



PUTUSAN

Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara bantahan antara :

NUR OKTAFIA, ST., Tempat lahir : Belakang Padang, Umur : 32 Tahun, Tgl lahir : 15 Oktober 1985, Jenis Kelamin : Perempuan, Kewarganegaraan : Indonesia, Tempat Tinggal : Jln. Timor Raya No. 184 Kelapa Lima Kupang, Agama : Islam, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Pendidikan : S1, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Constanteyn Anton Mone, SH., M.Si., Advokat yang beralamat di Jalan Tidar RT 058 RW 019 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang dan Jonneri Bukit, SH., MH., M.Kn., Advokat yang beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan I No.9 Oebufu Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Mei 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah register Nomor : 298/LGS/SK/PDT/2018/PN.Kpg., tanggal 15-05-2018 selanjutnya disebut sebagai Pelawan ;

Lawan:

1. JEFRY LEONARD ADOE, berkedudukan di Jalan Prof. DR. W.Z. Johannes – Kupang, RT.007/ RW. 003, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada MARTHEN L. BESSIE, SH., Advokat, beralamat di Jalan Raya Frans Seda No. 14-A, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai Terlawan I ;

2. MARKUS IMANUEL ADOE, berkedudukan di Jalan Prof. DR. W.Z. Johannes – Kupang, RT.007/ RW. 003, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada MARTHEN L.

Halaman 1 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BESSIE, SH., Advokat, beralamat di Jalan Raya Frans Seda No. 14-A, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai Terlawan II ;

3. ALBERT FERDINAN ADOE sebagai ahli waris dari alm. Drs. Johanis Ferdinand Adoe, tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai Terlawan III;

4. VERA SELVIANA ADOE, berkedudukan di Jalan Prof. DR. W.Z. Johannes – Kupang, RT.007/ RW. 003, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada MARTHEN L. BESSIE, SH., Advokat, beralamat di Jalan Raya Frans Seda No. 14-A, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai Terlawan IV;

5. SHERLY ROSALIN ADOE sebagai ahli waris dari alm. Drs. Johanis Ferdinand Adoe, alamat tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai Terlawan V;

6. MAX MILLYAN ADOE sebagai ahli waris dari alm. Drs. Johanis Ferdinand Adoe, berkedudukan di Jalan Prof. DR. W.Z. Johannes – Kupang, RT.007/ RW. 003, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada MARTHEN L. BESSIE, SH., Advokat, beralamat di Jalan Raya Frans Seda No. 14-A, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai Terlawan VI;

7. YONATHAN ADOE sebagai ahli waris dari alm. Drs. Johanis Ferdinand Adoe, berkedudukan di Jalan Prof. DR. W.Z. Johannes – Kupang, RT.007/ RW. 003, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, yang dalam hal ini, selanjutnya disebut sebagai Terlawan VII;

8. MARKUS IMANUEL ADOE sebagai ahli waris pengganti dari alm. Dra.Diani Marlin Adoe, M.Si, berkedudukan di Jalan Prof. DR. W.Z. Johannes – Kupang, RT.007/ RW. 003,

Halaman 2 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang,
selanjutnya disebut sebagai Terlawan VIII;

9. REYNALDI BERNARD TUPEN AMA sebagai ahli waris pengganti dari alm. Dra.Diani Marlin Adoe, M.Si, alamat tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai Terlawan IX;

10.LIES PAULA ADOE sebagai ahli waris pengganti dari alm. Drs. Johanis Ferdinand Adoe, berkedudukan di BTN Kolhua Blok C/100, Kota Kupang, , selanjutnya disebut sebagai Terlawan X;

11. JOHANIS FANGGIDAE, berkedudukan di Jalan Waingapu 22 RT.022/RW.007, Kelurahan Nefonaek, Kota Kupang, , selanjutnya disebut sebagai Turut Terlawan I ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan Gugatan Perlawanan tanggal 31 Mei 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 7 Juni 2018 dalam Register Nomor 143/Bth/2018/PN.Kpg., telah mengajukan hal sebagai berikut:

1. Bahwa bidang tanah / obyek sengketa dalam Perkara Perdata No. 91/PDT.G/2010 /Pn.KPG tgl 16 Maret 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 114/PDT/2011 /PTK Tgl 24 Maret 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. Tentang Kasasi No. 2341 K /Pdt/2012 tgl 27 Maret 2014 Jo.Putusan Mahkamah Agung RI. tentang Peninjauan Kembali No. 527 PK/Pdt/2016 tangl 23 Agustus 2017 yang dimohon Eksekusi oleh Drs Johannes Ferdinan Adoe (Ayah atau Kakek dari Para TERLAWAN/PENYITA) Adalah sebidang Tanah yang terletak di RT 022/RW 007 Kelurahan Nefonaek Kec. Kota Lama - Kota Kupang seluas 1000 M2 (seribu meter persegi) dengan batas- batas sebagai berikut:

Utara : dengan Jalan Maumere
Timur : dengan Tanah Milik Sukendro
Selatan : dengan Tanah Milik Sihotang
Barat : dengan Tanah Milik Agus Benu

Halaman 3 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut TANAH YANG AKAN DI EKSEKUSI OLEH JURU SITA PENGADILAN NEGERI KUPANG berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Kupang.

