1-3a;
4. Foto copy dari foto copy Surat Penyerahan Hak nomor 75/PEM.PH/KEC.OEB/2012 selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-3b;
5. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik nomor 847 seluas 1.892m2 tanggal 7 September 2013, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-4;
6. Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak Milik nomor 849 seluas 1.827m2 tanggal 7 September 2013, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-5;
7. Foto copy sesuai asli Sertifikat Hak Milik nomor 848 seluas 1.481 m2 tanggal 18 Oktober 2013, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-6;
8. Foto copy sesuai asli Surat teguran tentang kelebihan pemagaran tanah tanggal 4 Januari 2013, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-7;
9. Foto copy sesuai asli Surat Panggilan nomor SP-Gil/662/VI/2014/Direskrimum tanggal 30 Juni 2014 selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-8a;
10. Foto copy sesuai asli Surat Panggilan nomor SP-Gil/94/IX/2014/Direskrimum, tanggal 10 September 2014 selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-8b;
11. Foto copy sesuai asli Surat Perintah Penghentian Penyidikan nomor SPP.Sidik/34/II/2015/Direskrimum, tanggal 23 Februari 2015 selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-9;
12. Foto copy dari foto copy Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 10 Januari 2002 selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-10;

Halaman 65 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



13. Foto copy sesuai asli Kwitansi Jual beli dari Sony Chandra kepada John Adu, tanggal 12 Februari 2013 selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-11;
14. Foto copy sesuai asli Putusan Perkara nomor : 163/PDT.G/2016/PN.Kpg, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-12;
15. Foto copy dari foto copy surat ukur nomor 106/Fatululi/2013, yang diberi tanda bukti TT.I-13 ;
16. Foto copy sesuai asli Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan atas nama wajib pajak Sony Chandra, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I-14;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.I-3a, TT.I-4, TT.I-5, TT.I-10, TT.I-13 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya serta bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, maka bukti-bukti surat tersebut secara formal telah memenuhi syarat dari ketentuan peraturan yang bersangkutan sehingga dapat dijadikan alat bukti dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Turut Tergugat I juga mengajukan saksi yang memberikan keterangan di bawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Haryanto Sakbana, pada pokoknya menerangkan :
 - Bahwa saksi bekerja di Direskrim Polda Nusa Tenggara Timur sejak tahun 2011 sampai tahun 2017;
 - Bahwa saksi menerima laporan masuk terkait penyerobotan tanah di Jl. Frans Seda, Kel. Fatululi, Kec. Oebobo, Kota Kupang Antara Jalan Thamrin dan jalan Bajawa, yang dilaporkan oleh Tergugat dengan terlapor Turut Tergugat I;
 - Bahwa pada saat itu Tergugat tidak bisa menunjukkan bukti yang diakui Undang-Undang dalam hal ini sertifikat maka saksi hanya melakukan pengecekan saja sesuai yang disampaikan oleh Tergugat saat itu;
 - Bahwa setelah dilakukan pengecekan ke lapangan dan mendengar keterangan saksi dan BPN, diketahui bahwa Turut Tergugat I mempunyai bukti berupa 3 buah sertifikat;
 - Bahwa yang disampaikan oleh Tergugat yang pada saat itu sebagai saksi Pelapor adalah Turut Tergugat I membangun pagar di atas tanah seluas 31 meter x 60 meter atau 1860 m² tersebut melebihi dari seharusnya dan sebagian dibangun di atas tanah milik Tergugat;



- Bahwa prosedur awal menerima laporan polisi adalah melakukan gelar internal subdit untuk menentukan klasifikasi perkara ini, setelah itu melakukan proses pemeriksaan terhadap saksi-saksi terlapor maupun ahli;
- Bahwa proses selanjutnya adalah dilakukan gelar interen kembali subdit Kabareskrim untuk menentukan kasus ini apakah ditindaklanjuti atau tidak. Apabila tidak cukup bukti maka pemeriksaan laporan polisi tersebut akan dihentikan. Untuk menentukan hal tersebut, sesuai dengan prosedur yang ada saksi menghadirkan pihak dari bidang hukum, bagian pengawasan wasidik beserta anggotanya;
- Bahwa kesimpulan dari pihak Polda terkait perkara tersebut adalah penghentian penyidikan karena tidak cukup bukti dengan diterbitkannya Surat SP3. Saksi menerangkan kesimpulan SP3 bukan subjektifitas penyidik semata;

Atas keterangan saksi tersebut, baik Para Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa

1. Foto copy sesuai asli kwitansi panjar pembelian tanah dari John Adu kepada Osias Tomboy tanggal 9 November 2001, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-1;
2. Foto copy dari foto copy Surat pernyataan Penyerahan Ha katas tanah tanggal 10 Januari 2002, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-2;
3. Foto copy sesuai asli Kwitansi panjar harga tanah seluas 7.000 m2 dari John Adu kepada Osias Tomboy tanggal 21 Januari 2002, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-3;
4. Foto copy sesuai asli Kwitansi panjar harga tanah seluas 7.000 m2 dari John Adu kepada Osias Tomboy tanggal 8 April 2002, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-4;
5. Foto copy sesuai asli kwitansi panjar harga tanah seluas 7.000m2 dari John Adu kepada Osias Tomboy tanggal 10 Juli 2002, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-5;
6. Foto copy dari foto copy surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tanggal 15 April 2005, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-6;



7. Foto copy dari foto copy Surat Pemberitahuan Pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tanggal 2 Januari 2006, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-7;
8. Foto Copy dari foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tanggal 12 Februari 2009, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-8;
9. Foto Copy dari foto copy Surat Pernyataan tanggal 21 Januari 2012, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-9;
10. Foto copy sesuai asli Pengikatan Jual beli antara John Adu dengan Sony Chanra, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-10;
11. Foto copy dari foto copy kwitansi jual beli dari Sony Chandra kepada John Ado tanggal 12 Februari 2013, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-11;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.T.II – 2,6,7,8,9, dan T.T.II-11 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya serta bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, maka bukti-bukti surat tersebut secara formal telah memenuhi syarat dari ketentuan peraturan yang bersangkutan sehingga dapat dijadikan alat bukti dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat X telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy sesuai asli Surat Keterangan Dewan Pemerintahan Swapradja Kupang no.782-4/3368/SWPJ/60 tanggal 20 Desember 1960, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-TT.X-1;
2. Foto copy sesuai asli Risalah Pemeriksaan Tanah Laporan Undang-undang nomor 56/Prp tanggal 2 Juli 1968, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-TT.X-2;
3. Foto copy sesuai asli Surat Laporan Panitia Landerform Kecamatan Kota Kupang kepada Bupati Kepala Daerah Kabupaten Kupang nomor 6/xviii/188/35A/71 tanggal 12 Februari 1971, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-TT.X-3;
4. Foto copy sesuai asli Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 4 Juni 2002, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-TT.X-4;
5. Foto copy sesuai asli Surat Keterangan nomor : Ke.Ftl.145/182/VIII/2008, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-TT.X.5;



