



PUTUSAN

Nomor 42/ PDT/2022/PT.KPG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan, se-
bagai sebagai berikut dalam perkara gugatan antara;

1. **IR. KAREL JANI MBOEIK**, Tempat Tanggal Lahir Kupang, 16 Pebruari 1966, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen Prot estan, Nomor KTP tidak diketahui, Pendidikan Terakhir S1, Status Perka winan Kawin, Alamat Jalan Pemuda No. 8-Kupang, RT. 014 RW. 004, Kel urahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, Selanjutnya dise but sebagai **PEMBANDING I SEMULA TERGUGAT I**;
2. **JUNIEL TUNGGGA**, Tempat Tanggal Lahir tidak diketahui, Jenis Kelamin L aki-Laki, Pekerjaan Anggota TNI-Angkatan Laut, Agama Kristen Protesta n, Nomor KTP tidak diketahui, Pendidikan Terakhir SMA, Status Perkawi nan Kawin, Alamat Asrama TNI-AL, Kelurahan Namosain, Kecamatan Al ak, Kota Kupang–NTT, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III S EMULA TERGUGAT III**;
3. **SAMUEL ELIAS OTNIEL MABILAKA**, Tempat/ tanggal lahir tidak diketa hui, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Anggota TNI- Angkatan Laut, Ag ama Kristen Protestan, Nomor KTP tidak diketahui, Pendidikan Terakhir SMA, Status Perkawinan Kawin, Alamat Asrama TNI-AL, Kelurahan Na mosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang–NTT, Selanjutnya disebut sebag ai **PEMBANDING IV SEMULA TERGUGAT IV**;
4. **FREDIK SELU**, Tempat Tanggal Lahir tidak diketahui, Jenis Kelamin Lak i-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen Protestan, Nomor KTP tida k diketahui, Pendidikan Terakhir SMA, Status Perkawinan Kawin, Alamat RT. 028 RW. 007, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang– NTT, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING V SEMULA TERGUG AT V**;
5. **PAULINA N. HAKIM TUNGGGA**, Tempat Tanggal Lahir tidak diketahui, Je nis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen Protesta n, Nomor KTP tidak diketahui, Pendidikan Terakhir SMA, Status Perkawi nan Menikah, Alamat RT. 028 RW. 007, Kelurahan Namosain, Kecamata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

n Alak, Kota Kupang–NTT, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING VI SEMULA TERGUGAT VI**;

6. **IFRAN KANU**, Tempat Tanggal Lahir tidak diketahui, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen Protestan, Nomor KTP tidak diketahui, Pendidikan Terakhir SMA, Status Perkawinan Kawin, Alamat R T. 016 RW. 05, Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang–NTT Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING VII SEMULA TERGUGAT VII**;

Dalam hal ini Para Pembanding semula Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII memberi Kuasa kepada Mikhael Feka, S.H., M.H., dan Kiki Ade Yulia Lakapu, S.H., Advokat, pada Kantor Advokat/Pengacara Mikhael Feka, S.H., M.H. & Partners yang beralamat di Jalan Air Sagu Atas RT. 004 RW. 002, Kelurahan Manulai II, Kecamatan Alak, Kota Kupang-Timor-NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 05 Mei 2021 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor : 249 / LGS / SK / Pdt / 2021 / PN Kpg, tanggal 05 Mei 2021, Selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING SEMULA PARA T ERGUGAT**;

LAWAN

1. **FRANSISKE INDRAWATI JOHANNES**, Tempat Tanggal Lahir Kupang, 08 Pebruari 1976, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Swasta, Agama Kristen Protestan, Nomor KTP 5371014802760001, Pendidikan Terakhir SMA, Status Perkawinan Belum Kawin, Alamat RT. 014 RW. 005, Kelurahan Nmosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang–NTT, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I SEMULA PENGGUGAT I**;
2. **TRUITJE OLVIANY JOHANNES**, Tempat Tanggal Lahir Kupang, 10 Oktober 1977, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Swasta, Agama Kristen Protestan, Nomor KTP 5371015010770001, Pendidikan Terakhir SMA, Status Perkawinan Kawin, Alamat RT. 014 RW. 005, Kelurahan Nmosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang–NTT, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II SEMULA PENGGUGAT II**;
3. **ROY ROSEVELT JOHANNES**, Tempat Tanggal Lahir Surabaya, 13 Agustus 1979, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Karyawan Swasta, Agama Kristen Protestan, Nomor KTP 5371011308790002, Pendidikan Terakhir SMA, Status Perkawinan Belum kawin, Alamat RT. 014 RW. 005, Kelurahan



Nmosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang–NTT, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III SEMULA PENGGUGAT III**;

4. BEATRIK LILIYANTI JOHANNES, S.Pd, Tempat Tanggal Lahir Lasuama, 27 Oktober 1962, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Karyawan Honorer, Agama Kristen Protestan, Nomor KTP 5371014211810004, Pendidikan Terakhir S1, Status Perkawinan Kawin, Alamat RT. 014 RW. 005, Kelurahan Nmosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang–NTT, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV SEMULA PENGGUGAT IV**;

5. DAVID MESCHER SHARON JOHANNES, Tempat Tanggal Lahir Kupang, 06 Maret 1987, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Swasta, Agama Kristen Protestan, Nomor KTP 5371010603870001, Pendidikan Terakhir SMA, Status Perkawinan Belum Kawin, Alamat RT. 014 RW. 005, Kelurahan Nmosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang–NTT, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V SEMULA PENGGUGAT V**;

6. ELVITA SELVIANA JOHANNES, Tempat Tanggal Lahir Kupang, 12 Oktober 1989, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Swasta, Agama Kristen Protestan, Nomor KTP 5371015210890002, Pendidikan Terakhir SMA, Status Perkawinan Belum Kawin, Alamat RT. 014 RW. 005, Kelurahan Nmosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang–NTT, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VI SEMULA PENGGUGAT VI**;

Selanjutnya Para Terbanding semula Para Penggugat disebut sebagai **PARA TERBANDING SEMULA PARA PENGGUGAT**;

Dalam hal ini Para Terbanding semula Para Penggugat memberi Kuasa kepada Marthen L. Bessie, S.H., Adi Kristinten Bullu, S.H. dan Joseph Hutapara Passar, S.H., M.H., Para Advokat/Penasehat Hukum, pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum Marthen L. Bessie, S.H., yang beralamat di Jalan Frans Seda No. 14 A-Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang–NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 30 Nopember 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor : 197 / LGS / SK / PDT / 2021 / PN Kpg, tanggal 14 April 2021;

7. ZUL FAHMI, Tempat Tanggal lahir tidak diketahui, Jenis Kelamin Laki-Laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Islam, Nomor KTP tidak diketahui, Pendidikan Terakhir tidak diketahui, Status Perkawinan Kawin, dahulu beralamat di Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang–NTT, sekarang tidak diketahui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hui, alamat/tempat tinggalnya, Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING SEMULA TERGUGAT II**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

- Setelah membaca surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang No. 42/PDT/ 2022/PT.KPG tertanggal 15 Maret 2022 tentang penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut;
- Setelah membaca surat-surat berkas perkara beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Kpg, tanggal 24 Januari 2022, yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut, yang akhirnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum FRANSISKE INDRAWATI JOHANNES (Penggugat I) TRUITJE OLVIANY JOHANNES (Penggugat II), ROY ROSEVELT JOHANNES (Penggugat III), BEATRIK LILYANTI JOHANNES, S.Pd (Penggugat IV), DAVID MESCHER SHARON JOHANNES (Penggugat V) ELVITA SELVIANA JOHANNES (Penggugat VI), adalah para ahli waris sah dari (alm) DANIEL JOHANNES dan HORIANA JOHANNES ADU (almh) tersebut;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada Posita point 3.1. Sertifikat Hak Milik Nomor: 423 tanggal 16 Juni 1994, Surat Ukur/ Gambar Situasi tanggal 16 Juni 1994, Nomor: 186 2/ 1994, seluas 8.684 M2 (delapan ribu enam ratus delapan puluh empat meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Fransiska Johanes;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Ever Ra'u;

