



PUTUSAN

NOMOR : 74/PDT/2019/PT.KPG

DEMI KEADILAN BERADASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ;

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

THOMAS WHILHEM ATETA, Mth, NIK : 5371021911610002, Tempat/ Tgl Lahir: Bintuni, 19 November 1961, Umur : 56 tahun, Pendidikan : Sarjana, Pekerjaan : Pendeta / Ketua Jemaat Gereja Utusan Pentakosta Indonesia Cabang Kupang, Jenis Kelamin : Laki-laki, Status : Kawin, Kebangsaan : Indonesia, Agama Kristen Protestan, beralamat di BTN Kolhua Blok Nomor : 96, RT 014/RW 005, Kelurahan Kolhua, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: 1. Philipus Fernandez, SH,. dan 2. Achmadi Kandola, SH, para Advokat yang berkantor pada kantor Advokat/Konsultan Hukum "Philipus Fernandez, SH DKK" yang beralamat di Jalan Piet Tallo - Liliba, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.: 04/SKS.Plw/II/2018 tertanggal 01 Februari 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dibawah register Nomor : 285/ LGS/ SK/PDT/2018/PN. Kpg tertanggal 11 Mei 2018, semula sebagai Pembantah sekarang Pemanding;

Lawan:

1. JEFRY LEONARD ADOE, NIK : 5371040605780003, Tempat/ Tgl Lahir: Kupang, 06 Mei 1978, Umur : 39 tahun, Pekerjaan : Swasta, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama Kristen Protestan, Pendidikan : Sarjana, Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di Jalan Prof.Dr.W.Z.Johanes Kupang, RT 007/RW 003,

Halaman 1 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, semula sebagai Terbantah I sekarang Terbanding I ;

2. MARKUS IMANUEL ADOE, NIK : tidak diketahui, Tempat/ Tgl Lahir: tidak diketahui, Umur : tidak diketahui, Pekerjaan : tidak diketahui, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama Kristen Protestan, Pendidikan : Sarjana, Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di Jalan Prof.Dr.W.Z.Johanes Kupang, RT 007/RW 003, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, semula sebagai Terbantah II sekarang Terbanding II;

3. ALBERT FERDINAND ADOE (ahli waris dari alm.Drs. Johanis Ferdinand Adoe), NIK : tidak diketahui, Tempat/ Tgl Lahir: tidak diketahui, Umur : tidak diketahui, Pekerjaan : tidak diketahui, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama Kristen Protestan, Pendidikan : Sarjana, Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di Jalan Prof.Dr.W.Z.Johanes Kupang, RT 007/RW 003, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, semula Terbantah III sekarang Terbanding III;

4. VERA SELVIANA ADOE (ahli waris dari alm.Drs. Johanis Ferdinand Adoe), NIK: 53710144808790003, Tempat/ Tgl Lahir: Kupang, 08 Agustus 1979, Umur : 38 tahun, Pekerjaan : Swasta, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama Kristen Protestan, Pendidikan : Sarjana, Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di Jalan Prof.Dr.W.Z.Johanes Kupang, RT 007/RW 003, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang atau Asrama Teplan Den Bekang, jalan Cendana Nomor :2, Kelurahan Fontein-Kota Kupang, semula Terbantah IV sekarang Terbanding IV;

5. SHERLY ROSALIN ADOE (ahli waris dari alm.Drs. Johanis Ferdinand Adoe), NIK: 537104440202820002, Tempat/ Tgl Lahir: Kupang, 02 Februari 1982, Umur : 36 tahun, Pekerjaan : Swasta, Jenis Kelamin : Perempuan,

Halaman 2 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agama Kristen Protestan, Pendidikan : Sarjana,
Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di Jalan
Prof.Dr.W.Z.Johanes Kupang, RT 007/RW 003,
Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang,
semula Terbantah V sekarang Terbanding V;

6. MAX MILYAN ADOE (ahli waris dari alm.Drs.
Johanis Ferdinand Adoe), NIK : tidak diketahui, Tempat/
Tgl Lahir: tidak diketahui, Umur : tidak diketahui,
Pekerjaan: tidak diketahui, Jenis Kelamin : Laki-laki,
Agama Kristen Protestan, Pendidikan : tidak diketahui,
Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di Jalan
Prof.Dr.W.Z.Johanes Kupang, RT 007/RW 003,
Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang,
semula Terbantah VI sekarang Terbanding VI;

7. LIES PAULA ADOE (ahli waris dari alm.Drs. Johanis
Ferdinand Adoe), NIK : tidak diketahui, Tempat/ Tgl Lahir:
tidak diketahui, Umur : tidak diketahui, Pekerjaan:
Karyawan Bank BCA Kupang, Agama : tidak diketahui,
Pendidikan : tidak diketahui, Kewarganegaraan :
Indonesia, beralamat Perumahan BTN Kolhua Blok
C/100 Kelurahan Kolhua-Kota Kupang, semula
Terbantah VII sekarang Terbanding VII;

8. ROY GUSTAF TUPEN AMA (ahli waris pengganti
dari alm. Dra. Ery Diani Marlin Adoe, M.Si), NIK : tidak
diketahui, Tempat/ Tgl Lahir: tidak diketahui, Umur : tidak
diketahui, Pekerjaan: tidak diketahui, Jenis Kelamin :
Laki-laki, Agama Kristen Protestan, Pendidikan : tidak
diketahui, Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di
Jalan Prof.Dr.W.Z.Johanes Kupang, RT 007/RW 003,
Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang
atau Jalan Eltari II/20, RT 023/RW 007, Kelurahan
Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang,
semula Terbantah VIII sekarang Terbanding VIII;

Halaman 3 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. REYNALDI BERNARD TUPEN AMA (ahli waris pengganti dari alm. Dra. Ery Diani Marlin Adoe, M.Si), NIK : tidak diketahui, Tempat/ Tgl Lahir: tidak diketahui, Umur : tidak diketahui, Pekerjaan: tidak diketahui, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama Kristen Protestan, Pendidikan : tidak diketahui, Kewarganegaraan : Indonesia, beralamat di Jalan Prof.Dr.W.Z.Johanes Kupang, RT 007/RW 003, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang atau Jalan Eltari II/20, RT 023/RW 007, Kelurahan Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, semula Terbantah IX sekarang Terbanding IX;

Terbantah I, II, IV dan VI dalam hal ini di Pengadilan Tingkat pertama memberikan Kuasa kepada : MARTHEN L. BESSIE SH., Advokat, yang berkantor di Jln. Raya Frans Seda No. 14A - Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 03 Agustus 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dibawah register Nomor 429/LGS/SK/PDT/2018/PN.Kpg tertanggal 06 Agustus 2018 ;

dan

JOHANIS FANGIDAE, NIK : 5371032009570001, Tempat/ Tgl Lahir: Kupang, 20 September 1957, Umur : 59 tahun, Agama : Kristen, Pekerjaan : Pensiunan, Jenis Kelamin : Laki-laki, Kebangsaan : Indonesia, beralamat di Jalan Waingapu 22 RT 022/RW 007, Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, semula Turut Terbantah sekarang Turut Terbanding;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang No 74/ PEN. PDT/ 2019/PT.KPG tanggal 22 Mei 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Berkas perkara dan surat – surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Halaman 4 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pelawan sekarang Pembanding dalam perkara ini telah mengajukan gugatan perlawanan sebagaimana Surat Gugatan Perlawanan Pelawan tertanggal 9 Mei 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dengan Register Nomor : 116/Pdt.Bth/2018/PN.Kpg, tanggal 14 Mei 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa tanah/obyek sengketa dalam perkara Perdata Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG, Tanggal 16 Maret 2011 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 114/PDT/2011/PTK Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2341 K/Pdt/2012, yang dimohonkan eksekusi oleh Drs. JOHANIS FERDINAND ADOE (Ayah atau Opa dari Para Terlawan/ Penyita) adalah sebidang yang terletak di RT 022/RW 007 Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang seluas 1000 M², dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- a) Utara : dengan Jalan Maumere.
- b) Timur : dengan tanah milik Sukendro.
- c) Selatan : dengan tanah milik Sihotang.
- d) Barat : dengan tanah milik Agus Benu.