2. Bahwa saat ini Drs. Johanis Ferdinand Adoe (Ayah atau Kakek dari para Terlawan / Penyita) telah meninggal dunia pada tanggal 05 Oktober 2017
3. Bahwa PELAWAN (Nur Oktafia,ST) pada Tahun 2010 berdarkan AKTA JUAL BELI Nomor : 656/2010 yang dibuat oleh Notaris /PPAT Emanuel mali, SH telah membeli sebidang Tanah dengan Luas 240 M2 dari Drs. Johanis Ferdinan Adoe (alm) sebagaimana diuraikan dalam surat ukur N0. 07/Nefonaek/2010 tgl, 27 Juli 2010 (Bukti P.1)
4. Bahwa selanjutnya atas dasar AKTA JUAL BELI Nomor : 656/2010 tersebut, telah dilakukan proses balik nama atas sertifikat HAK MILIK No. 326 dari Drs. Johanis Ferdinand Adoe (alm) kepada PELAWAN (Nur Oktafia, ST. Pada tanggal 26 Agustus 2010 (Bukti P.2)
5. Selanjutnya untuk membuktikan luas dan batas tanah dimaksud maka atas permohonan PELAWAN, telah dilakukan Pengukuran Ulang oleh Badan Pertanahan Kota Kupang dengan Berita Acara Penetapan Kembali Batas Tanah Nomor: 01/BA/I/2018 Tanggal, 15-12-2017 (Bukti P3)
6. Bahwa dalam Perkara Perdata No. 91/PDT.G/2010 /Pn.KPG tgl 16 Maret 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 114/PDT/2011 /PTK Tgl 24 Maret 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. Tentang Kasasi No. 2341 K /Pdt/2012 tgl 27 Maret 2014 Jo.Putusan Mahkamah Agung RI. tentang Peninjauan Kembali No. 527 PK/Pdt/2016 tangl 23 Agustus 2017, PELAWAN sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 240 M2 (dua ratus empat puluh meter persegi) dengan sertifikat HAK MILIK NO. 326 tidak digugat (tidak termasuk pihak dalam perkara Aquo) maka Pelawan sebagai pemilik yang Sah atas bidang tanah tersebut, tidak terikat dan tidak tunduk pada putusan perkara No. 91/PDT.G/2010 /PN.KPG tgl 16 Maret 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 114/PDT/2011 /PTK Tgl 24 Maret 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. Tentang Kasasi No. 2341 K /Pdt/2012 tgl 27 Maret 2014 Jo.Putusan Mahkamah Agung RI. tentang Peninjauan Kembali No. 527 PK/Pdt/2016 tangl 23 Agustus 2017
7. Bahwa Perkara Perdata No. 91/PDT.G/2010 /Pn.KPG tgl 16 Maret 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 114/PDT/2011 /PTK Tgl 24 Maret 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI. Tentang Kasasi No. 2341 K /Pdt/2012 tgl 27 Maret 2014 Jo.Putusan Mahkamah Agung RI. tentang

Halaman 4 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN 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

Peninjauan Kembali No. 527 PK/Pdt/2016 tangl 23 Agustus 2017 adalah gugatan Wnprestasi dan bukan gugatan kepemilikan tanah.

8. Bahwa dalil-dalil penggugat dalam Perkara Perdata No. 91/PDT.G/2010 /Pn.KPG tgl 16 Maret 2011 Luas tanah adalah 1000 M2 (seribu meter persegi) sedangkan dalil-dalil bantahan tergugat luas tanah hanya 835 M2
9. Bahwa walaupun dalil-dalil penggugat tentang luas tanah 1000 M2 ((seribu meter persegi) dibantah oleh tergugat hanya 832 M2 (delapan atus tiga puluh dua meter persegi) dalam Perkara Perdata No. 91/PDT.G/2010 /Pn.KPG tgl 16 Maret 2011, namun tidak dipermasalahkan oleh Majelis Hakim karena perkara Wanprestasi sehingga tidak pernah dilakukan pemeriksaan setempat (PS), dengan demikian obyek sengketa yang akan disita eksekusi maupun di eksekusi tidak jelas , oleh karena itu Perkara Perdata No. 91/PDT.G/2010 /Pn.KPG tgl 16 Maret 2011 tidak dapat di eksekusi, karena akan terdapat cacat hukum dalam pelaksanaan eksekusi.
10. Bahwa PELAWAN (Nur Oktafia,ST) sebagai pembali yang jujur dan beritikad baik dan saat ini sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 240 M2 dengan batas batas :
Utara : dengan Jalan
Timur : dengan Tanah Milik Sumodisastro
Selatan : dengan Tanah Milik Johanis Ferdinan Adoe
Barat : dengan Tanah Milik Johanis Ferdinan Adoe
Sertifikat hak Milik No.326, tidak dapat diganggu gugat sebab telah memiliki Tanah tersebut sejak Tahun 2010
11. Bahwa Johanis Fanggaldae, kami tarik dalam gugatan perlawanan ini sebagai turut TERLAWAN agar, Johanis fanggaldae akan terikat dan tunduk dalam putusan Gugatan Perlawanan ini.

Berdasarkan uraian dan bukti yang dikemukakan diatas kami mohon kiranya ketua pengadilan negeri kupang memutus dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan dari PELAWAN (Nur Oktafia,ST)
2. Menyatakan hukum Bahwa tanah hak milik seluas 240 M2 dengan sertifikat Hak milik No. 326 adalah sah dan tidak termasuk obyek yang akan dieksekusi
3. Menghukum TERLAWAN dan turut TERLAWAN membayar biaya yang timbul dari perkara ini

Halaman 5 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN 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

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang adil (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pembantah telah datang menghadap Kuasanya tersebut, demikian pula Terlawan I, II, IV, dan VI telah datang menghadap Kuasanya tersebut diatas, dan Turut Terlawan I hadir sendiri, sedangkan untuk Terlawan III, V, VII, VIII, IX dan X tidak datang menghadap dimuka sidang dan tidak menyuruh orang lain untuk mewakilinya sehingga terhadap Terlawan-Terlawan yang tidak hadir meski telah dipanggil secara sah dan patut tersebut, dianggap telah melepaskan haknya untuk mengajukan sanggahan-sanggahan dan pemeriksaan dilanjutkan tanpa hadirnya Terlawan III, V, VII, VIII, IX dan X tersebut ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ikrarniekha E. Fau, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 17 September 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat bantahan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan ;

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan Pelawan tersebut, pihak Terlawan I, II, IV, dan VI melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban tertanggal 18 Oktober 2018 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI.