Halaman 4 dari 15 Putusan nomor 42/PDT/2022/PT.KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah Abiner Lain dan Lodo wik Lain yang telah dialihkan kepada Anthon Themisela (Toko NUSANTA RA Kupang);
- Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan tanah Junias Seru yang telah dialihkan kepada Anthon Themisela (Toko NUSANTARA Kupang) sekarang dengan PT. NUSANTARA KUPANG, yang terletak di RT. 28/ RW.07, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, dahulu Kecamatan Kupang Utara Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, Adalah harta warisan peninggalan dari alm. DANIEL JOHANNES dan HORIANA JOHANNES ADU (almh) atau ayah dan ibu dari Penggugat II sampai dengan Penggugat VI yang berhak atas TANAH OBYEK SENGKETA sebagaimana tersebut pada Posita point 3.1. tersebut di atas;
- 4. Menyatakan menurut hukum tanah warisan yang disengketakan sebagai mana terurai pada posita point 3.1 di atas, tanpa sepengetahuan Para Penggugat, Para Tergugat telah masuk dan menguasai tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1 di atas dan melakukan kegiatan pembangunan di atas tanah obyek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak-hak keperdataan Para Penggugat;
- 5. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1. oleh Para Tergugat tanpa alasan hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 6. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III sampai dengan Tergugat VII atas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo adalah tidak sah dan tidak mempunyai nilai pembuktian yang mengikat;
- 7. Menghukum Para Tergugat atau siapapun saja yang yang mendapat hak dari padanya dalam bentuk apapun juga agar segera menyerahkan kepada Para Penggugat tanpa penghuni serta dalam keadaan kosong, apabila perlu meminta bantuan dari pihak aparat keamanan (Polisi);
- 8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.765.000,- (dua juta tujuh ratus enam puluh lima ribu rupiah);

Halaman 5 dari 15 Putusan nomor 42/PDT/2022/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. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat telah menyatakan banding sebagaimana dinyatakan dalam Akta Pernyataan Banding Nomor 82/ Pdt.G/2022/PN Kpg., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang bertanggal 31 Januari 2022

Menimbang, bahwa Juru Sita pengadilan Negeri Kupang telah memberitahukan pernyataan banding tersebut kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat dengan relaas pemberitahuan banding tanggal 3 Februari 2022 dan pengumuman pemberitahuan banding kepada Turut Terbanding semula Tergugat II tanggal 4 Februari 2022;

Menimbang, bahwa Panitera Pengadilan Negeri Kupang telah menerima Memori Banding dari Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 16 Februari 2022 dan Memori tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Hukum Para Terbanding oleh Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang dengan relaas masing-masing tanggal 17 Februari 2022 dan pengumuman tanggal 18 Februari 2022.

Menimbang, bahwa Memori Banding Para Pembanding semula Para Tergugat I.III.IV.V.VI.VII bertanggal 16 Februari 2022, pada pokoknya mengajukan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya sangat tendensius dan tidak memberikan perlindungan hukum bagi para pembanding selaku pembeli yang beretika baik;
2. Bahwa para pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan majelis hakim yang mengambil keterangan saksi atas nama Yunias Seru dan Simon Lain pada perkara sebelumnya yakni perkara nomor 199/Pdt.G/2016/PN. Kpg, nomor 249/Pdt.G/2017/PN.Kpg dan nomor 190/Pdt.G/2019/PN.Kpg dan dijadikan sebagai alat bukti keterangan saksi dalam perkara a quo. Kedua saksi adalah saksi fakta yang semestinya dihadirkan kembali oleh para penggugat dalam perkara a quo dalam persidangan sehingga para tergugat pun memiliki kesempatan untuk mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada kedua saksi tersebut untuk mendalami keterangan kedua saksi;
3. Bahwa pada pokoknya dalam pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan baik surat maupun saksi bahwa batas-batas tanah sengketa lebih cocok dan te

Halaman 6 dari 15 Putusan nomor 42/PDT/2022/PT.KPG

Disclaimer

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

Halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pat dengan tanah objek sengketa dalam perkara ini adalah bidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor: 423 tanggal 16 Juni 1994 dan Para Tergugat menguasai bidang tanah saat ini adalah bidang tanah sebagai mana SHM Nomor 423 bukan SHM Nomor 422 adalah keliru karena kalau memang demikian seharusnya para ahli waris juga menunjukkan di mana letak objek tanah sebagaimana tertera dalam SHM Nomor 422;