6. Foto copy sesuai asli Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah, tanggal 10 Januari 2002, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-TT.X-6;
7. Foto copy dari foto copy Kwitansi tanggal 21 Januari 2002, selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-TT.X-7;
8. Foto copy sesuai asli Surat Pernyataan tanggal 31 Januari 2012 selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-TT.X-8;
9. Foto copy sesuai asli Surat Dewan Perwakilan Rakyat Nomor PW.001/3040/DPR RI/2004, tanggal 18 Juni 2004 selanjutnya diberi tanda bukti TT.III-TT.X-9;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TT.III –TT.X -7 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya serta bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, maka bukti-bukti surat tersebut secara formal telah memenuhi syarat dari ketentuan peraturan yang bersangkutan sehingga dapat dijadikan alat bukti dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut, Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat X juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Osias Ati, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi tahu ada masalah sengketa tanah antara Florida Lazakar melawan Andreas Sinyo Langoday;
- Bahwa tanah tersebut letaknya di Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo;
- Bahwa saksi kenal dengan ahli waris Osias Tomboy;
- Bahwa saksi tahu tanah obyek sengketa dahulu tanah milik Osias Tomboy dan dijual kepada John Adu pada tahun 2002;
- Bahwa saksi tahu dari Osias Tomboy pada waktu Osias Tomboy masih hidup;
- Bahwa Tanah tersebut John Adu sudah dijual kepada Sonny Chandra;
- Bahwa saksi dahulu pernah tinggal diatas tanah sengketa;
- Bahwa Osias Tomboy yang menyuruh saksi tinggal diatas tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah disuruh oleh Sofia Tomboy untuk pagar tanah obyek sengketa pada tahun 2006;



- Bahwa pada tahun 2006 Sofia Tomboy suruh kami bertiga pindah dari tanah sengketa;
- Bahwa yang membiayai pembongkaran 3 (tiga) unit rumah termasuk rumah saksi adalah Sonny Chandra;
- Bahwa alasan Sofia Tomboy suruh pindah dari tanah sengketa karena tanah tersebut sudah dibeli oleh Sonny Chandra dari John Adu;
- Bahwa yang menyuruh kami untuk tinggal diatas tanah sengketa adalah Osias Tomboy dan kami bekerja untuk Osias Tomboy;
- Bahwa saksi tahu pada tahun 1996 tanah tersebut digadai kepada John Adu;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut dialihkan kepada John Adu pada tahun 2002;
- Bahwa saksi pernah pergi ke tanah obyek sengketa dan tanah tersebut sudah dipagar keliling;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah tersebut dijual kepada Andreas Sinyo Langoday;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu Osias Tomboy jual tanah kepada Andreas Sinyo Langoday;
- Bahwa kami pernah disuruh oleh Osias Tomboy untuk pagar dari patung kirap sampai dengan jalan Thamrin;

Atas keterangan saksi tersebut, baik Para Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Hasmin Arkiang, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi tahu ada masalah sengketa tanah antara Florida Lasakar dan Andrew Chandra melawan Andreas Sinyo Langoday;
- Bahwa tanah tersebut letaknya di Kelurahan Fatululi Kecamatan Oebobo;
- Bahwa saksi kenal dengan ahli waris Osias Tomboy;
- Bahwa saksi tahu tanah obyek sengketa dahulu tanah milik Osias Tomboy dan dijual kepada John Adu pada tahun 2002;
- Bahwa saksi tahu dari Osias Tomboy pada waktu Osias Tomboy masih hidup;
- Bahwa tanah tersebut John Adu sudah dijual kepada Sonny Chandra;
- Bahwa saksi dahulu pernah tinggal diatas tanah sengketa;



- Bahwa Osias Tomboy yang menyuruh saksi tinggal diatas tanah tersebut;
- Bahwa saksi pernah disuruh oleh Sofia Tomboy untuk pagar tanah obyek sengketa pada tahun 2006;
- Bahwa pada tahun 2006 Sofia Tomboy suruh kami 3 (tiga) orang pindah dari tanah sengketa;
- Bahwa yang membiayai pembongkaran 3 (tiga) unit rumah termasuk rumah saksi adalah Sonny Chandra;
- Bahwa tanah tersebut sudah dibeli oleh Sonny Chandra dari John Adu;
- Bahwa yang menyuruh kami untuk tinggal diatas tanah sengketa adalah Osias Tomboy dan kami bekerja untuk Osias Tomboy;
- Bahwa saksi tahu pada tahun 1996 tanah tersebut digadai kepada John Adu;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut dialihkan kepada John Adu pada tahun 2002;
- Bahwa saksi pergi ke tanah obyek sengketa dan tanah tersebut sudah dipagar keliling;
- Bahwa saksi tidak tahu kalau tanah obyek sengketa tersebut dijual kepada Andreas Sinyo Langoday;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu Osias Tomboy jual tanah kepada Andreas Sinyo Langoday;
- Bahwa kami pernah disuruh oleh Osias Tomboy untuk pagar dari patung kirap sampai dengan jalan Thamrin;

Atas keterangan saksi tersebut, baik Para Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Pius Djata, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa saksi mengetahui adanya perkara tanah antara Turut Tergugat I dengan Tergugat,
- Bahwa Tergugat tidak pernah membeli tanah yang sedang menjadi objek sengketa dalam perkara;
- Bahwa sejak tahun 1981 sampai dengan tahun 1998 sebelum saksi pindah ke Dili, tanah yang menjadi objek sengketa berada dalam penguasaan Osias Tomboy;



- Bhowa pada saat ini yang menguasai tanah sengketa adalah Turut Tergugat I, namun saksi tidak mengetahui perihal proses pengalihan hak atas tanah tersebut dikarenakan saksi telah pindah ke Dili;
- Bahwa sejak pada bulan Oktober tahun 1981, saksi diberikan tanah oleh Osias Tomboy. Bahwa pada saat itu saksi melihat adanya dokumen bukti *landreform*. Saksi menjelaskan bahwa keseluruhan tanah memiliki luas 283 hektar dan tanah yang menjadi objek sengketa pada saat ini merupakan bagian kecil dari keseluruhan luas tanah tersebut;
- Bahwa dari keseluruhan luas tanah tersebut, Osias Tomboy menjual dan membagi tanah kepada orang lain termasuk kepada Tergugat, bahwa tanah yang diberikan Osias Tomboy kepada Tergugat bukanlah merupakan tanah yang menjadi objek sengketa pada saat ini;
- Bahwa pada saat saksi kembali ke Kupang pada tahun 2015, saksi melihat sudah ada pemagaran (pagar seng) secara menyeluruh yang dibuat oleh Turut Tergugat I;
- Bahwa batas tanah sengketa saksi hanya mengetahui batas sebelah barat merupakan tanah dari Osias Tomboy dan batas sebelah timur merupakan tanah dari Stefanus Tupen;
- Bahwa tergugat tidak pernah membeli tanah dari Osias Tomboy pada tahun 1984;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tidak diperjualbelikan karena merupakan tanah Pemerintah Daerah dan sampai dengan tahun 1998 tidak ada bangunan yang dibangun pada tanah yang menjadi objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi dan Tergugat pernah berkerja dengan Osias Tomboy untuk membantu mengurus tanah dan membantu menjual tanah yang dimiliki oleh Osias Tomboy;
- Bahwa Tergugat bertugas untuk mengurus administrasi sedangkan saksi bertugas di lapangan untuk melakukan pengawasan (melakukan pencatatan) terhadap tanah milik Osias Tomboy, sehingga saksi mengetahui siapa saja yang masuk dan membeli tanah Osias Tomboy;
- Bahwa sejak tahun 1981 sampai dengan tahun 1998 tanah obyek sengketa tersebut masih kosong;

Halaman 72 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



Atas keterangan saksi tersebut, baik Para Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Medan Ati, pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa pada tahun 2010, saksi diminta oleh Osias Ati menempati tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa atas permintaan Osias Ati, saksi pun membangun rumah/tempat tinggal di atas tanah objek sengketa tersebut;
- Bahwa saksi menempati tanah objek sengketa tersebut selama 3 (tiga) tahun dan selama 3 (tiga) tahun menempati tanah tersebut, tidak ada pihak atau orang lain yang memintanya untuk pergi;
- Bahwa pada tahun 2013, Turut Tergugat I membeli tanah yang pada saat ini menjadi objek sengketa dan meminta saksi untuk pindah dan mengosongkan bangunan dari atas tanah tersebut. Sebagai gantinya, Turut Tergugat I kemudian membayarkan uang kompensasi kepada saksi sebesar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah)