Selanjutnya disebut sebagai tanah yang akan di eksekusi oleh Juru sita Pengadilan Negeri Kupang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang.;

2. Bahwa Drs. Johanis Ferdinand Adoe (Ayah atau Opa dari Para Terlawan/ Penyita) telah meninggal dunia pada tanggal 05 Oktober 2017;

3. Bahwa Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) pada tahun 2007, telah menguasai dan/atau memiliki sebagian dari tanah/objek sengketa berikut bangunan Gereja di atasnya seluas : 185 M², terletak di RT. 022, RW. 007 Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- a) Sebelah Utara : dahulu dengan Jalan Maumere
sekarang
Jalan Waingapu.
- b). Sebelah Selatan : Dengan Tanah Sihotang.

Halaman 5 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



- c). Sebelah Timur : Dahulu dengan tanah Sukendro sekarang dengan tanah milik Johanis Fanggidae (Turut Terlawan Tersita)
- d). Sebelah Barat : Dengan Tanah Johanis Fanggidae (Turut Terlawan Tersita).

Selanjutnya disebut sebagai TANAH OBYEK SENGKETA dalam perkara perlawanan ini;

4. Bahwa Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) memperoleh tanah sengketa tersebut diatas dengan cara jual beli seharga Rp. 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) yang telah dituangkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli pada Hari Jumat tanggal 2 Februari 2007 didepan Notaris / PPAT ALBERT WILSON RIWU KORE, SH dari (alm) Drs. JOHANIS FERDINAND ADOE (Ayah atau Opa dari Para Terlawan/ Penyita), JEFRY LEONARD ADOE / Terlawan Penyita I, dan MARKUS IMANUEL ADOE / Terlawan Penyita II melalui KUASANYA YANG SAH UNTUK ITU yakni JOHANIS FANGGIDAE/ Turut Terlawan Tersita (selaku penjual) dan pada saat itu dilakukan pembayaran Panjar sebesar Rp. 9.000.000.- (Sembilan juta rupiah kemudian pada tanggal 8 April 2007 dilakukan pembayaran pelunasan dengan bukti kwitansi sebesar Rp. 11.000.000.- (sebelas juta rupiah) sehingga jual beli tersebut telah lunas dibayar oleh Pelawan;

5. Bahwa Jual Beli yang dilakukan oleh Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) dengan Drs. JOHANIS FERDINAND ADOE (Ayah atau Opa dari Para Terlawan/Penyita), JEFRY LEONARD ADOE / Terlawan Penyita I, dan MARKUS IMANUEL ADOE / Terlawan Penyita II melalui KUASANYA YANG SAH UNTUK ITU yakni JOHANIS FANGGIDAE / Turut Terlawan Tersita adalah dilakukan secara TERANG dan TUNAI sehingga haruslah dinyatakan SAH SECARA HUKUM;

6. Bahwa setelah melakukan jual – beli sebagaimana tersebut diatas Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) bersama Jemaat Gereja Utusan Pentakosta mulai menguasai sejak tahun 2007 dan membangun bangunan Rumah Gereja Utusan Pentakosta di Indonesia Jemaat Kupang kemudian beraktifitas dan melakukan kegiatan beribadah sampai dengan sekarang ini (selama 10 tahun), termasuk mengurus surat-surat kepemilikan tanah yang dibeli tersebut;

Halaman 6 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



7. Bahwa dengan adanya jual-beli sebagaimana disebutkan pada point 3 diatas kemudian penguasaan obyek sengketa selama 10 tahun, maka jelas telah terjadi tindakan PELEPASAN HAK ATAS TANAH SENGKETA kepada Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH), sebagaimana ditegaskan "DALAM DOGMA HUKUM AGRARIA" dimana telah dikenal adanya lembaga "RECHTSVERWERKING" atau "PELEPASAN HAK" karena dengan lewat waktu oleh karena sifat penguasaan atas tanah sengketa oleh Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) selaku PEMBELI adalah penguasaan dengan "ITIKAD BAIK" yang berlangsung dalam waktu sekian lama (tertentu) secara terus menerus maka menurut hukum "ORANG YANG SEMULA BERHAK ATAS TANAH SENGKETA DALAM HAL INI Drs. JOHANIS FERDINAND ADOE (Ayah atau Opa dari Para Terlawan/ Penyita), JEFRY LEONARD ADOE / Terlawan Penyita I, dan MARKUS IMANUEL ADOE / Terlawan Penyita II telah MELEPASKAN HAKNYA ATAS TANAH SENGKETA dan sebaliknya ORANG YANG MENGUASAINYA dalam hal ini pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) secara terus-menerus telah MEMPEROLEH HAK ATAS TANAH SENGKETA tersebut;

8. Bahwa terkait dengan DOGMA HUKUM AGRARIA tersebut diatas juga telah ditegaskan pula dalam YURISPRUDENSI/ Putusan MAHKAMAH AGUNG RI Nomor 295 K/SIP/1973 Tanggal 09 Desember 1975, jo PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI Nomor 499.K/SIP/1970 Tanggal 04 Februari 1970 telah menegaskan bahwa selama dalam penguasaan oleh Tergugat dalam waktu yang cukup lama, *tetapi Penggugat berdiam diri maka perbuatan Penggugat tersebut dianggap telah melepaskan haknya;*

9. Bahwa bertitik tolak dari ketentuan hukum tersebut diatas maka jual beli tanah sengketa oleh Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli pada Hari Jumat tanggal 2 Februari 2007 didepan Notaris / PPAT ALBERT WILSON RIWU KORE, SH dari Drs. JOHANIS FERDINAND ADOE (Ayah atau Opa dari Para Terlawan/ penyita), JEFRY LEONARD ADOE / Terlawan Penyita I, dan MARKUS IMANUEL ADOE / Terlawan Penyita II melalui KUASANYA YANG SAH UNTUK ITU yakni JOHANIS FANGGIDAE / Turut Terlawan Tersita (selaku penjual) atas Tanah Obyek sengketa berikut bangunan Gereja diatasnya seluas : 185 M², terletak di RT. 022, RW. 007 Kelurahan Nefonaek,
Halaman 7 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dahulu dengan Jalan Maumere
sekarang : Jalan Waingapu.
- Sebelah Selatan : Dengan Tanah Sihotang.
- Sebelah Timur : Dengan tanah Sukendro.
- Sebelah Barat : Dengan Tanah Johanis Fanggal

(Turut Terlawan Tersita).

ADALAH SAH SECARA HUKUM;

10. Bahwa setelah mencermati pertimbangan hukum dalam Putusan perkara Perdata Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG, Tanggal 16 Maret 2011 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 114/PDT/2011/PTK Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 2341 K/Pdt/2012, ternyata ditemukan bahwa Surat Kuasa Untuk Menjual Nomor : 54 tanggal 24 Nopember 2006 yang dibuat didepan Notaris / PPAT Albert Wilson Riwukore, SH antara Drs. JOHANIS FERDINAND ADOE (alm) (yang notabene ayah dan opa / kakek dari Terlawan / Penyita) dan JOHANIS FANGGIDAE (Turut Terlawan/Tersita) TIDAK PERNAH DIBATALKAN OLEH PUTUSAN TERSEBUT, DENGAN DEMIKIAN MAKA SEMUA TINDAKAN JOHANIS FANGGIDAE (Turut Terlawan / Tersita) SAH SECARA HUKUM SAMPAI DENGAN SAAT INI ;

11. Bahwa berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli pada Hari Jumat tanggal 2 Februari 2007 yang disahkan didepan Notaris / PPAT ALBERT WILSON RIWU KORE, SH adalah jual beli yang dilakukan dengan *itikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum*. Hal mana telah ditegaskan pula dalam YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA Nomor : 1230 K/ SIP/ 1980 tanggal 20 Maret 1982, jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 210 K/ SIP/ 1955, tanggal 10 Januari 1957, telah menegaskan bahwa “ *pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum* ” jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 565 K/ SIP/ 1973, tanggal 21 Agustus 1974, dalam perkara antara : OEN NAI TJIE melawan JANDA TJOE WIN NIO, SAID BIN SALAM dan GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBU KOTA JAKARTA RAYA cq