4. Bahwa para penggugat adalah ahli waris dari Daniel Johannes yang menjual tanah tersebut kepada Tergugat II dan selanjutnya Tergugat II menjualnya kepada Tergugat I. Yang menjadi keanehan dalam perkara ini adalah mengapa tanah sengketa tidak dipermasalahkan sewaktu Daniel Johannes masih hidup dan kalau memang para penggugat adalah ahli waris yang etika baik yang seharusnya mengetahui seluruh harta warisan Daniel Johannes mengapa para penggugat yang juga adalah para ahli waris tidak mampu menunjukkan lokasi tanah sebagaimana tertera dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 422, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 1861/1994, tanggal 16-6-1994 Luas : 4.535 M2 yang terletak di Kelurahan Namosain? Seyogyanya muncul persangkaan hakim bahwa para ahli waris tidak memiliki etika baik terhadap ayahanda mereka yang telah secara baik-baik menjual tanah tersebut kepada Tergugat II;
5. Bahwa bidang tanah sebagaimana terdapat pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 422, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 1861/1994, tanggal 16-6-1994 Luas : 4.535 M2 diakui oleh Para Penggugat/Para Terbanding bahwa tanah tersebut telah dijual oleh Daniel Johannes ayahanda Para Penggugat kepada Zul Fahmi (Tergugat II) dan telah dibuatkan pula akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT ALBERTH WILSON RIWU KORE, SH sesuai Akta Jual Beli Nomor: 16/III/KU/JP/1995, tanggal 27 Maret 1995 sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor: 422, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 1861/1994, tanggal 16-6-1994 Luas : 4.535 M2 yang terletak di Kelurahan Namosain tercatat atas nama Zul Fahmi (Tergugat II) (vide Posita Penggugat poin 4). Artinya bahwa Para Penggugat telah mengakui bahwa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 422 telah dijual oleh ayah para penggugat/para terbanding kepada tergugat II dengan demikian para penggugat/terbanding tidak lagi memiliki hak atas tanah bersertifikat hak milik nomor 422 tersebut. Bahwa gugatan penggugat/para terbanding telah dibacakan di muka sidang yang isinya mengakui penjualan tanah sebagaimana disebut di atas sama kedudukan dengan ALAT BUKTI PENGAKUAN. Bahwa pengakuan sebagaimana dikemukakan oleh para penggugat dalam posita poin 4 termasuk

Halaman 7 dari 15 Putusan nomor 42/PDT/2022/PT.KPG

Disclaimer

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

Halaman 7



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengakuan murni dan bulat (aveu pur et simple) karena pernyataan kehendak para penggugat berupa penegasan membenaran DALIL atau PERISTIWA yang DIAKUI sepenuhnya tanpa syarat yakni jual beli antara ayahanda para penggugat dengan tergugat II;