GUGATAN PELAWAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

1. Bahwa Gugatan Pelawan kurang pihak, karena yang seharusnya gugatan ditujukan kepada seluruh para ahli waris dari alm. DRS. JOHANIS FERDINAN ADOE yang telah meninggal dunia di Kupang, pada tanggal 05 Oktober 2017, dan meninggalkan para 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 JEFREY LEONARD ADOE, sedangkan dalam gugatan Pelawan hanya mendalihkan bahwa Para Terlawan masing-masing : MARKUS IMANUEL ADOE, MAX MILLJAN ADOE, VERA SELVIANA ADOE, ALBERTH

Halaman 6 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FERDINAND ADOE, SHERLY ROSALIN ADOE, dan JEFRY LEONARD ADOE, namun masih terdapat 1 (satu) orang anak yaitu JACOB OKTAVIANUS ADOE tidak dimasukkan sebagai Para Terlawan/Penyita; atau oleh subyek hukumnya tidak atau kurang subyek huku serta dengan tidak dimasukkannya JACOB OKTAVIANUS ADOE sebagai pihak dalam perkara a quo, maka subyek hukum gugatan tidak lengkap, dan oleh karena itu Gugatan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa oleh karena Pelawan tidak memasukkannya JACOB OKTAVIANUS ADOE sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan Pelawan secara Formil cacat hukum dan oleh karena itu Gugatan Pelawan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima ;
3. Bahwa Pelawan dalam Gugatannya pada point 3 mendasari pada Akta Jual Beli Nomor: 656/ 2010 tanggal 22 September 2010 antara Pelawan dengan Turut Terlawan/ Tersita, yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali, SH, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah cacat hukum, karena pada saat pembuatan akta tersebut dilakukan pada tahun 2010 atas obyek peralihan hak tersebut, namun Pelawan sesungguhnya sudah menegenetahui bahwa tanah obyek senegketa dalam perkara a quo sementara dalam sengketa / perkara di Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara perdata Nomor: 91/ PDT.G/ 2010/ PN.KPG, tanggal 16 Maret 2011, Jo. Putusan pengadilan Tinggi Kupang No.114/ PDT/ 2011/ PTK, tanggal 24 Maret 2012, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2341 K/ Pdt/ 2012, tanggal 27 Maret 2014, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 527 PK/ Pdt/ 2016 tanggal 23 Agustus 2017 tersebut, sehingga dengan demikian tidak dimasukkannya Emmanuel Mali, SH, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan Pelawan kurang subyek hukum dan harus dinyatakan 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

Halaman 7 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



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, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 527 PK/ Pdt/ 2016 dst;

Dapat kami menanggapinya sebagai berikut :

Bahwa sebelum perkara sebagaimana yang dalilkan atau diuraikan oleh Pelawan pada point 1 tersebut, pada tahun 2009 tanah obyek sengketa tersebut pernah digugat oleh DRS. JOHANIS FERDINAN ADOE (alm) sebagai Penggugat melawan JOHANIS FANGGIDAE sebagai Tergugat dalam perkara Perdata Nomor: 133/ PDT.G/ 2009/ PN. KPG, yang telah diputuskan dengan amar Putusannya berbunyi 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 pada Pengadilan Negeri 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 Agung R.I. Nomor: 2341 K/Pdt/ 2012, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 527 PK/Pdt/2016 tersebut yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Bahwa oleh karena Pelawan sendiri sudah mengetahui bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo juga termasuk 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 R.I. Nomor: 2341 K/Pdt/ 2012, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 527 PK/Pdt/2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, dimana sebagian tanah obyek sengketa dikuasai oleh Pelawan dengan diperoleh dari Turut Terlawan/Tersita yang didasari Akta Perjanjian Jual Beli tertanggal 24 Nopember 2006 Nomor: 52 tersebut, yang dibuat dihadapan Alberth Wilson Riwu Kore, SH. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah dibatalkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang 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, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 527 PK/Pdt/2016 yang telah berkekuatan

Halaman 8 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



hukum tetap dan oleh karena itu Gugatan Pelawan adalah cacat hukum dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

6. Bahwa dalil Pelawan pada point 2 tersebut tidak perlu ditanggapi;
7. Bahwa Pelawan dalam gugatannya pada point 3, 4 dan point 5 pada pokoknya mendalilkan tentang Akta Jual Beli Nomor: 656/ 2010 tanggal 22 September 2010 tersebut dst;

Dapat kami menanggapi sebagai berikut :