Halaman 8 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JAWATAN PEKERJAAN UMUM, telah memberi pertimbangan yang pada pokoknya *"menyatakan bahwa Tergugat II yang dengan itikad baik akibat percaya pada penguasaan yang di pandangnya berwenang melakukan pembangunan diatas tanah sengketa patut mendapat perlindungan hukum"*, demikian pula Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 210 K/ SIP/ 1955 tanggal 10 Januari 1957 telah memberi pertimbangan: dengan menegaskan *"bahwa pembeli sawah yang dengan itikad baik membeli sawah tersebut dari seorang ahli waris dari pemiliknya harus dilindungi"*;

12. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum tersebut diatas ternyata perjanjian jual beli tanah sengketa tersebut pada point 3 (tiga) diatas yang dilakukan antara Drs. JOHANIS FERDINAND ADOE (Ayah atau Opa dari Para Terlawan/Penyita), JEFRY LEONARD ADOE / Terlawan Penyita I, dan MARKUS IMANUEL ADOE / Terlawan Penyita II melalui KUASANYA YANG SAH UNTUK ITU yakni JOHANIS FANGGIDAE / Turut Terlawan Tersita (selaku penjual) dengan Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli pada Hari Jumat tanggal 2 Februari 2007 didepan Notaris / PPAT ALBERT WILSON RIWU KORE, SH adalah sah dan harus dinyatakan mempunyai kekuatan hukum, oleh karena jual beli atas tanah sengketa tersebut telah memenuhi syarat sebagaimana yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Hal mana telah ditegaskan dalam Yurisprudensi mahkamah Agung RI Nomor 237 K/ SIP/1980 jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 380 K/SIP/1975, tanggal 19 Mei 1976 yang telah menegaskan bahwa : *untuk sahnya suatu perjanjian jual beli tanah diperlukan syarat : terang dan penguatan dari para pejabat yang berwenang dan jual beli tanah yang dilakukan dimuka pejabat desa adalah sah*, sehingga permohonan Para Terlawan Penyita untuk melakukan eksekusi terhadap obyek sengketa haruslah dikesampingkan dan ditolak;

13. Bahwa walaupun tanah sengketa telah dikuasai oleh Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) sebagai pembeli yang beritikad baik dan yang telah menguasai tanah sengketa selama 10 tahun secara terus-menerus sampai dengan perlawanan ini diajukan ke Pengadilan, akan tetapi Para Terlawan Penyita dahulu Para Penggugat pada tahun 2010 mengajukan gugatan terhadap Para Turut Terlawan Tersita JOHANIS FANGGIDAE, AKAN TETAPI Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH)

Halaman 9 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG

Disclaimer

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



in casu yang telah menguasai sebagian dari tanah objek sengketa seluas : 185 M², terletak di RT. 022, RW. 007 Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dalam perkara perdata Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG, karena jual beli sejak tahun 2007 (sudah selama 10 tahun) menguasai tanah sengketa tersebut, tetapi tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara Perdata Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG tersebut, maka Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) secara *mutatis mutandis* tidak terikat dan tunduk pada putusan Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG, Tanggal 16 Maret 2011 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 114/PDT/2011/PTK Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2341 K/Pdt/2012;

14. Bahwa yang lebih fatal lagi ternyata selama pemeriksaan perkara perdata Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara tingkat Pertama TIDAK PERNAH MELAKUKAN PEMERIKSAAN SETEMPAT sebagaimana yang ditegaskan dan diatur dalam :

14.1.SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 7 TAHUN 2001
TANGGAL 15 NOPEMBER 2001 Tentang PEMERIKSAAN
SETEMPAT,

14.2. Pasal 153 HIR,

14.3.Pasal 180 RBG serta,

14.4.Yurisprudensi MA RI Nomor : 3537 K/ Pdt / 1984 Tanggal 3 Februari
1986;

Bahwa maksud dari beberapa ketentuan diatas tentang pemeriksaan setempat (*Plaatsopneming*) bertujuan untuk MENGETAHUI DENGAN JELAS DAN PASTI : LETAK, LUAS dan BATAS OBYEK SENGKETA (BARANG TERPERKARA) termasuk pihak-pihak yang menguasai tanah obyek sengketa / obyek terperkara, sehingga nantinya putusan perkara tidak *Non-executable*, dengan demikian maka jika dalam perkara Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG TIDAK PERNAH MELAKUKAN PEMERIKSAAN SETEMPAT oleh hakim pemeriksa Tingkat Pertama, maka jelas Putusan Perkara Perdata Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG tidak dapat di eksekusi (*Non-executable*) karena ada Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) yang menguasai obyek sengketa tapi tidak pernah dilibatkan atau diikutsertakan dalam Perkara Perdata Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG;

Halaman 10 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



15. Bahwa Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) untuk membuktikan dalil-dalil perlawanannya dalam perkara ini, akan mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi hidup yang mengetahui dengan jelas dan pasti bahwa Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) adalah pembeli yang beritikad baik atau Pelawan yang baik (*Good opposant*) dan telah menguasai tanah objek sengketa tersebut pada point 2 (dua) diatas selama 10 (sepuluh tahun) tahun secara terus-menerus yang harus mendapat perlindungan hukum, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

16. Bahwa Ketentuan hukum Penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6). Berdasarkan hukum II Mahkamah Agung pada halaman 145 disebutkan bahwa "Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo pasal 206 ayat (6) RBg;

17. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.476 k/Sip/1974, Tanggal 14 November 1974 " sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga "oleh karena itu, dengan alasan ini PELAWAN mohon untuk diangkat sita eksekusi terhadap tanah milik PELAWAN (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) bersama Jemaat Gereja Utusan Pentakosta;

Bahwa berdasarkan duduknya perkara sebagaimana terurai di atas, maka Pelawan melalui Perlawanan ini memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas I.A Kupang berkenan menerimanya serta mengajukannya ke persidangan Pengadilan Negeri Kupang untuk memeriksa dan mengadili, serta menjatuhkan Putusan yang berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan tersebut untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli atas tanah sengketa tersebut pada point 2 (dua) diatas antara Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) selaku pembeli dengan Drs. JOHANIS FERDINAND ADOE (Ayah atau Opa dari Para Terlawan/Penyita), JEFRY LEONARD ADOE / Terlawan Penyita I, dan MARKUS IMANUEL ADOE / Terlawan Penyita II melalui KUASANYA YANG SAH UNTUK ITU yakni JOHANIS

Halaman 11 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FANGGIDAE / Turut Terlawan Tersita (selaku penjual) berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli pada Hari Jumat tanggal 2 Februari 2007 didepan Notaris / PPAT ALBERT WILSON RIWU KORE, SH, atas tanah sengketa untuk dan atas nama Pelawan (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH), adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

4. Menyatakan putusan Pengadilan Negeri Kupang No. Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG, Tanggal 16 Maret 2011 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 114/PDT/2011/PTK Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2341 K/Pdt/2012 tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang terhadap tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Pelawan dalam perkara ini;

5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tanah Obyek sengketa berikut bangunan Gereja di atasnya seluas : 185 M², terletak di RT. 022, RW. 007 Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batasnya sebagai berikut :

a) Sebelah Utara : dahulu dengan Jalan Maumere sekarang

Jalan Waingapu.

b) Sebelah Selatan : Dengan Tanah Sihotang.

c) Sebelah Timur : Dengan tanah Sukendro.

d) Sebelah Barat : Dengan Tanah Johanis Fanggaldae

(Turut Terlawan Tersita).