Atas keterangan saksi tersebut, baik Para Penggugat maupun Tergugat dan Para Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat XI telah mengajukan bukti surat sebagai

berikut :

1. Foto copy sesuai asli buku tanah No.849 an Florida Lasakar, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-1;
2. Foto copy sesuai asli buku tanah No.848 an Sony Chandra, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-2;
3. Foto copy sesuai asli buku tanah No.847 an Andrew Chandra, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-3;
4. Foto copy sesuai asli Surat Ukur No.105/Fatululi/2013 an Florida Lasakar, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-4;
5. Foto copy sesuai asli Surat Ukur No.106/Fatululi/2013 an. Sony Chandra, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-5;
6. Foto copy sesuai asli Surat Ukur No.104/Fatululi/2013 an Andrew Chandra, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-6;
7. Foto copy sesuai asli Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang No.309/HM/BPN 53.72/2013 Tentang Pemberian Hak Milik an Florida Lasakar, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-7;



8. Foto copy sesuai asli Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor : 415/300.5/RPT/2013, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-8;
9. Foto copy sesuai asli Pernyataan penyerahan hak No. 75/PEM.PH/KEC.EB/2012, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-9;
10. Foto copy sesuai asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik bidang tanah an Florida Lasakar, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-10;
11. Foto copy sesuai asli Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang No.308/HM/BPN.53.72/2013 Tentang Pemberian Hak Milik an Sony Chandra, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-11;
12. Foto copy sesuai asli Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor : 411/300.5/RPT/2013, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-12;
13. Foto copy sesuai asli Pernyataan Penyerahan Hak No.76/PEM.PH/KEC.EB/2012, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-13;
14. Foto copy sesuai asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang tanah an Sony Chandra, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-14;
15. Foto copy sesuai asli Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang No.310/HM/BPN 53.72/2013 Tentang Pemberian Hak Milik an Andrew Chandra, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-15;
16. Foto copy sesuai asli Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah A Nomor : 412/300.5/RPT/2013, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-16;
17. Foto copy sesuai asli Pernyataan Penyerahan Hak No.82.a/PEM.PH/KEC.EB/2012, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-17;
18. Foto copy sesuai asli Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah an Andrew Chandra, selanjutnya diberi tanda bukti TT.XI-18;

Menimbang, bahwa fotocopy bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya serta bukti-bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, maka bukti-bukti surat tersebut secara formal telah memenuhi syarat dari ketentuan peraturan yang bersangkutan sehingga dapat dijadikan alat bukti dimuka persidangan;

Menimbang bahwa oleh karena yang menjadi objek sengketa berupa tanah maka sesuai dengan SEMA Nomor : 07 Tahun 2001, Majelis Hakim telah menetapkan sidang untuk Pemeriksaan Setempat (PS) pada hari Selasa tanggal 28 Juli 2020 telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang disengketakan, Adapun fakta-fakta yang didapat dari pemeriksaan setempat bahwa Para Penggugat dan Turut Tergugat I yang menguasai tanah yang



disengketakan, dan tanah tersebut dikelilingi oleh pagar tembok dan di dalam tanah tersebut juga terdapat rumah penjaga dan terdapat patok-patok tanah yang dibuat oleh BPN dengan batas-batas berdasarkan 3 (tiga) Sertifikat Hak Milik yakni : Sertifikat Hak Milik No. 847 atas nama **Penggugat II**, Sertifikat Hak Milik No. 848 atas nama **Turut Tergugat I** dan Sertifikat Hak Milik No. 849 atas nama **Penggugat I**, dan mengenai batas-batas tanah yang menjadi tanah sengketa tersebut, selengkapnyanya sebagaimana terlampir dalam Berita Acara perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya, baik pihak Para Penggugat maupun Para Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan, sedangkan Tergugat tidak mengajukan kesimpulan; dan kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya semua kejadian dan segala sesuatunya, Majelis menunjuk segala yang termuat dalam Berita Acara Sidang dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan;

TENTANG HUKUMNYA :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

Legal Standing/Hak Untuk Menggugat

Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai Hak untuk mengajukan Gugatan dalam perkara Perdata a quo, karena:

- ✓ Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) tidak pernah membeli bidang tanah obyek sengketa dalam perkara a quo seluas 1.827 m² yang bernomor sertifikat 849/2013 dan seluas 1.892 m² yang bernomor sertifikat 847/2013 dari Pemilik Tanah/Drs. A. S. Langoday/Tergugat.

Obscuure Libel/Obyek Gugatan Kabur

Obyek sengketa dalam perkara Perdata Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.KPG dari Para Penggugat adalah sama dengan obyek sengketa dalam perkara Perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG jo. Nomor 81/PDT/2017/PTK jo. Nomor 1970 K/PDT/2018 yang sudah berkekuatan hukum tetap dimana oleh Majelis Hakim telah memutuskan dan menetapkan Tergugat sebagai Pemilik yang sah atas obyek sengketa tersebut sehingga fakta hukum menyatakan bahwa obyek sengketa dalam perkara Perdata Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.KPG sebenarnya sudah tidak ada lagi, dengan demikian menjadi kabur dan tidak jelas Gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo;.



Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara;

- Bahwa dalam prinsip beracara perdata, pada pokoknya penyelesaian eksepsi lain diluar eksepsi kompetensi/wewenang mengadili adalah diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, dengan demikian pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara, dituangkan bersamaan secara keseluruhan dalam putusan akhir ; -
- Bahwa berdasarkan Pasal 162 RBg maka semua jenis eksepsi, kecuali yang berkenaan dengan kompetensi/wewenang mengadili, diperiksa, dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara ; tidak diperiksa dan diputus secara terpisah dengan pokok perkara. Oleh karena itu tidak boleh diputus dan dituangkan lebih dahulu dalam putusan sela. Hal tersebut ditegaskan pula dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 935 K/Sip/1985 bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relatif, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat mengenai kedudukan/legal standing Para penggugat yang tidak pernah membeli bidang tanah obyek sengketa dalam perkara a quo dari Pemilik Tanah/Drs. A. S. Langoday/Tergugat, setelah mencermati uraian gugatan serta bukti-bukti yang dinilai relevan, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti P-5 dan TT.I-5 berupa Sertipikat Hak Milik No 849 seluas 1.827 m² yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan surat ukur Nomor 105/Fatululi/2013 tanggal 7 September 2013 atas nama pemegang hak Penggugat I dan bukti P-6 dan TT.I-4 berupa Sertipikat Hak Milik No 847 seluas 1.892 m² yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan surat ukur Nomor 104/Fatululi/2013 tanggal 7 September 2013 atasnama pemegang hak Penggugat II yang berasal dari tanah yang diperoleh melalui Jual Beli antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II dihubungkan dengan tanah yang menjadi tanah obyek sengketa dalam perkara aquo, ternyata memang benar tanah