Bahwa pada tahun 2010 obyek sengketa yang sebagian kini dikuasai oleh Pelawan sementara dalam sengketa di Pengadilan Negeri Kupang antara DRS. JOHANIS FERDINAND ADOE (alm) bersama-sama Para Terlawan/ Para Penyita sebagai Penggugat melawan JOHANIS FANGGIDAE/ Terlawan Tersita sebagai Tergugat 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 R.I. Nomor: 2341 K/Pdt/ 2012, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 527 PK/Pdt/2016 tersebut yang kini telah mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa oleh karena Pelawan sendiri sudah mengetahui bahwa obyek sengketa tersebut sementara dalam proses perkara pada Pengadilan Negeri 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 Agung R.I. Nomor: 2341 K/Pdt/ 2012, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 527 PK/Pdt/2016 tersebut dimana sebagian tanah obyek sengketa tersebut dikuasai oleh Pelawan dengan perolehan dari Turut Terlawan/Tersita yang didasari Akta Perjanjian Jual Beli yang dibuat tertanggal 24 Nopember 2006 Nomor: 52 tersebut, yang dibuat dihadapan Alberth Wilson Riwu Kore, SH. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah dibatalkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang 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, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 527 PK/Pdt/2016 tersebut, yang kini telah berkekuatan hukum tetap, dan oleh karena itu Pelawan dengan etiked tidak baik dalam perolehan hak atas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo, maka Gugatan Pelawan adalah cacat hukum dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 9 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



8. Bahwa Pelawan dalam gugatannya pada point 6 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, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 527 PK/Pdt/2016 tersebut yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dst;

Dapat kami menanggapi sebagai berikut :

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 35 K/ Sip/ 1971 tanggal 16 Juni 1971, Jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2471 K/ Sip/ 1981 tanggal 18 Januari 1982, Jo. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2169 K/ Pdt/ 1994, tanggal 11 April 1997, TELAH MENEGASKAN PADA POKOKNYA BAHWA PENGGUGAT YANG PUNYA KEBEBASAN UNTUK MENENTUKAN PIHAK TERGUGAT DALAM SUATU PERKARA, APABILA ADA PIHAK YANG MERASA HAKNYA TERGANGGU DENGAN GUGATAN ITU, MAKA DIA BOLEH INTERVENSI ATAU MENGGUGAT PIHAK YANG BERPERKARA.

Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi sebagaimana diuraikan di atas maka sejoyanya Pelwan harus melakukan upaya hukum Intervensi, namun Pelawan dengan etiket tidak baik dengan mengabaikan hak hukum untuk melakukan upaya hukum Intervensi , maka dengan demikian maka Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar, dan oleh karena itu gugatan Pelawan patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

9. Bahwa Pelawan dalam gugatannya pada point 7 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, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 527 PK/Pdt/2016 tersebut yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap bukan gugatan kepemilikan dst;

Dapat kami mnaggapinya sebagai berikut :

Bahwa apa yang didalilkan oleh Pelawan telah terjawab dengan sendirinya jika Pelawan juga telah mengetahui semua 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 R.I. Nomor: 2341 K/Pdt/ 2012, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 527 PK/Pdt/2016 tersebut yang telah

Halaman 10 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



mempunyai kekuatan hukum tetap, yang didalamnya salah satu dari amar Putusannya tersebut berbunyi :

“Menyatakan bahwa Jual Beli antara Para Penggugat dengan Tergugat dalam Akta Jual Beli Nomor: 52 tanggal 24 Nopember 2006 DINYATAKAN BATAL”.

“Menghukum kepada Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada para Penggugat tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dalam keadaan aman dan bila perlu dengan aparat keamanan”.

Bahwa dengan mendasari atas putusan sebagaimana diuraikan di atas adalah Perintah dan wajib dijalankan oleh Tergugat, dalam hal ini Turut Terlawan/ Tersita mengabaikan amar Putusan tersebut dan dengan melanggar hukum telah melakukan peralihan hak atas obyek sengketa kepada Pelawan adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai nilai pembuktian yang mengikat;

Sehingga dengan demikian maka dalil Pelawan dalam gugatannya adalah dengan etiket tidak baik dan oleh karena itu gugatan Pelawan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

10. Bahwa Pelawan dalam gugatannya pada point 8, 9 10 an point 11 telah terjawab dengan sendirinya pada jawaban pokok perkara sebagaimana yang telah diuraikan oleh Para Terlawan/ Para Penyita sebagaimana point, 3 5 sampai dengan point 7 di atas, dan oleh karena itu Gugatan Pelawan sudah sejojanya dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa Para Terlawan/Para Penyita dalam Konpensi sekarang sebagai Para Pelawan /Para Penyita dalam Rekonpensi dan Pelawan Dalam Konpensi serta Turut Terlawan/Tersita dalam Konpensi disebut juga Para Terlawan dalam Rekonpensi;
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan oleh Para Terlawan/Para Penyita dalam Konpensi sekarang sebagai Para Pelawan /Para Penyita dalam Rekonpensi dianggap dapat dipergunakan kembali dalam Rekonpensi;
3. Bahwa Para Terlawan/Para Penyita dalam Konpensi sekarang sebagai Para Pelawan /Para Penyita dalam Rekonpensi berdasarkan 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 R.I. Nomor: 2341 K/Pdt/ 2012, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 527 PK/Pdt/2016 tersebut yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta Jual Beli yang dibuat

Halaman 11 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Para Penggugat / sekarang Para Pelawan/ Penyita dengan Tergugat/ sekarang sebagai Terlawan/ Tersita dalam Akta Jual Beli Nomor: 52 tanggal 24 Nopember 2006 DINYATAKAN BATAL”, dengan putusan Pengadilan Negeri 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 Agung R.I. Nomor: 2341 K/Pdt/ 2012, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 527 PK/Pdt/2016 tersebut yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, yang dalam amar putusannya salah satu petitumnya menyatakan “Menghukum kepada Tergugat/ Turut Terlawan /Tersita sekarang Terlawan dalam Rekonpensi untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada para Penggugat/sekarang Para Pelawan /Para Penyita dalam Rekonpensi tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya dalam keadaan aman dan bila perlu dengan aparat keamanan”, maka dengan sendirinya semua bentuk peralihan hak yang dilakukan oleh Turut Terlawan / sekarang Terlawan/Tersita kepada Pelawan / sekarang Terlawan juga harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai hukum yang mengikat..