ADALAH SAH SECARA HUKUM;

6. Menyatakan hukum bahwa penguasaan pelawan atas tanah sengketa yang berlangsung terus-menerus sejak Tahun 2007 sampai dengan Tahun 2017 (sudah selama 10 Tahun lamanya) patut mendapat Perlindungan Hukum;

7. Menghukum Para Terlawan untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Pengadilan berpendapat lain dalam peradilan yang baik dan adil, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex equo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Gugatan Perlawanan Kuasa Pelawan sekarang Pemanding tersebut diatas pihak Kuasa Terlawan I,II,IV dan VI sekarang

Halaman 12 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Kuasa Terbanding I,II,IV dan VI telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 8 Agustus 2018 dipersidangan, yakni sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

1. Bahwa Gugatan Pelawan kurang pihak, karena yang seharusnya digugat atau dimasukkan seluruh ahli waris dari alm. DRS. JOHANIS FERDINAN ADOE yang telah meninggal dunia DI Kupang, pada tanggal 05 Oktober 2017, dan meninggalkan ahli waris anak-anak sebanyak 8 orang masing-masing : MARKUS IMANUEL ADOE, MAX MILLJAN ADOE, VERA SELVIANA ADOE, JACOB OKTAVIANUS ADOE, LIES PAULA ADOE, ALBERTH FERDINAND ADOE, SHERLY ROSALIN ADOE, dan JEFRY LEONARD ADOE, sedangkan dalam gugatan Pelawan hanya mendalilkan bahwa Para Terlawan masing-masing : MARKUS IMANUEL ADOE, MAX MILLJAN ADOE, VERA SELVIANA ADOE, ALBERTH FERDINAND ADOE, SHERLY ROSALIN ADOE, dan JEFRY LEONARD ADOE, namun masih terdapat 2 (dua) orang anak yaitu JACOB OKTAVIANUS ADOE, LIES PAULA ADOE, tidak dimasukkan sebagai Para Terlawan/Penyita; dan oleh karena hal ini harus terjadi karena para pihak harus lengkap, dan oleh karena tidak dimasukkan JACOB OKTAVIANUS ADOE dan LIES PAULA ADOE, sebagai pihak dalam perkara a quo, maka subyek gugatan tidak lengkap, dan oleh karena itu Gugatan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa oleh karena Pelawan tidak memasukkannya JACOB OKTAVIANUS ADOE, LIES PAULA ADOE, sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian maka GUGATAN PELAWAN secara Formil cacat hukum dan oleh karena itu Gugatan PELAWAN sepatutnya harus dinyatakan setidaknya-tidaknya DITOLAK untuk seluruhnya atau TIDAK DAPAT DITERIMA;

3. Bahwa Pelawan dalam Gugatannya pada point 9 mendalilkan tentang Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 02 Pebruari 2007 yang dibuat dihadapan Albert wilson Riwu Kore, SH, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka sangat kabur juga jika Pelawan tidak memasukan

Halaman 13 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Albert Wilson Riwu Kore, SH, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga dengan demikian maka gugatan penggugat kurang subyek hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima atau setidaknya ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Para Terlawan/ Para Penyita dalam Eksepsinya sebagaimana tersebut di atas, dianggap sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari jawaban atas pokok perkara a quo;

2. Bahwa pada dasarnya Para Terlawan/ Para Penyita membantah dengan tegas semua dalil Pelawan dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara nyata diakui kebenarannya oleh Para Terlawan/ Para Penyita;

3. Bahwa Pelawan dalam Gugatan pada point 1 mendalilkan tentang perkara perdata Nomor: 91/ PDT.G/ 2010/ PN.KPG, tanggal 16 Maret 2011, Jo,. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 114/PDT./2011/ PTK, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 2341 K/ Pdt/ 2012, -----dst;

Dapat kami menanggapi sebagai berikut :

Bahwa sebelum perkara sebagaimana dalil Pelawan pada point 1 tersebut pada tahun 2009 tanah obyek sengketa tersebut pernah digugat oleh DRS. JOHANIS FERDINAN ADOE (alm) dan JOHANIS FANGGIDAE sebagai Tergugat dalam perkara Perdata Nomor: 133/ PDT.G/ 2009/ PN. KPG, dengan amar Putusannya sebagai berikut:

MENGADILI

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 2.837.000,- (dua juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);
4. Selanjutnya pada tahun 2010 perkara tersebut diajukan kembali oleh DRS. JOHANIS FERDINAN ADOE (alm) dan Para Terlawan/Para Penyita pada Pengadilan Kupang dalam perkara perdata Nomor: 91/ PDT.G/ 2010/ PN.KPG, tanggal 16 Maret 2011, Jo,. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 114/PDT./2011/ PTK, Jo. Putusan Mahkamah

Halaman 14 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Agung R.I. Nomor: 2341 K/Pdt/ 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

5. Bahwa dalil Pelawan pada point 2 tersebut tidak perlu ditanggapi;

6. Bahwa Pelawan dalam gugatannya pada point 3 tentang Pelawan pada tahun 2007 telah menguasai dan/atau memiliki -----dst;

Dapat kami menanggapinya sebagai berikut:

Bahwa Pelawan pada tahun 2016 Pelawan mengajukan gugatan terhadap DRS. JOHANIS FERDINAND ADOE (alm) dalam Perkara Perdata Nomor: 256/ PDT.G/ 2016/ PN.KPG, dengan obyek sengketa sebagaimana tersebut pada dalil Pelawan point 3 tersebut, dan telah diputuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang mengadili perkara tersebut dengan memutuskan yang amar putusannya menyatakan Gugatan Penggugat sekarang Pelawan tidak dapat diterima;

7. Bahwa Pelawan dalam gugatannya pada point 4 mendalilkan tentang Jual Beli yang dibuat dihadapan Albert Wilson Riwu Kore, SH, -----dst;

Dapat kami menanggapinya sebagai berikut :

Bahwa Para Terlawan/ Para Penyita tidak pernah menjual tanah milik Para Terlawan/ Para Penyita kepada Pelawan dan jika terjadi pembayaran uang tentang jual beli tanah antara Pelawan dengan JOHANNIS FANGGIDAE dipersilahkan saja menentukan tanah yang mana miliknya JOHANNIS FANGGIDAE yang dijual kepada Pelawan, karena Para Terlawan/ Para Penyita tidak pernah menerima uang sesenpun dari Pelawan tentang jual beli tanah milik Para Terlawan/ Para Penyita;

8. Bahwa Pelawan dalam Gugatan pada point 5, 6, 7 mendalilkan tentang Jual Beli, pembangunan gereja, dan dogma hukum agraria -----Dst;

Bahwa dalil Pelawan sebagaimana tersebut pada point 5 sampai dengan point 7 tersebut tidak beralasan hukum dan oleh karena itu ditolak untuk seluruhnya;

9. Bahwa Pelawan dalam gugatannya pada point 8 mendalilkan tentang Dogma Hukum Agraria.-----dst;

Halaman 15 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



Bahwa untuk mempertegas dalil Pelawan tersebut maka sejojanya Pelawan harus membaca dan mencerna seluruh ketentuan-ketentuan yang termaktub dalam PP No. 24 Tahun 1997 tersebut secara menyeluruh supaya ketentuan-ketentuan mana yang harus diterapkan dalam perkara a quo, dan oleh karena itu dalil Pelawan tersebut patut dinyatakan ditolak;

10. Bahwa Pelawan dalam gugatannya pada point 9 mendalilkan tentang jual beli tanah sengketa antara Turut Terlawan (Johanis Fanggal) dengan Pelawan yang berkaitan dengan akta perjanjian ikatan jual beli tanggal 02 Pebruari 2007 yang dibuat dihadapan Alberth Wilson Riwu Kore, SH, Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)-----dst;