6. Bahwa pengakuan Para Penggugat/para terbanding sebagaimana tersebut di atas bersesuaian pula dengan keterangan kedua saksi yang dihadirkan oleh Para Penggugat//para terbanding yang pada pokoknya para saksi mengakui bahwa bidang tanah sebagaimana terdapat pada Sertifikat Hak Milik Nomor: 422, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 1861/1994, tanggal 16-6 1994 Luas : 4.535 M2 telah dijual oleh Daniel Johannes ayahanda Para Penggugat kepada Zul Fahmi (Tergugat II) dan telah dibuatkan pula akta jual beli di hadapan Notaris/PPAT ALBERTH WILSON RIWU KORE, SH sesuai Akta Jual Beli;
7. Bahwa selain bersesuaian dengan keterangan saksi, pengakuan para penggugat/para terbanding bersesuaian pula dengan bukti Tergugat I, III, IV, V VI, VII yang diberi tanda T.2 dan T. 3;
8. Bahwa dasar kepemilikan T.1 atas tanah sengketa adalah jual beli antara T.1 dan T.2 berdasarkan bukti yang diberi Tanda T.1 yakni Kwitansi Jual Beli antara ZUL FAHMI dengan KAREL JANI MBOEIK, tanggal 6 Februari 2003
9. Bahwa Alat-alat bukti yang sah menurut hukum acara perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 164 HIR/284 RBG, yaitu : surat-surat, saksi-saksi, pengakuan, sumpah, persangkaan hakim;
10. Bahwa dalam perkara a quo terdapat tiga alat bukti yang cukup dan saling bersesuaian yang membuktikan bahwa tanah sengketa adalah sah milik Para Tergugat/Para Pembanding yakni surat-surat, saksi-saksi, pengakuan;
11. Bahwa apabila Para Penggugat/para terbanding mendalilkan bahwa tanah yang dijual oleh ayahanda mereka bukanlah tanah sengketa maka seyogyanya para penggugat membuktikan di mana letak tanah sebagaimana tertera dalam SHM Nomor 422 sehingga dikatakan bahwa Para Tergugat salah obyek (error in objecto) tetapi selama persidangan para penggugat tidak dapat membuktikannya;
12. Bahwa selain itu menurut keterangan saksi kedua dari Penggugat yang adalah om kandung dari Penggugat, yang menyatakan bahwa batas bagian selatan tanah sengketa adalah berbatasan dengan Penggugat 1, sebagaimana keterangan saksi di dalam persidangan perkara aquo. Selain itu,

Halaman 8 dari 15 Putusan nomor 42/PDT/2022/PT.KPG

Disclaimer

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

Halaman 8



saksi Kedua (II) dari para Penggugat juga mengetahui bahwa sertifikat telah dijual kepada Tergugat 2 atas nama Zulfahmi tapi sekarang dijual kepada siapa lagi Saksi tersebut tidak mengetahuinya, karena saksi berdomisili di Rote sampai dengan saat ini.

13. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1267/K/PDT/2012 pada pokoknya menegaskan bahwa pembeli yang beritikad baik harus selalu dilindungi'. Konsekuensinya, perjanjian jual beli yang dilakukan pembeli yang beritikad baik dengan seorang penjual harus dianggap sah. Jika ada yang dirugikan akibat transaksi itu, maka hak-hak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi hukum. Jika penggugat merasa dirugikan akibat adanya jual beli, maka penggugat hanya dapat menuntut kepada tergugat (penjual). Oleh karena jual beli dilakukan menurut hukum, dan pembeli beritikad baik, maka pembeli harus dilindungi hukum
14. Bahwa Pembeli Yang beritikad baik dapat dinilai oleh Hakim secara konkret sebagaimana terdapat dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Pertama, (dilampirkan dalam SEMA No. 5/2014), disebutkan dua kriteria berikut:
 - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997 [sic]), atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat)
 - b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/Hak Tanggungan, atau;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

15. Bahwa sesuai keterangan saksi 1 dari Para Penggugat/para terbanding pada pokoknya menerangkan bahwa sebelumnya tanah tersebut digadai di Bank Mandiri oleh ZUL FAHMI dan yang menebusnya adalah seseorang yang kemudian dikenal dengan nama Pak Yani Mboeik (T.2) dan juga saksi menerangkan bahwa saksi hadir di Notaris Alberth Riwu Kore untuk dilakukan Akta Jual Beli. Keterangan ini bersesuaian pula dengan bukti T.2 dan T.3 serta memenuhi syarat PEMBELI YANG BERETIKAD BAIK sebagaimana diatur dalam SEMA No. 5/2014.

Demikian Memori Banding Tergugat I, III, IV,V,VI, VII/Para Pembanding dan akhirnya kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan dengan Amar sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
2. Menyatakan hukum bahwa alasan-alasan banding dari Pembanding dapat diterima;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor Perkara Nomor: 82/Pdt.G/2021/PN Kpg Tanggal 24 Januari 2022;

MENGADILI SENDIRI:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa jual beli antara Danilel Johannes (alm) dengan Tergugat II Zul Fahmi maupun jual beli antara Tergugat II Zul Fahmi dengan Tergugat I Karel Jani Mboeik adalah SAH;
3. Menyatakan bahwa tanah sengketa adalah SAH milik Tergugat I, III, IV,V,V I, VII;
4. Membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat/Para Terbanding; Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding pada tanggal 21 Februari 2022.