4. Bahwa dengan dibatalkannya Akta Jual Beli Nomor: 52 tanggal 24 Nopember 2006 yang dibuat dihadapan Albert Wilson Riwu Kore, SH, Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka dengan sendirinya Akta Jual Beli yang dibuat antara Turut Terlawan /Tersita sekarang Terlawan Dalam Rekonpensi dengan Pelawan/ sekarang Terlawan dalam Rekonpensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 656/2010, tanggal 22 September 2010 yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali, SH, dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai nilai pembuktian yang mengikat; begitu pula Akta Jual Beli yang dibuat antara Turut Terlawan /Tersita sekarang Terlawan Dalam Rekonpensi untuk dan atas nama dirinya sendiri tertanggal 04 Maret 2011 Nomor: 120/ 2011, yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali, SH, dinyatakan tidak sah dn batal demi hukum serta tidak mempunyai nilai pembuktian yang mengikat;
5. Bahwa dengan demikian maka Sertifikat Hak Milik Nomor: 327/ Kel.Nefonaek, GS tanggal 27 Juli 2010, Nomor: 08/Nefonaek/ 2010, seluas 595 M2 awalnya atas nama DRS. JOHANIS FERDINAND ADOE, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 326/ Kel.Nefonaek, GS tanggal 27 Juli 2010, Nomor: 07/Nefonaek/ 2010, seluas 240 M2 awalnya atas nama DRS. JOHANIS FERDINAND ADOE, keduanya adalah awalnya atas

Halaman 12 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama DRS. JOHANIS FERDINAND ADOE harus dinyatakan sah tetap milik DRS. JOHANIS FERDINAND ADOE (alm) dan harus diserahkan kembali kepada para Penggugat/sekarang Para Pelawan /Para Penyita dalam Rekonpensi sebagai ahli waris yang sah dari DRS. JOHANIS FERDINAND ADOE (alm) tersebut;

Berdasarkan seluruh uraian yang telah dikemukakan oleh Para Terlawan/Para Penyita dalam Konpensi sekarang sebagai Para Pelawan /Para Penyita dalam Rekonpensi sebagaimana tersebut di atas, maka Para Terlawan/Para Penyita dalam Konpensi sekarang sebagai Para Pelawan /Para Penyita dalam Rekonpensi 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.
- Menyatakan menurut hukum gugatan Pelawan tidak Pelawan yang tidak benar. Dan harus dinyatakan ditolak untuk seleuruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Pelawan untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari Para Pelawan Dalam Rekonpensi;
2. Menyatakan menurut hukum Para Pelawan Dalam Rekonpensi adalah sebagai ahli waris dari alm. DRS. JOHANIS FERDINAND ADOE, yang berhak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 327/ Kel.Nefonaek, GS tanggal 27 Juli 2010, Nomor: 08/Nefonaek/ 2010, seluas 595 M2 awalnya atas nama DRS. JOHANIS FERDINAND ADOE, dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 326/ Kel.Nefonaek, GS tanggal 27 Juli 2010, Nomor: 07/Nefonaek/ 2010, seluas 240 M2 awalnya atas nama DRS. JOHANIS FERDINAND ADOE, tersebut;
3. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli Akta Jual Beli Nomor: 656/2010, tanggal 22 September 2010 yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali, SH, adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai nilai pembuktian yang mengikat;
4. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli tertanggal 04 Maret 2011 Nomor: 120/ 2011, yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali, SH, adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai nilai pembuktian yang mengikat;

Halaman 13 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Terlawan dalam Rekonpensi / Pelawan dalam Konpensi dan Turut Terlawan /Tersita dalam Konpensi untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini.

A T A U

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Klas I A berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I menyatakan tidak mengajukan jawaban ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Terlawan I, II, IV, dan VI tersebut, Pelawan menanggapi dengan mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 25 Oktober 2018 yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Pelawan tersebut, Terlawan I, II, IV, dan VI menyatakan tidak mengajukan Duplik ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil Perlawanannya, Pelawan telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto copy sesuai Aslinya Akta Jual Beli No. 656 / 2010 Tanggal 22 September 2010, diberi tanda bukti **P-1** ;
2. Foto copy sesuai aslinya Sertifikat (Tanda Bukti Hak) No. 326, Desa/Kel. Nefonaek, atasnama pemegang hak Johanis Ferdinand Adoe, kemudian pemegang hak berikutnya Nur Oktafia, Sarjana Teknik, diberi tanda bukti **P-2** ;
3. Foto copy sesuai aslinya Berita Acara Penetapan Kembali Batas Tanah Nomor : 01/BA/1/2018 Tanggal 15 Desember 2017, diberi tanda bukti **P-3** ;
4. Foto Copy sesuai aslinya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 083/BPPT/640.648/002.KOLAM/III/2011, Tanggal 04 Maret 2011, diberi tanda **P-4** ;
5. Foto Copy sesuai aslinya Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 dan 2018, Nomor Obyek Pajak (NOP) 537101100100101090 atasnama Nur Oktafia, ST, diberi tanda **P-5** ;

Masing-masing bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, maka bukti-bukti surat tersebut secara formal telah memenuhi syarat dari ketentuan peraturan yang bersangkutan untuk dapat dijadikan alat bukti dimuka persidangan;

Halaman 14 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pelawan menyatakan tidak mengajukan saksi – saksi ;