Bahwa dalil Pelawan tersebut adalah tidak berasalan hukum, sebab dalam perjanjian ikatan jual beli tersebut alm. DRS. JOHANIS FERDINAND ADOE atau ayah Para Terlawan/ Para Penyita tidak pernah mengalihkan tanah obyek sengketa kepada Pelawan, jika jial beli tanah antara Pelawan dengan Turut Terlawan atas tanah obyek sengketa a quo adalah juga merupakan perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan Para Terlawan/ Para Penyita, sebab pada tahun 2010 alm. DRS. JOHANIS FERDINAND ADOE atau ayah Para Terlawan/ Para Penyita sebagai Para Penggugat mengajukan Gugatan terhadap JOHANNIS FANGGIDAE sebagai TERGUGAT, Tentang Pembatalan Akta Jual Beli Nomor: 52 tanggal 24 Nopember 2006, yang dibuat dihadapan ALBERT WILSON RIWUKORE, SH, selaku Notaris di Kupang, dengan Nomor Perkara : 91/PDT.G/ 2010/ PN. KPG, tersebut yang telah diputuskan pada tanggal 16 Maret 2011, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI :

- Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa jual beli antara Para Penggugat dengan Tergugat sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor: 52 tanggal 24 Nopember 2006 dinyatakan batal;
- Memerintahkan kepada Tergugat dan orang-orang yang bertempat tinggal atau orang-orang yang menguasainya atas ijin Tergugat, untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Para

Halaman 16 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dalam keadaan aman dan bila perlu dengan bantuan aparat keamanan;

- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sehubungan dengan adanya gugatan ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 588.000,- (lima ratus delapan puluh delapan ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Bahwa berdasarkan Putusan sebagaimana tersebut di atas JOHANIIS FANGGIDAE /Tergugat menempuh upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi Kupang, maka Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara dalam Tingkat Banding dengan Nomor: 114/ PDT/ 2011/ PTK, tanggal 24 Maret 2011 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI :

- Menerima Permohonan banding dari Tergugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 91/ PDT.G./ 2010/ PN. KPG tanggal 16 Maret 2011 yang dimohonkan tersebut;
- Menghukum Tergugat/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 200.000,- n(dua ratus ribu rupiah);

Bahwa dengan Putusan Pengadilan Tinggi sebagaimana tersebut di atas JOHANIS FANGGIDAE/Tergugat/Pembanding, mengajukan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia, maka Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam memutuskan perkara tersebut pada tingkat kasasi dengan perkara Nomor: 2341 K/ Pdt/ 2012, tanggal 27 Maret 2014 yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemeohon Kasasi JOHANIS FANGGIDAE tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 17 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Sehingga dengan demikian Perkara Nomor: 91/ PDT.G/ 2010/ PN. KPG tersebut yang saat ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa dengan demikian sangat jelas bahwa Gugatan Pelawan adalah tidak beralasan hukum, hal mana pada tahun 2010 perkara Nomor: 91/ PDT.G/ 2010/PN.KPG, tersebut sementara dalam proses persidangan Pelawan sendiri telah mendiami tanah obyek sengketa dalam perkara Nomor: Nomor: 91/ PDT.G/ 2010/PN.KPG, tersebut, dan oleh karena itu Pelawan pada dalilnya pada point 9 menguraikan Pelawan dengan tidak beretikad baik telah memberikan keterangan yang tidak benar ADALAH MERUPAKAN DALIL PEMBOHONGAN, DAN MEMUTARBALIKAN FAKTA DALAM PERKARA A QUO, YANG DILAKUKAN OLEH PELAWAN, APA LAGI PELAWAN ADALAH SEORANG PANDETA, NAMUN TELAH MEMUTARBALIKAN FAKTA BAHWA PELAWAN SAMPAI DENGAN SAAT INI BELUM MENGETAHUI / TIDAK PERNAH MENGETAHUI PERSOALAN HUKUM ANTARA alm. DRS. JOHANIS FERDINAND ADOE atau ayah Para Terlawan/ Para Penyita DENGAN JOHANIS FANGGIDAE DALAM PERKARA PERDATA NOMOR: 91/ PDT.G/ 2010/ PN. KPG TERSEBUT YANG KINI TELAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP. ;

11. Bahwa jika Pelawan beretikad baik maka sejogyanya dalam perkara Nomor: 91/ PDT.G/ 2010/PN.KPG tersebut Pelawan merasa haknya dirugikan, maka mengajukan upaya pembelaan diri sebagai pembeli yang beretikad baik dengan mengajukan INTERVENSI dalam perkara Nomor: 91/ PDT.G/ 2010/ PN.KPG tersebut, apa lagi Pelawan bersama dengan JOHANIS FANGGIDAE Tueut Terlawan) masih dalam 1 lokasi atau rumah yang sama dalam obyek perkara nomor: 91/ PDT.G/ 2010/ PN. KPG, tersebut, bukannya Pelawan memunafikan diri seolah-olah belum pernah mengetahui tentang persoalan hukum antara alm. DRS. JOHANIS FERDINAND ADOE atau ayah Para Terlawan/ Para Penyita dengan JOHANNIS FANGGIDAE dalam perkara Nomor: 91/ PDT.G/ 2010/PN.KPG tersebut;

12. Bahwa dalil Pelawan dalam gugatannya pada point 10 sampai dengan point 17 telah terjawab dalam jawaban pokok perkara oleh Para Terlawan/ Para Penyita pada poin 8 dan 9 sebagaimana tersebut di atas;

Halaman 18 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



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

Bahwa oleh karena dalil-dalil Pelawan tidak beralasan hukum yang tepat, maka sejojanya gugatan Pelawan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

Berdasarkan seluruh uraian yang telah dikemukakan oleh Para Terlawan/Para Penyita sebagaimana tersebut di atas, maka Para Terlawan/Para Penyita memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Terlawan/Para Penyita untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Klas IA berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, selanjutnya Pengadilan Negeri Kupang telah menjatuhkan putusan Nomor 116/Pdt.Bth/2018/PN Kpg, tanggal 23 Januari 2019, yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak eksepsi para Terbantah seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak benar;
2. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.666.000,-(empat juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah)

Membaca Akta Penyataan Banding Nomor 116/Pdt.Bth/2018/PN.Kpg. yang dibuat oleh Penitera Pengadilan Negeri Kupang yang menerangkan bahwa pada tanggal 19 Februari 2019, Kuasa Hukum Pelawan telah

Halaman 19 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 116/Pdt.Bth/ 2018/ PN.Kpg. tanggal 23 Januari 2019;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada para Terbanding semula para Terlawan dan Turut Terbanding semula Turut Terlawan masing-masing dengan Nomor 116/Pdt.Bth/2018/PN.Kpg. yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 29 Maret 2019 , bahwa Pemanding semula Pelawan telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 116/Pdt.Bth/2018/PN.Kpg. tanggal 23 Januari 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pemanding semula Pelawan telah mengajukan Memori Banding tertanggal 15 Maret 2019 terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 116/Pdt.Bth/2018/PN.Kpg. tanggal 23 Januari 2019, memori banding tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa terhadap putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 116/Pdt.Bth/2018/PN.Kpg., tanggal 23 Januari 2019, oleh Pelawan telah menyatakan banding atas putusan tersebut pada tanggal 19 Februari 2019, sehingga pernyataan banding oleh Pelawan sekarang Pemanding masih dalam tenggang waktu yang ditentukan Undang-undang;

Bahwa Pelawan sekarang Pemanding, setelah membaca dan mencermati isi Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 116/Pdt.Bth/2018/PN.Kpg, tanggal 23 Januari 2019, maka Pelawan sekarang Pemanding tidak sependapat dengan pertimbangan maupun putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut, sehingga Pelawan sekarang Pemanding harus menyatakan banding pada Pengadilan Tinggi Kupang;

Adapun mengenai keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dari Pelawan sekarang Pemanding adalah diuraikan sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon banding semula Pelawan telah menyatakan banding terhadap Putusan perkara tersebut di atas sesuai AKTA PERNYATAAN BANDING NOMOR : 116/PDT.BTH/2018/PN.KPG (terlampir dalam berkas perkara), oleh karena itu masih dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh

Halaman 20 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-undang oleh sebab itu patutlah diterima dan diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang ;

2. Bahwa Pemohon Banding semula Penggugat sangat keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara Nomor : 116/PDT.BTH/2018/ PN.KPG TANGGAL 23 Januari 2019, hal mana tidak sesuai dengan semua fakta yang terungkap dan menjadi dasar pertimbangan oleh majelis hakim tingkat pertama ;

3. Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara Nomor 116/PDT.BTH/2018/PN.KPG TANGGAL 23 JANUARI 2019 tersebut sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi Para Terbantah seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak benar;
2. Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pembantah untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 4.666.000,- (empat juta enam ratus enam puluh enam ribu rupiah);

TENTANG KEBERATAN KEBERATAN PEMBANDING

1. Bahwa Pembanding/ semula Pembantah telah menyatakan Banding terhadap Putusan perkara tersebut diatas masih dalam tenggang waktu yang ditetapkan oleh Undang-undang oleh sebab itu patutlah diterima dan diperiksa serta diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang ;

2. Bahwa Pembanding/ semula Pembantah sangat keberatan dan tidak setuju dengan pertimbangan hukum Majelis Tingkat pertama dalam Putusannya khususnya dari halaman 28 s/d halaman 34 karena sangat bertentangan dengan fakta hukum dan bukti yang terungkap dipersidangan perkara sehingga sangat merugikan kepentingan hukum dari Pembanding

3. Bahwa untuk memperjelas pertimbangan majelis hakim tingkat pertama tersebut bertentangan dengan fakta maupun bukti yang terungkap dipersidangan maka Pembanding / semula Pembantah perlu menegaskan kembali fakta dan bukti tersebut sebagai berikut :

1. Bahwa setelah mencermati dan meneliti Putusan perkara Perdata Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG, Tanggal 16 Maret 2011 Jo Putusan Halaman 21 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 114/PDT/2011/PTK Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2341 K/Pdt/2012, (Vide Bukti P-14, P – 15 dan P – 16), ternyata terungkap bahwa Perkara antara Drs. JOHANES FERDINAND ADOE melawan JOHANIS FANGGIDAE (Turut Terbantah) baru dimulai sejak Tahun 2010, dengan obyek perkara sebidang tanah yang terletak di RT. 022, RW. 007 Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, termasuk tanah seluas : 185 M², terletak di RT. 022, RW. 007 Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, yang dikuasai oleh Pembanding / Pembantah dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara : dahulu dengan Jalan Maumere sekarang Jalan Waingapu.
- Sebelah Selatan : Dengan Tanah Sihotang.
- Sebelah Timur : Dengan tanah Sukendro.
- Sebelah Barat : Dengan Tanah Johanis Fanggihdae (Turut Terbantah).

PADAHAL PEMBANDING / PEMBANTAH TELAH MENGUASAI OBYEK SENGKETA SELUAS 185 M² TERSEBUT DIATAS SEJAK TAHUN 2007 YANG DIBELI DARI JOHANIS FERDINAND ADOE dengan membangun bangunan gereja dan melaksanakan ibadah setiap minggu.

2. Bahwa terungkap dipersidangan mengapa dalam perkara Perdata Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG, Tanggal 16 Maret 2011 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 114/PDT/2011/PTK Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2341 K/Pdt/2012, (Vide Bukti P-14, P – 15 dan P – 16), ternyata terungkap bahwa Perkara antara Drs. JOHANES FERDINAND ADOE melawan JOHANIS FANGGIDAE (Turut Terbantah), JOHANES FERDINAND ADOE tidak mengikutsertakan Pembanding / Pembantah yang senyatanya menguasai obyek sengketa ???, hal tersebut terjawab dari keterangan 2 (dua) saksi yang diajukan oleh Pembanding / Pembantah dalam persidangan tingkat pertama dibawah sumpah yakni : Sdri. MARIA VIRGINIA BAY dan Dra. HANIFA JUBAIDAH YOESOEUF yang menerangkan bahwa JOHANIS FERDINAND ADOE TELAH MENERIMA LANGSUNG PEMBAYARAN

Halaman 22 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TANAH SELUAS 185 M2 DARI PEMBANDING / PEMBANTAH SEBESAR Rp. 20.000.000.- (dua puluh Juta rupiah) dengan dua kali pembayaran yakni sebesar Rp. 9.000.000.- (Sembilan juta rupiah) pada tanggal 2 Februari 2007 dan Rp. 11.000.000,- (sebelas juta rupiah) pada tanggal 8 April 2007.

3. Bahwa setelah mencermati pertimbangan hukum dalam Putusan perkara Perdata Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG, Tanggal 16 Maret 2011 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 114/PDT/2011/PTK Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2341 K/Pdt/2012, ternyata terungkap bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 54 tanggal 24 Nopember 2006 (vide Bukti Plw – 2) yang dibuat didepan Notaris / PPAT Albert Wilson Riwukore, SH antara Drs. JOHANIS FERDINAND ADOE (alm) (yang notabene ayah dan opa / kakek dari Terlawan / Penyita) dan JOHANIS FANGGIDAE (Turut Terlawan/Tersita) TIDAK PERNAH DIBATALKAN OLEH PUTUSAN TERSEBUT, DENGAN DEMIKIAN MAKA SEMUA TINDAKAN JOHANIS FANGGIDAE (Turut Terlawan/ Tersita) SAH SECARA HUKUM SAMPAI DENGAN SAAT INI termasuk melakukan jual beli dengan Pembanding / Pembantah (vide bukti surat Plw – 4).

4. Bahwa saksi MARIA VIRGINIA BAY dalam persidangan memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Pembantah karena Pembantah adalah Pendeta / Ketua Jemaat Gereja Utusan Pantekosta Indonesia Cabang Kupang dan saksi adalah jemaat ;
- Bahwa Gedung Gereja dibangun sejak tahun 2008, dimana sumber dana untuk membeli tanah dan membangun gedung gereja tersebut berasal dari perpuluhan, kolekte dan sumbangan dari jemaat ;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah tersebut milik Johanis Ferdinand Adoe yang dibeli oleh Pembantah / Pembanding tahun 2007 ;
- Bahwa peralihan haknya dari Johanis Fanggaldae karena diberi kuasa oleh Johanis Ferdinand Adoe ;

Halaman 23 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



- Bahwa pembelian tanah tersebut dengan cara memberi panjar pertama sebesar Rp. 9.000.000.- (Sembilan juta rupiah) dimana Pembantah / Pembanding menyerahkan uang tersebut kepada Johanis Ferdinand Adoe di rumah Johanis Fanggaldae (Turut Terbantah), dan sewaktu transaksi yang hadir adalah saksi, Pembantah, isteri Pembantah dan Johanis Fanggaldae (Turut Terbantah) ;
- Bahwa tanah tersebut dijual kepada gereja dengan harga Rp. 20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) dengan luas 185 M² ;
- Bahwa pembayaran pertama pada tanggal 02 Februari 2007 sejumlah Rp. 9.000.000.- (Sembilan juta rupiah) dan pembayaran kedua pada tanggal 8 April 2007, sejumlah Rp. 11.000.000.- (sebelas juta rupiah) dengan dibuatkan kwitansi (*vide bukti Plw-5 dan Plw – 6*);
- Bahwa pada waktu membeli tanah masih berupa tanah kosong, tidak ada bangunan ;
- Bahwa saat membangun gereja tidak ada yang complain dan pembangunan dilengkapi IJIN MEMBANGUN BANGUNAN (IMB);
- Bahwa Johanis Ferdinand Adoe dan Johanis Fanggaldae ada ke Notaris untuk membuat akta kuasa ;
- Bahwa tanah tersebut ada sertifikat, tetapi saksi tidak mengetahui batas-batasnya ;
- Bahwa sebelum membeli, ada pertemuan untuk tawar menawar jual beli tanah, yang hadir adalah saksi, dirumah Johanis Fanggaldae, dan sewaktu transaksi yang hadir adalah saksi, Pembantah, isteri Pembantah, Johanis Fanggaldae dan Johanis Ferdinand Adoe.