sengketa dalam perkara ini diantaranya terdaftar dan tercatat sebagai milik Para Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik tersebut, sehingga dengan demikian Para Penggugat dinilai mempunyai kepentingan dan kedudukan hukum yang sah untuk mempertahankan haknya yang mendalilkan sebagai pemilik obyek sengketa aquo ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka eksepsi mengenai kedudukan/legal standing Para Penggugat (Penggugat I dan Penggugat II) tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil eksepsi mengenai gugatan kabur karena Obyek sengketa dalam perkara Perdata Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.KPG yang diajukan Para Penggugat adalah sama dengan obyek sengketa dalam perkara Perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG jo. Nomor 81/PDT/2017/PTK jo. Nomor 1970 K/PDT/2018 yang sudah berkekuatan hukum tetap, maka setelah mencermati bukti-bukti terkait yakni : Putusan Perkara Perdata nomor 163/PDT.G/2016/PN.Kpg, tanggal 31 Januari 2017 (bukti T-8 / P-14 / TT.I-12), Putusan Perkara Perdata nomor 83/PDT.G/2017/PT.KPG, tanggal 31 Juli 2017 (bukti T-9), Putusan Mahkamah Agung RI nomor 1970/K/PDT./2018/PN.Kpg, tanggal 6 September 2018 (bukti T-10), Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam Perkara perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.Kpg, pada tanggal 31 Januari 2017 yang menyatakan hukum 3 (tiga) buah sertifikat hak milik masing-masing No.847/2013 an Penggugat II, No.848/2013 an Turut Tergugat I dan No.849/2013 an Penggugat I batal demi hukum, padahal setelah dicermati dalam perkara tersebut tidak ada mendudukkan Para Penggugat dalam perkara ini sebagai pihak dalam perkara tersebut dan juga tidak ada dituntut pembatalan Sertipikat dalam Petitum Gugatan perkara terdahulu tersebut, sehingga sesuai asas dalam Hukum Acara Perdata yang pada pokoknya bahwa suatu Putusan Pengadilan dalam bidang hukum keperdataan (*privat*) hanya berlaku mengikat terhadap subyek hukum yang didudukkan sebagai pihak dalam perkara tersebut, dan oleh karenanya Putusan tersebut dinilai tidak serta merta mengikat sepanjang terhadap Para Penggugat, lagipula setelah mencermati uraian dalil gugatan Para Penggugat, Majelis Hakim menilai bahwa maksud dan tujuan Para Penggugat telah jelas yakni untuk mempertahankan haknya atas adanya Putusan dalam suatu perkara yang tidak melibatkan Para Penggugat namun telah memutuskan / menghapus suatu kepemilikan hak menyangkut Para Penggugat sesuai SHM yang dimilikinya, sehingga gugatan yang diajukan Para Penggugat telah jelas bahwa

Halaman 77 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



dengan tidak didudukannya Para Penggugat sebagai pihak dalam perkara tersebut, maka Para Penggugat tidak mempunyai kewajiban untuk tunduk pada perkara yang sudah diputuskan sebelumnya, dan oleh karenanya upaya hukum yang dapat ditempuh bagi Para Penggugat yang mendalilkan diri mempunyai kepentingan hukum untuk dapat mempertahankan dan membuktikan dalil haknya adalah dengan mengajukan gugatan dalam perkara *aquo*;

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, maka dalil eksepsi Tergugat mengenai gugatan Obscuure Libel/Obyek Gugatan Kabur tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Pengugat adalah sebagaimana diuraikan dalam Surat Gugatannya ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan atau perselisihan dalam perkara ini adalah mengenai sebagian tanah adat peninggalan suami isteri Almarhum Leonard Tomboy dan Almarhumah Elisabeth Tomboy Keba yang terletak di Kelurahan Fataluli, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang NTT, yang saat ini sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Penggugat II (anak dari Penggugat I dan Turut Tergugat I) seluas 1.892 m², Sertipikat Hak Milik Nomor 848 atas nama Turut Tergugat I seluas 1.481 m² serta Sertipikat Hak Milik Nomor 849 atas nama Penggugat I (isteri dari Turut Tergugat I) seluas 1.827 m² (*vide* bukti P-5), dan berdasarkan Gugatan Penggugat serta hasil Pemeriksaan Setempat mengenai letak tanah yang menjadi objek sengketa dan penguasaannya telah dibenarkan oleh masing-masing pihak, tanah yang dipersengketakan tersebut seluas \pm 7000 M2 yang awalnya dibeli oleh Turut Tergugat I dari Turut Tergugat II berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 31 Maret 2012, dimana asal usul tanah tersebut sebelumnya dibeli oleh Turut Tergugat II dari Almarhum Osias Tomboy pada tanggal 10 Januari 2002, bahwa saat Turut Tergugat I mulai melakukan pengurusan penerbitan sertifikat kepada Turut Tergugat II tiba-tiba Tergugat memperlakukan tanah tersebut dan mengaku sebagai pemilik hak atas tanah tersebut sehingga pada tanggal 8 November 2012 tercapai kesepakatan antara Tergugat dan Turut Tergugat I dimana Turut Tergugat I membayar tanah yang dipermasalahkan oleh Tergugat seluas 1.860 m² seharga Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) karena menurut **Tergugat, Turut Tergugat I** melakukan pemagaran melebihi luas tanah yang dibeli dari **Turut Tergugat II** seluas \pm 7.000 m².



Menimbang, bahwa setelah permasalahan antara **Turut Tergugat I** dengan **Tergugat** selesai, maka **Turut Tergugat I** kembali melakukan proses permohonan penerbitan sertifikat hak milik kepada **Turut Tergugat XI**, akhirnya **Turut Tergugat XI** pada bulan Oktober 2013 menerbitkan 3 sertifikat hak milik, yaitu :

- ✓ Sertipikat Hak Milik Nomor 847 atas nama **Penggugat II (anak dari Penggugat I dan Turut Tergugat I)** seluas 1.892 m² (*vide* bukti P-6);
- ✓ Sertipikat Hak Milik Nomor 848 atas nama **Turut Tergugat I** seluas 1.481 m² (bukti P-10) dan;
- ✓ Sertipikat Hak Milik Nomor 849 atas nama **Penggugat I (isteri dari Turut Tergugat I)** seluas 1.827 m² (*vide* bukti P-5).

Menimbang, bahwa kemudian Tergugat kembali mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah milik Penggugat I, Penggugat II dan Turut Tergugat dengan melaporkan Turut Tergugat I ke Kepolisian dan Tergugat mengajukan gugatan Intervensi di Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara No.163/Pdt.G/2016/PN.Kpg, dimana Turut Tergugat I sebagai pihak yang digugat tanpa melibatkan Penggugat I dan Penggugat II sebagai pihak dalam perkara aquo, untuk meminta pembatalan proses jual beli tanah sengketa antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II, yang kemudian gugatan Intervensi Tergugat tersebut dikabulkan oleh Pengadilan Negeri Kupang dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang No.83/Pdt/2017/PT.Kpg Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No.1970 K/Pdt/2018 dan saat ini Turut Tergugat I telah mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali (PK). Bahwa perbuatan Tergugat tersebut yang mengaku sebagai pemilik tanah sengketa aquo dengan cara mengajukan gugatan Intervensi menyebabkan Sertifikat Hak Milik an Penggugat I, Penggugat II dan Turut Tergugat I dinyatakan batal sehingga merugikan Penggugat I dan Penggugat II yang tidak pernah dilibatkan sebagai pihak dalam gugatan intervensi;

Menimbang, bahwa atas dalil Para penggugat tersebut, Tergugat telah membantah/menyangkalnya dengan mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa bidang tanah seluas 7.000 m² adalah bagian tanah milik dari Tergugat/Drs. A. S. Langoday seluas 21.120 m² (192 m x 110 m) yang diperoleh melalui jual beli antara Tergugat dengan Osias Tomboy pada tanggal 27 Desember 1984 dan sudah dibuat Penyerahan tanggal 31 Desember 1984 yang semuanya turut diketahui oleh Lurah Oebobo, Anton Lesiangi (Alm), sehingga dengan demikian terbukti bahwa Osias Tomboy telah menjual kembali sebagian tanah milik Tergugat/Drs. A. S. Langoday



(7.000 m²) kepada Turut Tergugat II/John Adoe, S.TH, dan oleh karenanya maka transaksi jual beli tanah tanggal 10 Januari 2002 antara Osias Tomboy dengan Turut Tergugat II/John Adoe, S.TH adalah perbuatan melawan hukum sehingga transaksi jual belinya menjadi **tidak sah**. Sehingga secara Hukum Para Penggugat termasuk Turut Tergugat I tidak berhak untuk menguasai, memiliki bidang tanah 7.000 m² termasuk tidak berhak untuk memproses bidang tanah 7.000 m² untuk memperoleh sertifikat hak milik;