Menimbang, bahwa Terlawan I, II, IV, dan VI telah mengajukan Jawabannya dan pada pokoknya membantah dan menyangkal dalil-dalil Perlawanan Pelawan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalilnya, Terlawan I, II, IV, dan VI mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto Copy sesuai aslinya Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 91/PDT.G/2010/PN.KPG., perkara antara Drs. Johanis Ferdinand Adoe, Dkk melawan Johanis Faggidae, diberi tanda **T.1** ;
2. Foto Copy sesuai aslinya Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 133/PDT.G/2009/PN.KPG., perkara antara Johanis Ferdinand Adoe melawan Johanis Faggidae, diberi tanda **T.2** ;
3. Foto Copy sesuai aslinya Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 114/PDT/2011/PTK., perkara antara Johanis Faggidae semula sebagai Tergugat sekarang sebagai Pemanding melawan Drs. Johanis Ferdinand Adoe, semula sebagai Penggugat I sekarang sebagai Terbanding, DKK, diberi tanda **T.3** ;
4. Foto Copy sesuai aslinya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2341 K/PDT/2012, perkara antara Johanis Faggidae Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pemanding melawan I. Drs. Johanis Ferdinand Adoe, II. Jefry Leonard Adoe, III. Markus Imanuel Adoe, Termohon Kasasi I, II dan III dahulu Penggugat I, II, III/Terbanding, diberi tanda **T.4** ;
5. Foto Copy sesuai aslinya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 527 PK/PDT/2016, perkara antara Johanis Faggidae Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pemanding Lawan I. Drs. Johanis Ferdinand Adoe, II. Jefry Leonard Adoe, III. Markus Imanuel Adoe, Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding, diberi tanda **T.5** ;
6. Foto Copy sesuai aslinya Surat Keterangan Nomor : W26.U1/4338/HT.04.10/XII/2015 tanggal 23 Desember 2015, diberi tanda **T.6** ;
7. Foto Copy sesuai aslinya Akta Perjanjian / Ikatan Jual Beli Nomor : 52 tanggal 24 Nopember 2006, diberi tanda **T.7** ;
8. Foto copy dari foto copy Akta Jual Beli Nomor : 656/2010 tanggal 22 September 2010, yang dibuat dihadapan Emmanuel Malli, SH., Notaris/PPAT di Kupang, diberi tanda **T.8** ;

Halaman 15 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



Masing-masing bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, maka secara formal bukti surat tersebut telah memenuhi syarat dari ketentuan peraturan yang bersangkutan untuk dapat dijadikan alat bukti di persidangan ;

Menimbang, bahwa Turut Terlawan I mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy sesuai aslinya Akta Kuasa Nomor : 53 tanggal 24 November 2006, diberi tanda **TT-1** ;
2. Foto copy sesuai aslinya Akta Kuasa Untuk Menjual No. 54 tanggal 24 November 2006, diberi tanda **TT-2** ;
3. Foto copy sesuai aslinya Akta Penyerahan Hak Atas Tanah No. 38 Tanggal 18 Agustus 2017, diberi tanda **TT-3** ;
4. Foto copy sesuai aslinya Putusan Nomor : 91/Pdt.G/2010/PN.KPG., diberi tanda **TT-4** ;
5. Foto copy sesuai aslinya Surat Keterangan Nomor : 08/NOT/III/2011 tanggal 29 Maret 2011 yang dibuat oleh Albert Wilson Riwu Kore, SH., diberi tanda **TT-5** ;

Masing-masing bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup, maka secara formal bukti surat tersebut telah memenuhi syarat dari ketentuan peraturan yang bersangkutan untuk dapat dijadikan alat bukti di persidangan ;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 18 Desember 2018 di RT 022/RW 007, Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, yang hasil pemeriksaan objek sengketa tersebut sebagaimana terurai lengkap dalam Berita Acara Sidang yang merupakan satu kesatuan yang utuh terhadap Putusan ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya, baik pihak Pelawan maupun Terlawan I, II, IV, dan VI masing-masing telah mengajukan Kesimpulan dalam persidangan tanggal 14 Februari 2019 dan para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi serta 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 sebagai satu kesatuan yang utuh dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Halaman 16 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan, Terlawan I, II, IV, dan VI dalam Jawabannya telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagaimana diuraikan dalam Eksepsi Terlawan I, II, IV, dan VI ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Terlawan I, II, IV, dan VI tersebut, setelah memperhatikan pula Replik dari Pelawan atas Eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Eksepsi mengenai Gugatan Pelawan Kurang Pihak, dengan dalil sebagai berikut :

1. Bahwa Gugatan Pelawan kurang pihak, karena yang seharusnya gugatan ditujukan kepada seluruh para ahli waris dari alm. DRS. JOHANIS FERDINAN ADOE yang telah meninggal dunia di Kupang, pada tanggal 05 Oktober 2017, dan meninggalkan para 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 1 (satu) orang anak yaitu JACOB OKTAVIANUS ADOE tidak dimasukkan sebagai Para Terlawan/Penyita; atau oleh subyek hukumnya tidak atau kurang subyek hukum serta dengan tidak dimasukkannya JACOB OKTAVIANUS ADOE sebagai pihak dalam perkara a quo, maka subyek hukum gugatan tidak lengkap, dan oleh karena itu Gugatan Pelawan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa oleh karena Pelawan tidak memasukkannya JACOB OKTAVIANUS ADOE sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan Pelawan secara Formil cacat hukum dan oleh karena itu Gugatan Pelawan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima ;
3. Bahwa Pelawan dalam Gugatannya pada point 3 mendasari pada Akta Jual Beli Nomor: 656/ 2010 tanggal 22 September 2010 antara Pelawan dengan Turut Terlawan/ Tersita, yang dibuat dihadapan Emmanuel Mali, SH, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah cacat hukum, karena pada saat pembuatan akta tersebut dilakukan pada tahun 2010 atas obyek peralihan hak tersebut, namun Pelawan sesungguhnya sudah mengetahui