5. Bahwa saksi Dra. HANIFA JUBAIDAH YOESOEUF dalam persidangan memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Johanis Ferdinand Adoe adalah orangtua dari Para Terbantah dan juga sebagai dosen saksi waktu kuliah ;
- Bahwa awalnya saksi mengetahui pada tahun 2007 Johanis Fanggaldae menyodorkan akta kuasa menjual tanah saat ibadah

Halaman 24 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



dirumahnya, kemudian Pembantah menyampaikan kepada saksi mau beli tanah untuk bangun gereja, lalu saksi bilang Johanis Ferdinand Adoe ada mau jual tanah senilai Rp. 22.000.000.- (dua puluh dua juta rupiah), lalu Pembantah menyuruh saksi menawar Rp. 18.000.000.- (delapan belas juta rupiah), tetapi Johanis Ferdinand Adoe mengatakan karena untuk bangun gereja kasih dengan harga Rp. 2.000.000.- (dua puluh juta rupiah).

- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Johanis Ferdinand Adoe di belakang toko Kanaan ;
- Bahwa saksi tahu Pembantah sudah membayar Rp. 9.000.000.- (Sembilan juta rupiah) ;
- Bahwa pada saat menyerahkan uang kepada Johanis Ferdinand Adoe, yang hadir saksi, Johanis Fanggidae dan istri Pembantah ;
- Bahwa tanah tersebut milik Johanis Ferdinand Adoe yang dibeli oleh Pembantah ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembayaran yang kedua ;
- Bahwa pada waktu peresmian gereja, pembantah ada menunjukkan Akta Kuasa menjual ;
- Bahwa Bahwa Johanis Fanggidae minta tolong saksi untuk mencari pembeli kemudian saksi bertemu dengan pembantah yang lagi mencari tanah untuk bangun gereja ;
- Bahwa saksi melihat ketika Pembantah memberi uang kepada Johanis Ferdinand Adoe.

6. Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan tingkat pertama sebagaimana kami tegaskan diatas terbukti bahwa Pembantah / Pemanding adalah pihak ketiga yang telah melakukan transaksi jual beli dengan itikad baik oleh karena itu wajiblih mendapat perlindungan hukum ;

7. Bahwa pertimbangan majelis hakim tingkat pertama soal WAARMEKING bukan LEGALISASI TIDAKLAH DAPAT MENGGUGURKAN ITIKAD BAIK DARI PEMBANTAH / PEMBANDING SELAKU PEMBELI DENGAN DENGAN ITIKAD BAIK ; apalagi Para Terbantah selama dalam persidangan tidak dapat membantah atau

Halaman 25 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



mengajukan bukti lain untuk membantah bukti surat maupun saksi dari Pembantah / Pemanding ;

8. Bahwa pemberian kuasa Khusus kepada Turut Terbantah untuk melakukan transaksi jual beli kepada Pembantah tidaklah dapat dikesampingkan begitu saja apalagi selama Johanis Ferdinand Adoe masih hidup akta kuasa tersebut tidak pernah dibatalkan ;

9. Bahwa mengenai bukti Plw-7 berupa kwitansi yang menjelaskan sisa panjar Rp. 55.000.000,- (lima puluh lima juta rupiah) perlu pemanding / Pembantah tegaskan bahwa nilai tersebut adalah harga tanah secara keseluruhan yakni seluas 1.000 M2 termasuk 185 M2 yang dibeli oleh Pembantah / Pemanding, dengan demikian bagian yang dibeli oleh Pembantah / Pemanding sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) telah dibayar lunas.

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka Perjanjian Ikatan Jual Beli pada Hari Jumat tanggal 2 Februari 2007 yang disahkan didepan Notaris / PPAT ALBERT WILSON RIWU KORE, SH adalah jual beli yang dilakukan dengan *itikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum*. Hal mana telah ditegaskan pula dalam YURISPRUDENSI MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA Nomor : 1230 K/ SIP/ 1980 tanggal 20 Maret 1982, jo Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 210 K/ SIP/ 1955, tanggal 10 Januari 1957, telah menegaskan bahwa "*pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum*" jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 565 K/ SIP/ 1973, tanggal 21 Agustus 1974, dalam perkara antara : OEN NAI TJIE melawan JANDA TJOE WIN NIO, SAID BIN SALAM dan GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBU KOTA JAKARTA RAYA cq JAWATAN PEKERJAAN UMUM, telah memberi pertimbangan yang pada pokoknya "*menyatakan bahwa Tergugat II yang dengan itikad baik akibat percaya pada penguasaan yang di pandangnya berwenang melakukan pembangunan diatas tanah sengketa patut mendapat perlindungan hukum*" , demikian pula Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 210 K/ SIP/ 1955 tanggal 10 Januari 1957 telah memberi pertimbangan: dengan menegaskan "*bahwa pembeli sawah yang dengan itikad baik membeli sawah tersebut dari seorang ahli waris dari pemiliknya harus dilindungi*".

Halaman 26 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



5. Bahwa dengan demikian maka Pembanding / Pembantah ADALAH PEMBELI DENGAN ITIKAD BAIK, dan berdasarkan beberapa ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, maka Pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi oleh hukum dan Mahkamah Agung RI dalam Rapat KAMAR PERDATA tanggal 14 Maret s/d 16 Maret 2011 telah menegaskan bahwa : "PERLINDUNGAN HUKUM HARUS DIBERIKAN KEPADA PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK, SEKALIPUN KEMUDIAN DIKETAHUI BAHWA PENJUAL ADALAH ORANG-ORANG YANG TIDAK BERHAK ATAS OBYEK JUAL BELI TANAH, PEMILIK ASAL HANYA DAPAT MENGAJUKAN GUGATAN GANTI RUGI KEPADA PENJUAL YANG TIDAK BERHAK TERSEBUT".

6. Bahwa merujuk ketentuan Rapat KAMAR PERDATA tanggal 14 Maret s/d 16 Maret 2011, maka sangatlah keliru bila majelis Hakim Tingkat pertama menggunakan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 untuk membatalkan akta kuasa menjual terhadap Turut Terbantah, APALAGI TERBUKTI DALAM PERSIDANGAN TINGKAT PERTAMA JOHANIS FERDINAND ADOE YANG MENERIMA LANGSUNG UANG JUAL BELI TANAH SEBESAR RP. 20,000.000.- (dua puluh juta rupiah) DARI PEMBANTAH / PEMBANDING.

7. Bahwa yang lebih fatal lagi ternyata selama pemeriksaan perkara Perdata Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG, Tanggal 16 Maret 2011 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 114/PDT/2011/PTK Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2341 K/Pdt/2012, Majelis Hakim Pemeriksa Perkara tingkat Pertama TIDAK PERNAH MELAKUKAN PEMERIKSAAN SETEMPAT sebagaimana yang ditegaskan dan diatur dalam :

1. SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 7 TAHUN 2001 TANGGAL 15 NOPEMBER 2001 Tentang PEMERIKSAAN SETEMPAT,
2. Pasal 153 HIR,
3. Pasal 180 RBG serta
4. Yurisprudensi MA RI Nomor : 3537 K/ Pdt / 1984 Tanggal 3 Februari 1986 ;

Halaman 27 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



Bahwa maksud dari beberapa ketentuan diatas tentang pemeriksaan setempat (*Plaats opnemng*) bertujuan untuk MENGETAHUI DENGAN JELAS DAN PASTI : LETAK, LUAS dan BATAS OBYEK SENGKETA (BARANG TERPERKARA) termasuk pihak-pihak yang menguasai tanah obyek sengketa / obyek terperkara, sehingga nantinya putusan perkara tidak *Non-executable*, dengan demikian maka jika dalam perkara Perdata Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG, Tanggal 16 Maret 2011 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 114/PDT/2011/PTK Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2341 K/Pdt/2012, TIDAK PERNAH DILAKUKAN PEMERIKSAAN SETEMPAT oleh hakim pemeriksa Tingkat Pertama, maka jelas Putusan Perkara Perdata Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG Tanggal 16 Maret 2011 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 114/PDT/2011/PTK Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2341 K/Pdt/2012, tidak dapat di eksekusi (*Non-executable*) karena ada Pembantah / Pembanding (THOMAS WHILHEM ATETA, MTH) yang menguasai obyek sengketa tapi tidak pernah dilibatkan atau diikutsertakan dalam Perkara Perdata Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN-KPG.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Pembantah / Pembanding mohon kepada yang mulia Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kupang cq Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan banding dari Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor : 116/PDT.BTH/2018/PN.KPG tersebut yang diputuskan pada tanggal 23 Januari 2019;
3. Memeriksa dan Mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan Pembantah/ Pembanding untuk seluruhnya ;
4. Menghukum Termohon Banding untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan ;
5. Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Membaca Relas dan Penyerahan Memori Banding Pembanding semula Pelawan kepada para Terbanding semula para Terlawan dan Turut Terbanding
Halaman 28 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Turut Terlawan masing-masing pada tanggal 29 Maret 2019, yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang dengan surat tanda terima Memori Banding dari Pembanding semula Pelawan yang diterima oleh Panitera Pengadilan KUpang tertanggal 18 Maret 2019;