Menimbang bahwa Kontra Memori tersebut pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa Para Terbanding/ semula Para Penggugat dapat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan Judex Facti dalam perkara a quo, karena menurut hemat Para Terbanding/ semula Para Penggugat bahwa Majelis Hakim a quo dalam keputusan Judex Facti pada Tingkat Pertama tidak salah/keliru atau kehilafan dalam menerapkan pertimbangan hukum dan peristiwa-peristiwa hukum yang terungkap dalam persidangan baik melalui keterangan para saksi-saksi maupun bukti surat maupun dalam pelaksanaan Pemeriksaan setempat (PS) yang diajukan oleh Para Terbanding/ semula Para Penggugat maupun Pembanding -I, III, IV, V, VI dan Pembanding VII semula Tergugat -I, III, IV, V, VI dan Tergugat VII, oleh karena :

A.1. Bahwa pokok gugatan Para Terbanding/semula Para Penggugat adalah tentang Warisan yang dilakukan oleh Para Terbanding / semula Para Tergugat sehubungannya dengan proses SHM. No. 423 tanggal 16 Juni 1994, Surat Ukur / Gambar Situasi tanggal 16 Juni 1994 Nomor 1862/1994, seluas 8.684 M² tersebut atas nama DANIEL JO HANNES (alm) ayah Para Terbanding / semula Para Penggugat;

A.2. Bahwa berdasarkan Gugatan Para Terbanding / semula Para Penggugat tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA yang telah memeriksa dan mengadili Perkara a quo yang sangat cermat dan teliti sehingga telah mempertimbangkan 2 (dua) hubungan hukum dan peristiwa hukum yang dianggap sebagai kunci dalam mengungkapkan kebenaran materiil dari perkara a quo, antara lain :

- Pertimbangan hukum tentang kedudukan Para Terbanding / semula Para Penggugat yang ada hubungan hukumnya dengan obyek sengketa dalam perkara a quo;
- Alat-alat bukti adalah bukti yang sempurna, dan keterangan para saksi adalah persesuaian dengan alat bukti yang diajukan oleh Para Terbanding / semula Para Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa setelah Para Terbanding / semula Para Penggugat mencermati isi Memori Banding dari Pembanding I, III, IV, V, VI dan Pembanding VII/ semula Tergugat I, III, IV, V, VI dan Tergugat VII, dapat ditanggapi oleh Para Terbanding/ semula Para Penggugat, yaitu :
 - Bahwa keberatan Pembanding/ Tergugat mendalilkan dan mengutip kembali pertimbangan hukum oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukumnya dalam perkara a quo;
3. Bahwa menurut Para Terbanding/semula Penggugat bahwa Judex Facti dalam pertimbangan Hukumnya Majelis Hakim dalam memutuskan perkara a quo sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya (Vide Putusan Nomor: 82/ Pdt.G/ 2021/ PN Kpg tanggal 24 Januari 2022 tidak ditemukan adanya Kekeliruan, maupun kehilafan, sehingga dengan demikian Keberatan Pembanding I, III, IV, V, VI dan Pembanding VII/ semula Tergugat I, III, IV, V, VI dan Tergugat VII tersebut tidak beralasan hukum dan patut dinya-takan dikesampingkan;
4. Bahwa Para Terbanding/semula Para Penggugat menerima seluruh pertimbangan hukum putusan a quo, karena menurut Para Terbanding/ semula Para Penggugat bahwa Judex Facti tidaklah salah dalam menerapkan hukum dalam perkara a quo;

Bahwa berdasarkan seluruh hal-hal sebagaimana terurai di atas, dengan ini Para Terbanding- II/ semula Para Penggugat memohon dengan hormat kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kupang, Cq. Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang ditujuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil terurai dalam KONTRA MEMORI BANDING Para Terbanding/ semula Para Penggugat dan selanjutnya dapat menjatuhkan putusan dengan amar putusannya a berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima Kontra Memori Banding dari Para Terbanding / semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Permohonan Banding dari Pembanding I, III, IV, V, VI dan Pembanding VII semula Tergugat I, III, IV, V, VI dan Tergugat VII untuk seluruhnya;