- Bahwa tanah 7.000 m² yang dijual oleh Osias Tomboy kepada John Adoe, S.TH pada Tanggal 10 Januari 2002 adalah Bagian Timur dari tanah milik Tergugat (Drs. A. S. Langoday) 21.120 m² yaitu 106 m x 110 m yang telah dibeli oleh Tergugat dari Osias Tomboy pada tanggal 27 Desember 1984 dan telah dilakukan Penyerahan Hak di hadapan Lurah Oebobo pada tanggal 31 Desember 1984.
- Bahwa para Penggugat **tidak pernah membeli tanah objek sengketa** dari pemilik asal tanah Drs. A. S. Langoday sehingga secara hukum Para Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan Tergugat Drs. A. S. Langoday; oleh karenanya Para Penggugat tidak mempunyai hak untuk mengajukan Gugatan baru dalam perkara Perdata ini (legal standing) terhadap Tergugat. Apalagi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sama dengan obyek sengketa dalam perkara Perdata Nomor 163/Pdt.G/2016/PN.KPG yang oleh Majelis Hakim Agung RI telah dinyatakan Inkrah/Berkekuatan Hukum Tetap melalui Putusan Perdata Nomor 1970 K/PDT/2018.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat I dan Penggugat II masing-masing sebagai Istri dan Anak Turut Tergugat I;
- Bahwa tanah sengketa aquo tersebut awalnya pada tahun 2012 dibeli Turut Tergugat I dari Turut Tergugat II seluas ±7.000 m² (kurang lebih tujuh ribu meter persegi), dimana sebelumnya Turut Tergugat II pada tahun 2002 membeli tanah tersebut dari Almarhum Osias Tomboy;
- Bahwa Turut Tergugat I pada tahun 2012 juga telah membeli tanah dari Tergugat seluas 1.860 m² (seribu delapan ratus enam puluh meter persegi) karena keberatan Tergugat yang mendalilkan Turut Tergugat I melakukan pemagaran melebihi luas tanah yang dibeli dari Turut Tergugat II;

Halaman 80 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



- Bahwa benar kemudian Turut Tergugat XI pada tahun 2013 menerbitkan 3 (tiga) sertifikat atas tanah yang dibeli oleh Turut Tergugat I baik dari Tergugat maupun Turut Tergugat II, yaitu berupa:
 - ✓ SHM No. 847 atas nama Penggugat II seluas 1.892 m² (seribu delapan ratus sembilan puluh dua meter persegi);
 - ✓ SHM No. 848 atas nama Turut Tergugat I seluas 1.481 m² (seribu empat ratus delapan puluh satu meter persegi);
 - ✓ SHM No. 849 atas nama Penggugat I seluas 1.827 m² (seribu delapan ratus dua puluh tujuh meter persegi);
- Bahwa kemudian Tergugat mengaku-ngaku sebagai pemilik seluruh tanah milik Turut Tergugat I, Penggugat I, dan Penggugat II dengan mengirimkan surat teguran kepada Turut Tergugat I dan selanjutnya pada tanggal 9 Juni 2014 Tergugat melaporkan Turut Tergugat I ke Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur dengan tuduhan penyerobotan tanah;
Menimbang, bahwa Turut Tergugat II telah mendalilkan sebagai berikut :
 - Bahwa **Turut Tergugat II** sebagai Pembeli mendapatkan kepemilikan hak atas tanah sengketa seluas ±7000m² (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) tersebut berdasarkan hasil jual beli dengan Almarhum **Osias Tomboy** sebagai Penjual pada tanggal 10 Januari 2002 dengan harga sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta Rupiah) yang dituangkan dalam, **Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 10 Januari 2002** dari Almarhum **Osias Tomboy** kepada **Turut Tergugat II**, di mana transaksi tersebut disaksikan dan diketahui oleh Pihak Gereja, Tokoh Masyarakat, dan Lurah Fatululi pada saat itu;
 - Bahwa kemudian **Turut Tergugat II** sebagaimana disebutkan pada angka 2 di atas, menjual tanah seluas ±7000m² (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, tersebut kepada **Turut Tergugat I**;
 - Bahwa sebelum **Turut Tergugat II** menjual tanah tersebut kepada **Turut Tergugat I** sebagaimana pada angka 2 dan angka 4 di atas, **Turut Tergugat VIII**, **Turut Tergugat IX**, dan **Turut Tergugat X** selaku para saudara kandung Almarhum **Osias Tomboy** beserta suami istrinya, membuat **Surat Pernyataan tertanggal 31 Januari 2012** yang pada intinya menyatakan sebagai berikut : **John Adu, S.Th., MA (Turut Tergugat II perkara a quo)** adalah satu-satunya pemilik yang sah atas tanah seluas



±7000m² (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) dan **Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, Turut Tergugat X** perkara *a quo*) setuju dan tidak keberatan sebidang tanah seluas ±7000m² (lebih kurang tujuh ribu meter persegi) dijual atau dialihkan oleh yang berhak, yaitu **John Adu, S.Th., MA (Turut Tergugat II** perkara *a quo*) kepada **Sony Chandra (Turut Tergugat I** perkara *a quo*);

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat X telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII** merupakan Ahli Waris atas harta baik benda bergerak maupun tidak bergerak dari Pewaris Almarhum Osias Tomboy.
- Bahwa pada tanggal 10 Januari 2002, Almarhum Osias Tomboy menjual tanah seluas ± 7.000 m² (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) kepada Pendeta **John Adu, STH., MA. (Turut Tergugat II)** dengan harga jual-beli sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta Rupiah) sebagaimana dalam **Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah tertanggal 10 Januari 2012**, dimana transaksi jual-beli tersebut disaksikan oleh pihak Gereja dan tokoh masyarakat serta diketahui oleh Lurah Fatululi.
- Bahwa **Turut Tergugat II** adalah pemilik sah atas tanah seluas ± 7.000 m² (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) yang merupakan sebagian dari harta waris tanah seluas 283 hektar milik Keluarga **Turut Tergugat III** sampai dengan **Turut Tergugat X**. Pada dasarnya **Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX, dan Turut Tergugat X** selaku saudara kandung dari Almarhum Osias Tomboy serta **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII** selaku anak atau Ahli Waris dari Almarhum Osias Tomboy, tidak pernah keberatan dan seluruh Ahli Waris setuju atas transaksi jual-beli tanah tersebut.
- Bahwa selanjutnya **Turut Tergugat II** menjual kembali tanah tersebut kepada **Turut Tergugat I** yang merupakan Suami dari **Penggugat I** dan Ayah dari **Penggugat II** sebagaimana tertera dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 31 Maret 2012 dimana objek jual beli adalah tanah seluas ± 7.000 m² (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) dengan harga Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).