Menimbang, bahwa atas Memori Banding Pembanding semula Pelawan, para Terbanding semula para Terlawan telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 8 April 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Para Terbanding/ Para Terbantah dapat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan a quo, karena menurut Para Terbanding / Para Terbantah keputusan Judex Facti pada Tingkat Pertama tidaklah salah di dalam menerapkan pertimbangan hukum dan peristiwa-peristiwa hukum yang terungkap dalam persidangan baik mengenai bukti-bukti surat maupun keterangan saksi yang diajukan oleh Para Terbanding/ Para Terbantah dan termasuk hubungan hukum antara Para Terbanding/ Para Terbantah dengan Pembanding/Pembantah;
2. Bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding/ Pembantah tersebut telah pertimbangan hukum keputusan a quo, menurut Para Terbanding/ Para Terbantah keputusan Judex Facti pada Tingkat telah tepat dan benar sebagaimana Pertimbangan Hukum pada Tingkat I pada halaman 26 (bukti T. 2, T.3. T.5. T.7) adalah sah ;
3. Bahwa keberatan Pembanding / Pembantah dalam Memori bandingnya angka 1 sampai dengan angka 3 tersebut hanya menutip kembali apa yang telah dipertimbangkan oleh Judex Facti dan diputuskan dalam perkara a quo, yang juga telah dipertimbangkan oleh Judex Facti secara cermat dan tepat, dan oleh karena itu Permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding/Pembantah patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;
4. Bahwa keberatan Pembanding/Pembantah dalam Memori Bandingnya pada angkat 4 dan angka 5 mengenai keterangan saksi MARIA VIGINIA BAY dan saksi DRA. HANIFA JUBAIDAH YOESOEUF tidaklah beralasan hukum oleh karena keterangan saksi tersebut telah dicatat secara cermat oleh Panitera Pengganti dan juga telah dipertimbangkan oleh Judex Facti tentang keterangan saksi tersebut,
Halaman 29 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG

Disclaimer

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



sehingga dengan demikian maka keberatan Pembanding/Pembantah tersebut patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

5. Bahwa keberatan Pembanding/Pembantah dalam Memori Bandingnya pada angkat 6 sampai dengan angka 9 tidaklah beralasan hukum oleh karena bukti-bukti Pembanding/ Pembantah telah dipertimbangkan oleh Judex Facti pada halaman 29 (Vide Putusan perkara a quo bukti Plw-4), sangat jelas tentang pengertian dan penerapan hukum tentang Waarmekin, sehingga memori Banding yang diajukan oleh Pembanding/Pembantah adalah penguloangan tentang apa yang telah dipertimbangkan oleh Judex Facti, dengan demikian maka keberatan Pembanding/Pembantah tersebut patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Berdasarkan seluruh ururai di atas, dengan ini Para Terbanding/ Para Terbantah mohon dengan hormat kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kupang, Cq. Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil terurai dalam KONTRA MEMORI BANDING Para Terbanding/ Para Terbantah dan selanjutnya memutuskan dengan amar putusannya berbunyi sebagai berikut :-

1. Menerima Kontra Memori Banding dari Para Terbanding/ Para terbantah;
2. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/ Pembantah untuk seluruhnya;

Serta Memutuskan “ DAN MENGADILI SENDIRI”

- Menolak Permohonan Banding dari Pembanding/Pembantah;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA Nomor: 116/ PDT.BTH/ 2018/ PN.KPG tersebut;
- Menghukum Pembanding/Pembantah untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Bilamana Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain , mohon agar dapat

Halaman 30 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa dari Relas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 116/Pdt.Bth/2018/PN.Kpg. tanggal 29 Maret 2019 bahwa Pengadilan Negeri Kupang telah memberi kesempatan kepada Pemanding semula Pelawan dan kepada para Terbanding semula para Terlawan serta Turut Terbanding semula Turut Terlawan masing-masing pada tanggal 29 Maret 2019 untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Kupang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 23 Januari 2019 Nomor 116/Pdt.Bth/2018/PN.Kpg, Pemanding semula Pelawan mengajukan banding pada tanggal 19 Februari 2019, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding dari Pemanding semula Pelawan tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi Kupang membaca dengan seksama serta memeriksa dan meneliti secara cermat berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 116/Pdt.Bth/2018/PN.Kpg, tanggal 23 Januari 2019, Memori Banding dari Pemanding semula Pelawan dan Kontra Memori Banding dari para Terbanding semula para Terlawan , Pengadilan Tinggi berpendapat bahwapertimbangan dan alasan-alasan hukum dalam putusan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar serta objektif terhadap penilaian bukti-bukti kedua belah pihak demikian juga terhadap objek tanah sengketa, sehingga pertimbangan hukumnya diambil alih dan dijadikan pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam mengadili perkara ini di Tingkat Banding, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 116/Pdt.Bth/2018/PN.Kpg, tanggal 23 Januari 2019 harus dipertahankan dan di kuatkan ;

Halaman 31 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Pelawan tetap dipihak yang kalah, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan dibebankan kepadanya;

Mengingat Pasal 1792 s/d pasal 1796 KUHPerdara, pasal 283 Rbg dan Undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-undang Nomor 8 tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009, Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 tanggal 24 Juni 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura Regelement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen in Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947/ 227 Rbg / Hukum Acara Perdata daerah luar Jawa dan Madura (khususnya Pasal 192, pasal 225) serta Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait ;

M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 116/Pdt. Bth/2018/PN.Kpg, tanggal 23 Januari 2019 yang dimintakan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Senin, tanggal 24 Juni 2019 oleh kami Nyoman Gede Wirya, SH., MH., Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Kupang selaku Hakim Ketua Majelis dengan Yohanes Priyana, SH.MH. dan Maximianus Daru Hermawan,SH. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 22 Mei 2019 Nomor : 74/PEN. PDT / 2019/ PT.KPG. untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 2 Juli 2019 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh ABRAHAM

Halaman 32 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUNUF,SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Yohanes Priyana,SH.,M.H.

Nyoman Gede Wirya, S.H.,M.H.

Maximianus Daru Hermawan, SH.

Panitera Pengganti,

Abraham Punuf, SH.

Perincian Biaya Perkara :

Materai PutusanRp. 6.000,-

Redaksi PutusanRp. 10.000,-

Pemberkasan.....Rp. 134.000,-

JumlahRp. 150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

UNTUK TURUNAN RESMI :

PANITERA PENGADILAN TINGGI KUPANG,

H. Adi Wahyono, SH.,MH.

NIP. : 196111131985031001

Halaman 33 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



UNTUK TURUNAN RESMI :

PANITERA PENGADILAN TINGGI KUPANG,

Ub. Panmud Perdata,

Ramly Muda, SH.,MH.

NIP. : 196006061985031009.

UNTUK TURUNAN RESMI :

PANITERA PENGADILAN TINGGI KUPANG,

Halaman 34 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG



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

H. Adi Wahyono, SH.,MH.

NIP. : 196111131985031001.

Halaman 35 dari 32 dari Putusan Nomor 74/Pdt/2019/PT KPG