Halaman 17 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa tanah obyek sengketa dalam perkara a quo sementara dalam sengketa / perkara di Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara perdata Nomor: 91/ PDT.G/ 2010/ PN.KPG, tanggal 16 Maret 2011, Jo. Putusan pengadilan Tinggi Kupang No.114/ PDT/ 2011/ PTK, tanggal 24 Maret 2012, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 2341 K/ Pdt/ 2012, tanggal 27 Maret 2014, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 527 PK/ Pdt/ 2016 tanggal 23 Agustus 2017 tersebut, sehingga dengan demikian tidak dimasukkannya Emmanuel Mali, SH, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak dalam perkara a quo, maka gugatan Pelawan kurang subyek hukum dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa terhadap dalil eksepsi tersebut, setelah memperhatikan pula replik pelawan, Majelis Hakim berpendapat :

- Bahwa berdasarkan uraian dalil Perlawanan dalam perkara ini, yang menjadi konteks perlawanan adalah Pelawan mengajukan Perlawanan Pihak Ketiga (*Derden Verzet*) terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 38/Pen.Pdt.Anm/2017/PN.Kpg., serta Penetapan Sita Eksekusi atas Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 91/PDT.G/2010/PN.KPG., Tanggal 16 Maret 2011 ;
- Bahwa dalam perlawanan diuraikan bahwa terhadap bidang tanah dalam Putusan Perkara Perdata No. 91/PDT.G/2010/PN.KPG., Tgl 16 Maret 2011 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 114/PDT/2011/PTK., Tgl 24 Maret 2012 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 2341 K/Pdt/2012., tgl 27 Maret 2014 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 527 PK/Pdt/2016 tanggal 23 Agustus 2017, YANG AKAN DI EKSEKUSI OLEH JURU SITA PENGADILAN NEGERI KUPANG berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Kupang (lihat posita poin 1), Pelawan mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas tanah seluas 240 M2 dengan sertifikat Hak Milik No. 326 tidak digugat (tidak termasuk pihak dalam perkara tersebut), dan selanjutnya dalam posita poin 9 dan poin 10 pada pokoknya diuraikan dalil bahwa Perkara Perdata No. 91/PDT.G/2010 /Pn.KPG tgl 16 Maret 2011 tidak dapat di eksekusi, karena akan terdapat cacat hukum dalam pelaksanaan eksekusi, dan bahwa PELAWAN (Nur Oktafia,ST) sebagai pembeli yang jujur dan beritikad baik dan saat ini sebagai pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 240 M2 ;
- Bahwa pada dasarnya terhadap Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka timbul kewenangan untuk

Halaman 18 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN 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)



menjalankan eksekusi apabila pihak yang dikalahkan tidak bersedia menjalankan putusan secara sukarela. Pihak yang kalah dianggap tidak mau menjalankan putusan secara sukarela terhitung sejak tanggal “peringatan” / aanmaning dilampauai, sejak dilampauinya tanggal aanmaning, maka sejak itulah definitive berlaku upaya eksekusi ;

- Bahwa suatu Perlawanan terhadap Eksekusi baru dapat diajukan ketika proses upaya eksekusi itu sendiri telah dimulai ;
- Bahwa menurut Pasal 207 RBg, cara peringatan / aanmaning dilakukan Ketua Pengadilan Negeri setelah terlebih dahulu ada permintaan eksekusi dari pihak yang menang. Peringatan tidak dapat dilakukan Ketua Pengadilan Negeri secara *ex officio*. Peringatan baru dapat dilakukan setelah Ketua Pengadilan Negeri menerima pengajuan permintaan eksekusi dari pihak yang menang / pemohon eksekusi ;
- Bahwa dalam suatu perkara perlawanan pihak ketiga terhadap Pelaksanaan Eksekusi Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*derden verzet*) dengan dasar/alasan bahwa objek yang akan dieksekusi adalah hak milik pihak ketiga, maka yang harus didudukkan sebagai pihak terlawan adalah pihak-pihak dalam perkara asal ;
- Bahwa terkait dengan perkara perlawanan ini, berdasarkan bukti T.1/TT-4 berupa Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 91/PDT.G/2010/PN.KPG., perkara antara Drs. Johanis Ferdinand Adoe, Dkk melawan Johanis Fanggalae, bukti T.3 berupa Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 114/PDT/2011/PTK., perkara antara Johanis Fanggalae semula sebagai Tergugat sekarang sebagai Pemanding melawan Drs. Johanis Ferdinand Adoe, semula sebagai Penggugat I sekarang sebagai Terbanding, DKK, bukti T.4 berupa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 2341 K/PDT/2012, perkara antara Johanis Fanggalae Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pemanding melawan I. Drs. Johanis Ferdinand Adoe, II. Jefry Leonard Adoe, III. Markus Imanuel Adoe, Termohon Kasasi I, II dan III dahulu Penggugat I, II, III/Terbanding, dan bukti T.5 berupa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 527 PK/PDT/2016, perkara antara Johanis Fanggalae Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Tergugat/Pemanding Lawan I. Drs. Johanis Ferdinand Adoe, II. Jefry Leonard Adoe, III. Markus Imanuel Adoe, Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Para Penggugat/Para Terbanding, diperoleh fakta bahwa yang

Halaman 19 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



menjadi pihak asal dalam perkara tersebut adalah I. Drs. Johanis Ferdinan Adoe, II. Jefry Leonard Adoe, III. Markus Imanuel Adoe sebagai Penggugat melawan Johanis Fanggidae sebagai Tergugat ;