- Bahwa dengan demikian proses jual beli tanah seluas $\pm 7.000 \text{ m}^2$ (kurang lebih tujuh ribu meter persegi) antara **Turut Tergugat II** dengan **Turut Tergugat I** pada tanggal 31 Maret 2012 haruslah dinyatakan sah dan berkekuatan hukum.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat XI telah mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Turut Tergugat XI telah melaksanakan tugas sesuai yang diamanatkan dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni "Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional". Turut Tergugat XI dalam melaksanakan pendaftaran tanah berdasarkan permohonan dari pemohon. Secara administratif Sertipikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat XI yakni Sertipikat Hak Milik Nomor 847/Kelurahan Fatululi/2013 atas nama Andrew Chandra (Penggugat II), Sertipikat Hak Milik Nomor 848/Kelurahan Fatululi/2013 atas nama Sony Chandra (Turut Tergugat I) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 849/Kelurahan Fatululi/2013 atas nama Florida Lasakar (Penggugat I) telah memenuhi syarat-syarat dan prosedur serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil Posita serta Petitum Gugatan Para Penggugat dan bantahan/penyangkalan dari Tergugat serta tanggapan Para Turut Tergugat, serta Replik dan Duplik yang diajukan masing-masing pihak tersebut, maka Majelis Hakim telah menginventarisir permasalahan yang merupakan hal pokok yang dipersengketakan dalam perkara ini, halmana harus dijawab terlebih dahulu untuk membuat terang permasalahan yang ada, sehingga dapat menyelesaikan dan menjawab keseluruhan persengketaan yang timbul dalam gugatan perkara ini, yaitu sebagai berikut :

- Apakah benar Para Penggugat dan Turut Tergugat I adalah pemilik hak atas bidang tanah sengketa **ataukah** Tergugat sebagai pemilik hak atas bidang tanah sengketa?
- Siapakah yang berhak atas kepemilikan tanah sengketa?
- Apakah benar Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum?

Menimbang bahwa dengan adanya dalil Para Penggugat mengenai sesuatu hak serta adanya bantahan/sangkalan dari Tergugat atas hal tersebut, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 283 RBg atau Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi " Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun



membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut" hal mana merupakan ketentuan yang menjadi landasan ketentuan umum (*general rule*) dalam menerapkan pembagian beban pembuktian, selanjutnya Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian yang berimbang kepada kedua belah pihak yang berperkara, yaitu kepada Penggugat terbeban untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut, sebaliknya kepada Tergugat terbeban pula membuktikan dalil sangkalan/bantahannya (*opposition*) sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berkaitan dengan perkara *aquo*, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai : Apakah benar Tanah sengketa merupakan hak milik Para penggugat dan Turut Tergugat I yang awalnya dibeli oleh Turut Tergugat I dari Turut Tergugat II berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 31 Maret 2012, dimana asal usul tanah tersebut sebelumnya dibeli oleh Turut Tergugat II dari Almarhum Osias Tomboy pada tanggal 10 Januari 2002 **ataukah** Tanah hak milik Tergugat dari bagian tanah seluas 21.120 m² (192 m x 110 m) yang diperoleh melalui jual beli antara Tergugat dengan Osias Tomboy pada tanggal 27 Desember 1984 ? ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pokok permasalahan tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak (Para Penggugat, Tergugat dan Para Turut Tergugat) dan menilai kekuatan bukti-bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil Para Pihak serta setelah mencermati secara seksama bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat, Tergugat dan Para Turut Tergugat baik berupa Bukti Surat dan Saksi, Majelis Hakim berpendirian sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan dalil yang tidak saling dibantah sehingga dinilai sebagai fakta yang tetap, telah terungkap bahwa tanah sengketa berasal dari bagian tanah Adat peninggalan Leonard Tomboy (Alm) dan Leonard Tomboy (Alm) mempunyai Ahli Waris yakni : Osias Tomboy, Sofia Baloe-Tomboy, Agustina Sinlae-Tomboy dan Jusuf Tomboy (lihat juga dalam bukti : TT.III-TT.X-1 s/d TT.III-TT.X-5) ;
- Bahwa berdasarkan Bukti P-7, Bukti TT-1 dan Bukti TT.II-10 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanggal 31 Maret 2012, terungkap fakta bahwa Turut Tergugat I dan/atau Penggugat I dan Penggugat II



melalui Turut Tergugat I memperoleh tanah sengketa dari Jual Beli dengan John Adu, S.Th., pada tanggal 31 Maret 2012 ;

- Bahwa berdasarkan bukti P-5 dan TT.I-5 berupa Sertipikat Hak Milik No 849 seluas 1.827 m² yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan surat ukur Nomor 105/Fatululi/2013 tanggal 7 September 2013, bukti P-6 dan TT.I-4 berupa Sertipikat Hak Milik No 847 seluas 1.892 m² yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan surat ukur Nomor 104/Fatululi/2013 tanggal 7 September 2013, dan bukti P-10 dan TT.I-6 berupa Sertipikat Hak Milik No 848 seluas 1.481 m² yang terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan surat ukur Nomor 106/Fatululi/2013 tanggal 7 September 2013, terungkap fakta bahwa Turut Tergugat I dan/atau Penggugat I dan Penggugat II melalui Turut Tergugat I telah membeli tanah dan melakukan peralihan/pemindahan serta pendaftaran hak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam Hukum Pertanahan ;
- Bahwa berdasarkan bukti TT.II-1 berupa kwitansi panjar pembelian tanah dari John Adu kepada Osias Tomboy tanggal 9 November 2001, bukti TT.II-2 dan TT.III-TT.X-6 berupa Surat pernyataan Penyerahan Hak atas tanah tanggal 10 Januari 2002, bukti TT.II-3 berupa Kwitansi panjar harga tanah seluas 7.000 m² dari John Adu kepada Osias Tomboy tanggal 21 Januari 2002, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-3, bukti TT.II-4 berupa Kwitansi panjar harga tanah seluas 7.000 m² dari John Adu kepada Osias Tomboy tanggal 8 April 2002, bukti TT.II-5 berupa kwitansi panjar harga tanah seluas 7.000m² dari John Adu kepada Osias Tomboy tanggal 10 Juli 2002, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-5 terungkap fakta bahwa John Adu, S.Th., memperoleh tanah tersebut dari Jual Beli dengan Osias Tomboy sesuai Jual Beli pada tanggal 10 Januari 2002 dengan diketahui Pejabat Lurah Fatululi, dan disaksikan Pihak Gereja dan Tokoh Masyarakat ;
- Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka dapat dinilai bahwa sejak bulan Januari 2002 sampai dengan tahun 2012 (selama 10 Tahun), John Adu, S.Th., telah menguasai fisik tanah tersebut tanpa adanya gangguan dari pihak manapun termasuk dari Tergugat, kemudian Turut Tergugat I dan/atau Penggugat I dan Penggugat II melalui Turut Tergugat I yang membeli tanah tersebut dari John Adu, S.Th pada tahun 2012 telah pula dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang (PPAT) dan menguasai

Halaman 85 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



fisik bidang tanah kemudian dilakukan pemindahan serta pendaftaran hak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

- Bahwa berdasarkan bukti T-1 s/d T-4, terungkap fakta bahwa ternyata Tergugat juga ada membeli tanah dari Osias Tomboy seorang diri pada tanggal 27 Desember 1984 dengan diketahui oleh Lurah Oebobo yang juga termasuk didalamnya tanah sengketa ;
- Bahwa berdasarkan bukti surat bertanda TT.II-9 dan TT.III-TT.X-8 berupa Surat Pernyataan tanggal 21 Januari 2012, oleh karena telah terbukti bahwa John Adu, S.Th., memperoleh tanah tersebut dari Jual Beli dengan Osias Tomboy sesuai Jual Beli pada tahun 2002 dengan diketahui Pejabat Lurah Fatululi yang berwenang dengan disaksikan pula oleh Pihak Gereja serta Tokoh Masyarakat dan John Adu, S.Th., telah menguasai fisik tanah sejak bulan Januari 2002 atau selama 10 tahun berturut-turut tanpa adanya gangguan / keberatan dari Tergugat atau pihak manapun melalui jual beli dengan diketahui Pejabat Lurah Fatululi yang berwenang, maka penguasaan tanah yang demikian dapat dinilai sebagai penguasaan secara terang serta dengan itikad baik dan kemudian ia menjual tanah tersebut kepada Turut Tergugat I dan/atau Penggugat I dan Penggugat II melalui Turut Tergugat I dihadapan Pejabat yang berwenang (PPAT) dengan proses dan prosedur pemindahan dan/atau pendaftaran hak sesuai ketentuan perundang-undangan dalam bidang pertanahan dan telah pula disetujui oleh Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII yang merupakan Ahli Waris dari Almarhum Osias Tomboy serta Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX dan Turut Tergugat X yang merupakan saudara kandung dari Osias Tomboy / Ahli Waris dari Leonard Tomboy (Alm) sebagai pemilik asal tanah, maka terhadap fakta tersebut, dengan memperhatikan pula Kaidah Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung No. 979/K/Sip/1971, dan juga Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi MARI No. 738K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976 yang pada intinya menyebutkan : "bahwa Penggugat/Terbanding telah menduduki tanah tersebut secara terus menerus selama 27 Tahun tanpa digugat, bahwa benar hukum adat yang berlaku bagi kedua belah pihak tidak mengenal lembaga "verjaring", tetapi hukum adat mengenal pula lembaga "Pengaruh Lampau Waktu" ; bahwa seandainya memang Penggugat/terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataannya

Halaman 86 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



bahwa Tergugat-Tergugat sampai sekian lama menunggu untuk menuntut pengembalian tanah tersebut, menimbulkan anggapan hukum, bahwa mereka telah melepas hak mereka (*Rechtsverwerking*) ; Penggugat/Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur harus dilindungi hukum" serta Yurisprudensi MARI No. 200K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975 yang pada pokoknya sebagai berikut : "keberatan yang diajukan Penggugat untuk Kasasi bahwa hukum adat tidak mengenal kedaluwarsa dalam hak warisan, tidak dapat dibenarkan karena gugatan ditolak bukan atas alasan kedaluwarsanya gugatan, tetapi karena berdiam diri selama 30 tahun lebih Para Penggugat asal dianggap telah melepaskan haknya (*Rechtsverwerking*)" dan Yurisprudensi MARI No. 329K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958 yang pada pokoknya menyebutkan "orang yang membiarkan saja tanah yang menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain, dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (*Rechtsverwerking*)", Majelis Hakim menilai bahwa secara hukum Tergugat dianggap telah melepaskan haknya dengan membiarkan / menelantarkan tanahnya sepanjang terhadap bidang tanah yang dikuasai secara fisik dan secara terang dan terus menerus selama 10 tahun oleh John Adu, S.Th., melalui Jual Beli dengan Osias Tomboy dengan diketahui Pejabat Lurah Fatululi yang berwenang tersebut dengan disaksikan pula oleh Pihak Gereja dan Tokoh Masyarakat, demikian pula jika memperhatikan fakta bahwa John Adu, S.Th., telah membeli tanah tersebut dengan itikad baik dari Osias Tomboy yang merupakan anak dari Leonard Tomboy (Alm) pada tanggal 10 Januari 2002, maka diperoleh persangkaan bahwa saat itu tanah sengketa tersebut secara fisik tidak pernah dikuasai oleh Tergugat melainkan tetap dikuasai oleh Osias Tomboy selaku Ahli Waris Leonard Tomboy dan Ahli Waris lainnya hingga akhirnya dijual kepada John Adu, S.Th., tanpa terbukti pernah adanya keberatan dari Tergugat terhadap perbuatan Osias Tomboy tersebut ;

- Bahwa berdasarkan fakta tersebut pula, oleh karena John Adu, S.Th., telah menguasai fisik tanah sejak bulan Januari 2002 atau selama 10 tahun berturut-turut tanpa adanya gangguan / keberatan dari Tergugat atau pihak manapun melalui jual beli dengan diketahui Pejabat Lurah Fatululi yang berwenang dengan disaksikan pula oleh Pihak Gereja dan Tokoh



Masyarakat, maka penguasaan tanah tersebut dapat dinilai sebagai penguasaan dengan itikad baik dan kemudian Turut Tergugat I dan/atau Penggugat I dan Penggugat II melalui Turut Tergugat I telah membeli tanah tersebut pada tahun 2012 dihadapan pejabat yang berwenang (PPAT) yang disetujui disetujui oleh Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, dan Turut Tergugat VII yang merupakan Ahli Waris dari Almarhum Osias Tomboy serta Turut Tergugat VIII, Turut Tergugat IX dan Turut Tergugat X yang merupakan saudara kandung dari Osias Tomboy / Ahli Waris dari Leonard Tomboy (Alm) sebagai pemilik asal tanah dan telah dilakukan penguasaan fisik serta peralihan / pemindahan dan/atau pendaftaran hak atas tanah sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan di bidang hukum pertanahan pada 18 Oktober 2013 sesuai SHM No. 849, SHM. 847, dan SHM No. 848 ;

- Bahwa dengan adanya fakta bahwa jual beli antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat II disetujui pula oleh seluruh ahli waris (Alm) Leonard Tomboy, maka dari fakta tersebut dinilai bahwa dalam membeli tanah sengketa yang awalnya belum bersertifikat, Turut Tergugat I telah berupaya mencari tahu asal usul tanah tersebut ;
- Bahwa berdasarkan fakta tersebut, dengan memperhatikan pula :
 - Ketentuan Pasal 1977 ayat 1 KUH Perdata pada hakikatnya melindungi seorang pembeli benda bergerak yang beritikad baik, diberlakukan pula untuk pembeli benda yang tidak bergerak apabila perjanjian dilakukan dimuka pejabat yang berwenang ;
 - Beberapa Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia antara lain :
 1. Putusan Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, yang berkaidah hukum bahwa "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah" ;
 2. Putusan Nomor 52 K/Sip/1975, tanggal 23 September 1975, yang berkaidah hukum bahwa "Jual beli tanah tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur" ;
 3. Putusan Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, yang berkaidah hukum bahwa "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum" ;



- Kaidah Hukum dalam Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata sebagaimana Lampiran SEMA No. 5 Tahun 2014 Jo. Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata sebagaimana Lampiran SEMA No. 4 Tahun 2016 yang menetapkan kriteria iktikad baik diantaranya yaitu : Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan : antara lain : pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai PP Nomor 27 tahun 1997) dan pembelian dilakukan dengan harga yang layak, melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain : penjual adalah orang yang berhak sesuai dengan bukti kepemilikan, tanah / objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status sitaan, jaminan / hak tanggungan atau terhadap tanah bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.
- Ketentuan Pasal 531 KUHPdt "Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya".
- Doktrin / Pendapat beberapa Ahli diantaranya R. Subekti dalam bukunya *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Aditya Bakti, 2014, hlm. 15. yang menyebutkan bahwa "Pembeli yang beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan pemilik" dan Ridwan Khairandy dalam bukunya *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta; UI Press, 2004, hlm. 194, yang menyebutkan bahwa "Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu",
- Kaidah Hukum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 tentang hasil Rapat Pleno Kamar Perdata butir IX yang menyatakan bahwa "Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak",

Halaman 89 dari 94 Putusan Nomor 52/Pdt.G/2020/PN.Kpg.



maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Turut Tergugat I dan/atau Penggugat I dan Penggugat II melalui Turut Tergugat I yang membeli tanah sengketa dari John Adu, S.Th., selaku pihak yang telah menguasai fisik tanah selama 10 Tahun berturut-turut tanpa terbukti pernah adanya tuntutan hukum dari Tergugat atau pihak manapun dan telah pula melakukan jual beli serta peralihan / pemindahan / pendaftaran hak atas tanah sesuai prosedur dan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku, dapat dipandang sebagai pembeli beritikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum ;