Halaman 12 dari 15 Putusan nomor 42/PDT/2022/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

Serta Memutuskan “ DAN MENGADILI SENDIRI”

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 82 / PDT.G/ 20 21/ PN. KPG tanggal 24 Januari 2022 tersebut yang dimohonkan Banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I, II, III, IV, V, VI dan Pembanding VII, semula Tergugat I, III, IV, V, VI dan Tergugat VII secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Bilamana Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili serta memutuskan Perkara ini berpendapat lain, mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono).

Menimbang bahwa Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat I,III,IV,V,VI,VII dengan relaas tertanggal 22 Februari 2022.

Menimbang, bahwa Juru Sita Pengadilan Negeri Kupang telah menyerahkan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas perkara Banding kepada Kuasa Para Pembanding semula Para Tergugat, tanggal 16 Februari 2022 dan kepada Kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat pada tanggal 16 Februari 2022, dan kepada Turut Terbanding semula Tergugat II tanggal 7 Februari 2022 untuk diberikan kesempatan selama 14 (empat belas hari) guna mempelajari berkas perkara (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Kupang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa setelah Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa dan meneliti dengan cermat Putusan Pengadilan Negeri Kupang, No

Halaman 13 dari 15 Putusan nomor 42/PDT/2022/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

mor 82/Pdt.G/2022/PN Kpg, tanggal 24 Januari 2022 beserta berkas perkara, alasan-alasan keberatan Para Pembanding/ semula Para Tergugat didalam Memori Bandingnya dan bantahan-bantahan Terbanding /semula Para Penggugat dalam Kontra Memori Bandingnya, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang mempertimbangkan bahwa Pertimbangan dan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama telah benar dan tidak melanggar hukum dan oleh karena itu Pengadilan Tingkat Banding mengambil alih pertimbangan tersebut.

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat harus dikabulkan sebagian maka putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 82/Pdt.G/2021/PN Kpg, tanggal 24 Januari 2022 harus dikuatkan.

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat dikabulkan sebagian maka Para Pembanding/ semula Para Tergugat dan Turut Terbanding semula Tergugat II berada di pihak yang kalah, dan oleh karena itu harus dibebani membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam Peradilan Tingkat Banding besarnya sebagai mana akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan Undang-undang No.20 Tahun 1947 , Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding Para Pembanding/semula Para Tergugat I,III,IV,V,VI,VII;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor : 82/Pdt.G/2021/PN.Kpg, tanggal 24 Januari 2022.
3. Membebaskan kepada Para Pembanding semula Para Tergugat I,III,IV,V,VI,VII dan Turut Terbanding semula Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar ongkos yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sejumlah Rp. 150.000,- (serratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari : Senin, tanggal 11 April 2022, oleh ka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mi Posma P. Nainggolan, S.H.,M.H..sebagai Hakim Ketua Majelis, Ida Bagus Ngurah Oka Diputra S.H.,M.H. dan Pudjo Hunggul Hendro Wasisto, S.H.,M H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 42/PDT/2022/PT.KPG tanggal 15 Maret 2022, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : Senin ,tanggal 18 April 2022 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut, dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh : Muhamad Rusdin ,SH. berdasarkan penunjukan Panitera Pengganti tanggal 15 Maret 2022. Nomor : 42/Pdt/2022/PT.Kpg., tanpa dihadiri oleh pihak-pihak yang berperkara maupun Kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM KETUA

IDA BAGUS NGURAH
OKA DIPUTRA SH MH

POSMA P. NAINGGOLAN, S.H,M.H

HAKIM ANGGOTA II

PUDJO HUNGGUL HENDRO WASISTO , S.H.M.H.

PANITERA PENGGANTI

MUHAMAD RUSDIN ,SH.

Perincian Biaya Perkara :

Meterai Putusan	: Rp. 10.000,-
Redaksi Putusan	: Rp. 10.000,-
Biaya Proses Lainnya	: Rp.130.000,-
Jumlah	: Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).