- Bahwa berdasarkan uraian perlawanan pada poin 2 pada pokoknya Pelawan sendiri telah menyatakan bahwa Drs. Johanis Ferdinand Adoe telah meninggal dunia pada tanggal 05 Oktober 2017, halmana tidak dibantah dan telah dibenarkan oleh Terlawan I, II, IV dan VI, sehingga diperoleh fakta bahwa benar Drs. Johanis Ferdinan Adoe yang berkedudukan sebagai salah satu Penggugat dalam perkara asal, ternyata telah meninggal dunia, dan oleh karenanya, sesuai dengan asas hukum acara perdata, maka kedudukan hukum orang yang telah meninggal dunia dalam suatu perkara perdata harus digantikan oleh seluruh Ahli Warisnya karena akan melekat dan terkait erat dengan kepentingan hukum dan hak masing-masing ahli waris ;
- Bahwa berdasarkan dalil eksepsi Terlawan I, II, IV dan VI, pada pokoknya disebutkan bahwa Drs. Johanis Ferdinand Adoe 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, halmana mengenai jumlah dan nama anak-anak dari Alm Drs. Johanis Ferdinand Adoe tersebut tidak dibantah oleh Pelawan dalam Repliknya ;
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, setelah mencermati para pihak yang didudukkan dalam perkara perlawanan ini, Majelis Hakim menilai bahwa seharusnya Penggugat mendudukkan dan menarik seluruh ahli waris dari alm. Drs. Johanis Ferdinand Adoe yang dahulu sebagai pihak dalam perkara asal dan sekarang telah meninggal dunia, namun ternyata masih terdapat 1 (satu) orang anak dari Alm. Drs. Johanis Ferdinand Adoe yaitu JACOB OKTAVIANUS ADOE yang tidak diikutkan atau didudukkan sebagai pihak Terlawan ;
- Bahwa dari uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat terhadap dalil eksepsi tentang gugatan kurang pihak tersebut, beralasan hukum untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu keberatan / eksepsi dari Terlawan I, II, IV dan VI beralasan hukum untuk dikabulkan, maka terhadap keberatan / eksepsi yang selebihnya tidak akan Majelis Hakim pertimbangkan lagi ;

Halaman 20 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu eksepsi mengenai cacat plurium litis consortium dari Terlawan I, II, IV dan VI beralasan hukum untuk dikabulkan, maka tanpa lebih lanjut mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Perlawanan Pelawan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) ;

DALAM REKONVENSIS :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonvensi adalah sebagaimana diuraikan dalam Jawaban dan Rekonvensi :

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut, setelah memperhatikan dalil Perlawanan dan Replik pelawan dalam Konvensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena yang menjadi pokok perlawanan dalam konvensi adalah perkara perlawanan eksekusi atau perselisihan mengenai / tentang menjalankan Putusan Hakim, maka dengan mempedomani ketentuan Pasal 157 RBg, dalam hal yang demikian tidak dapat diajukan gugatan balas (rekonvensi), lagipula jika mencermati uraian rekonvensi dari Pelawan Rekonvensi terkait adanya Sertipikat Hak Milik yang merupakan produk dari Badan Pertanahan Nasional dan tuntutan tidak sah dan batal demi hukum-nya suatu Akta Jual Beli yang dibuat oleh / dihadapan Notaris, maka masih ada pihak lain yang harus ikut didudukkan dalam tuntutan yang demikian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, gugatan perlawanan dalam rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*) ;

DALAM KONVENSIS DAN REKONVENSIS :

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan (dalam Konvensi) tersebut dinyatakan tidak dapat diterima, maka sesuai ketentuan pasal 192 RBg, Pelawan dalam Konvensi / Terlawan dalam Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat RBg, dan ketentuan hukum serta Undang – Undang yang berkenaan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

DALAM KONVENSIS :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Terlawan I, II, IV, VI tersebut ;

Halaman 21 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

DALAM REKONVENSİ :

- Menyatakan Gugatan Perlawanan dalam Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Pelawan dalam Konvensi / Terlawan dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp. 6.281.000,-(enam juta dua ratus delapan puluh satu ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, pada hari Senin tanggal 25 Maret 2019 oleh kami Y. TEDDY WINDIARTONO, SH, M.Hum, sebagai Hakim Ketua Majelis, PRASETIO UTOMO, SH., dan TJOKORDA PUTRA BUDI PASTIMA, SH., MH., masing – masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan ini diucapkan dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum pada Rabu tanggal 27 Maret 2019 oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh AHINOAM EWANIKE EDON sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang, dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Pelawan, Kuasa Hukum Terlawan I, II, IV dan VI, tanpa hadirnya Terlawan III, Terlawan V, Terlawan VII, Terlawan VIII, Terlawan IX, Terlawan X dan Turut Terlawan ;

Hakim anggota,

Hakim Ketua Majelis,

PRASETIO UTOMO, SH.

Y. TEDDY WINDIARTONO, SH, M.Hum.

TJOKORDA PUTRA BUDI PASTIMA, SH, MH.

Panitera Pengganti,

AHINOAM EWANIKE EDON

Halaman 22 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. PNBP	Rp. 30.000,- ;
2. ATK	Rp. 70.000,- ;
3. Panggilan	Rp. 4.670.000,- ;
4. Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.500.000,- ;
5. Materai	Rp. 6.000,- ;
6. Redaksi	Rp. 5.000,- ;
Jumlah	Rp.6.281.000,-(enam juta dua ratus delapan puluh satu ribu Rupiah) ;

Halaman 23 dari 23 Putusan Perdata Bantahan Nomor 143/Pdt.Bth/2018/PN Kpg