- Bahwa dalam pemeriksaan perkara ini juga diperoleh fakta bahwa ketika Turut Tergugat I membangun pondasi, Tergugat keberatan terhadap pemagaran tanah seluas 1.860 M2 dan kemudian Turut Tergugat I telah membayar lunas harga kelebihan tanah seluas 1.860 M2 tersebut kepada Tergugat (vide bukti : TT.I-2), maka dari fakta tersebut dinilai bahwa Tergugat secara tidak langsung telah mengakui kepemilikan Turut Tergugat I terhadap tanah yang dibeli dari John Adu, S.Th., yang mana dianggap oleh Tergugat tidak melebihi tanah yang menjadi hak dari Turut Tergugat sehingga saat itu Tergugat hanya menuntut pembayaran kelebihan tanah seluas 1.860 M2 dengan harga Rp.250.000.000,-, dan fakta tersebut juga menunjukkan bahwa Tergugat hanya merasa memiliki tanah kelebihan yang dibangun pondasi seluas 1.860 M2 dan dimintakan ganti ruginya tersebut, sehingga dari hal-hal tersebut dengan memperhatikan pula asas *Rechtsverwerking* sebagaimana tersebut diatas, diperoleh persangkaan bahwa memang benar Tergugat telah menelantarkan dan dianggap melepaskan haknya atas tanah sepanjang terhadap tanah yang telah dikuasai secara terang dan secara fisik oleh John Adu sejak tahun 2002 selama 10 tahun berturut turut yang kemudian dijual kepada Turut Tergugat I dan/atau Penggugat I dan Penggugat II melalui Turut Tergugat I seluas 7.000 M2 ;
- Bahwa oleh karena Turut Tergugat I telah membayar lunas terhadap tanah seluas 1.860 M2 tersebut tentu patut dan adil jika sepanjang terhadap tanah tersebut menjadi milik Turut Tergugat I

Menimbang, bahwa permasalahan selanjutnya adalah : siapakah yang berhak atas tanah sengketa ?



Menimbang, bahwa terhadap permasalahan tersebut, berdasarkan uraian penilaian terhadap bukti-bukti dan fakta sebagaimana telah tersebut diatas, maka Majelis berpendapat bahwa kepemilikan tanah sengketa oleh Penggugat I, Penggugat II dan Turut Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, sehingga konsekuensi hukumnya adalah Jual Beli antara Turut Tergugat II dengan Turut Tergugat I pada tanggal 31 Maret 2012 patut untuk dianggap Sah dengan segala akibat hukumnya, sedangkan terhadap Tergugat yang berdasarkan Asas *Rechtsverwerking* secara hukum dianggap telah melepas haknya sepanjang terhadap tanah sengketa yang telah dikuasai secara fisik oleh John Adu sejak bulan Januari 2002 atau selama 10 Tahun berturut-turut tanpa adanya gangguan ataupun tuntutan hukum apapun oleh Tergugat, kemudian dikuasai oleh Turut Tergugat I dan/atau Penggugat I dan Penggugat II melalui Turut Tergugat I sejak tahun 2012 melalui Jual Beli dan peralihan/pemindahan hak yang dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga Tergugat tidak berhak lagi untuk menuntut hak sepanjang terhadap tanah sengketa, (lihat juga Kaidah Hukum dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7 Tahun 2012 tentang hasil Rapat Pleno Kamar Perdata butir IX tersebut diatas);

Menimbang, bahwa berdasarkan segenap pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas, maka hal-hal pokok yang menjadi persengketaan diantara para pihak telah terjawab dengan tuntas, sehingga selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum-petitim gugatan Para Penggugat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan penilaian terhadap bukti-bukti dan fakta yang pada pokoknya telah dinilai bahwa kepemilikan tanah sengketa oleh Penggugat I, Penggugat II dan Turut Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum sehingga Jual Beli antara Turut Tergugat II dengan Turut Tergugat I pada tanggal 31 Maret 2012 patut untuk dianggap Sah dengan segala akibat hukumnya, maka Gugatan Para Penggugat dinilai cukup beralasan menurut hukum dan oleh karenanya petitum poin 3, 4 dan 5 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 2, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara ini, tidak terdapat permohonan sita jaminan dan juga Majelis Hakim tidak meletakkan sita jaminan, maka petitum tersebut tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak ;



Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 6 dan 7, Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah hak setiap warga negara untuk menyampaikan suatu tuntutan hukum baik dengan mengajukan suatu gugatan dan/atau melaporkan suatu peristiwa kepada pihak yang berwenang untuk dinilai dan/atau ditindaklanjuti, sehingga perbuatan Tergugat mengajukan gugatan intervensi dan/atau dengan cara melaporkan suatu peristiwa terkait Turut Tergugat I kepada Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur tidak dapat dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum, kecuali dapat dibuktikan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap bahwa telah terjadi tindak pidana Pengaduan Palsu atau Keterangan Palsu yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, dan oleh karenanya petitum poin 6 dan 7 dinilai tidak cukup beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 8 dan 9, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak terdapat bukti-bukti ataupun fakta-fakta yang mendukung Petitum tersebut, sehingga terhadap Petitum Poin 8 dan 9 dinilai tidak cukup beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 10 agar Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena hal-hal yang dikabulkan bersifat Declaratoir dan tidak ada hal-hal khusus serta bersifat mendesak yang dapat dijadikan landasan dalam melaksanakan Putusan *uit voorbar bij vooraad*, maka terhadap Petitum poin 14 tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 11, Majelis Hakim berpendapat bahwa adalah kewajiban hukum bagi setiap orang dan/atau badan hukum untuk tunduk dan taat pada Putusan-Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, sehingga Petitum tersebut beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan ;

Menimbang, oleh karena hal-hal yang menjadi persengketaan dan permasalahan diantara Para Penggugat dan Tergugat serta Para Turut Tergugat sudah dapat diuraikan secara terang dan jelas, maka terhadap dalil bantahan Tergugat patut untuk ditolak, demikian pula terhadap bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh para pihak dinilai tidak bersifat menentukan dan patut untuk dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat tidak dapat dikabulkan untuk seluruhnya, maka petitum poin 1 perlu diperbaiki redaksinya sebagaimana dalam dictum putusan ini ;



Menimbang, bahwa karena Gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Tergugat sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini, dan oleh karenanya Petitum angka 12 beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Mengingat RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan atau perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum proses jual beli tanah seluas ± 7.000 m² berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Turut Tergugat II dengan Turut Tergugat I pada tanggal 31 Maret 2012;
3. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum proses jual beli tanah antara Tergugat dengan Turut Tergugat I seluas 1.860 m² pada tanggal 8 November 2012;
4. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 847 atas nama Penggugat II seluas 1.892 m², Sertipikat Hak Milik Nomor 848 atas nama Turut Tergugat I seluas 1.481 m² dan Sertipikat Hak Milik Nomor 849 atas nama Penggugat I seluas 1.827 m²;
5. Menghukum Turut Tergugat I sampai dengan Turut Tergugat XI, untuk mematuhi isi putusan perkara ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.161.000.00 (dua juta seratus enam puluh satu ribu rupiah);
7. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, pada hari Kamis tanggal 27 Agustus 2020 oleh kami Fransiskus Wilfridus Mamo, SH., MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, Reza Tyrana, SH. Dan Tjokorda Putra Budi Pastima, SH., MH. masing – masing



sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 4 September 2020 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota dibantu oleh Anderias Benu, SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Para Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Hukum Turut Tergugat I, Kuasa Hukum Turut Tergugat II, Kuasa Hukum Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat X dan Kuasa Hukum Turut Tergugat XI;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Reza Tyrama, SH.

Fransiskus Wilfridus Mamo, SH., MH.

Tjokorda Putra Budi Pastima, SH., MH

Panitera Pengganti,

Anderias Benu, SH.

Perincian biaya :

1. PNBP	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 100.000,-
3. Panggilan	Rp. 1.395.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp. 110.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp. 500.000,-
6. PNBP PS	Rp. 10.000,-
7. Meterai Putusan	Rp. 6.000,-
8. Redaksi Putusan	Rp. 10.000,-

Jumlah Rp. 2.161.000,-

(Dua Juta Seratus Enam Puluh Satu Ribu Rupiah)