



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 173/PDT/2024/PT KPG

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- **JEIWU OGGA ALIAS JOHANIS OGGA (JOHN OGGA)**, Jenis Kelamin Laki laki, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jln. Timor Raya RT.010 RW. 004 Kelurahan Oesapa Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, sebagai Pemanding semula Tergugat;

Lawan:

1. **MATELDA MALSIANA BUNGA, S.Th**, NIK 537 103 610 565 0004, Tempat tanggal lahir Sabu Seba, 21 Mei 1965, Umur 58 Tahun, Jenis kelamin Perempuan, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pendeta, Alamat: Jln. Asoka RT.005 RW. 002 Kelurahan Manulai II Kecamatan Alak Kota Kupang, sebagai Terbanding I semula Penggugat I;
2. **ADITYA YUDHA DHARMA HELDATAMA KORE NGURU**, NIK 537 103 251 092 0003, Tempat tanggal lahir Seba, 25 Oktober 1992, Umur 32 Tahun, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat Roboaba RT.010 RW. 005 Kelurahan Roboaba Kecamatan Sabu Barat Kabupaten Sabu Raijua sebagai Terbanding II semula Penggugat II;
3. **ADITYO YUDHO DHARMA HELDATAMA KORE NGURU**, NIK 537 103 251 092 0004, Tempat tanggal lahir Seba, 25 Oktober 1992, Umur 32 Tahun, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat Roboaba RT.012 RW. 006 Kelurahan Roboaba Kecamatan Sabu Barat Kabupaten Sabu Raijua Sebagai Terbanding III semula Penggugat III;
4. **ANDRE M. C. H. KORE NGURU**, NIK 537 103 231 098 0003, Tempat tanggal lahir Kupang, 23 Oktober 1998, Umur 25 Tahun, Jenis kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Jln. Asoka RT.005 RW. 002 Kelurahan Manulai II Kecamatan Alak Kota Kupang sebagai Terbanding IV semula Penggugat IV;
5. **ANGEL ESA PUTRI HELDATAMA KORE NGURU**, NIK 537 103 441 101 0003, Tempat tanggal lahir Kupang, 04 November 2001, Umur 23 Tahun, Jenis kelamin Perempuan, Agama Kristen, Status Perkawinan Belum Kawin,

Hal 1 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pelajar/Mahasiswa, Alamat Jln. Asoka RT.005 RW. 002 Kelurahan Manulai II Kecamatan Alak Kota Kupang, sebagai Terbanding V semula Penggugat V;

Para Terbanding semula Penggugat memberikan kuasa khusus kepada Joram C. Pah, S.H., dkk., Advokat "Joram C. Pah, SH & Partners" di Jalan Dalek Esa Nomor 11 RT.017, RW.006 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 22 April 2024 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA pada hari Rabu tanggal 24 April 2024 dibawah Register Nomor 235/LGS/SK/PDT/2024/PN Kpg;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang, Nomor 173/PDT/2024/PT KPG., tanggal 13 November 2024, tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Telah membaca Surat Panitera Pengadilan Tinggi Kupang, Nomor 173/PDT/2024/KPG., tanggal 13 November 2024, tentang Penunjukan Panitera Pengganti;

Telah membaca Penetapan Ketua Majelis Nomor 173/PDT/2024/PT KPG., tanggal 13 November 2024 Tentang Hari Sidang;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Kpg., tanggal 16 Oktober 2024;

## TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Kpg., tanggal 16 Oktober 2024, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat sebagian;
2. Menyatakan jual beli sebagian tanah dari sertifikat Hak Milik Nomor 972 atas nama Johanis Ogga antara suami Penggugat I, ayah Penggugat II, III, IV, V yaitu Hendrik Djaga sebagai Pembeli tanah dan Tergugat sebagai penjual tanah atas objek sengketa yang terletak di RT 010 RW 004 kelurahan Oesapa Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang dengan batas-batas:
  - Utara dengan jalan raya dan tanah Ruben Fanggi.
  - Selatan dengan tanah milik Jeiwu Ogga alias Johanis Ogga,(John Ogga),
  - Timur dengan Jalan raya.
  - Barat dengan tanah milik Frans Sine.

Adalah sah menurut hukum

**Hal 2 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris sah dari Hendrik Djami almarhum;
4. Menyatakan tanah objek sengketa yang terletak di RT 010 RW 004 kelurahan Oesapa Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang dengan ukuran kurang lebih  $11 \times 36 \text{m}^2 = 396 \text{m}^2$ , dengan batas-batas:
  - Utara dengan jalan raya dan tanah Ruben Fanggi.
  - Selatan dengan tanah milik Jeiwu Ogga alias Johanis Ogga, (John Ogga),
  - Timur dengan Jalan raya.
  - Barat dengan tanah milik Frans Sine.Adalah milik Para Penggugat;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak mau mengurus pemecahan sertifikat Nomor 972 tahun 1990 untuk diterbitkan sertifikat objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Tergugat untuk menguasai tanah sengketa tersebut untuk menyerahkan objek sengketa serta segala sesuatu yang berada di atasnya secara sukarela;
7. Menyatakan memberikan hak kepada Para Penggugat untuk mengurus dan menandatangani sendiri surat-surat yang berkaitan dengan pemecahan sertifikat Nomor 972 tahun 1990 atas nama Johanis Ogga untuk diterbitkan sertifikat atas nama Para Pemohon sebatas objek sengketa;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.016.00,00 (satu juta enam belas ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Kupang diucapkan pada persidangan secara ecourt tanggal 16 Oktober 2024 dengan dihadiri oleh para pihak yang berperkara, Pembanding semula Tergugat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Maret 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 86/Akta Pdt/2024/PN Kpg., tanggal 28 Oktober 2024, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang, permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Kupang;

Bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 29 Oktober 2024, oleh Para Terbanding semula Para Penggugat telah diajukan kontra memori banding;

**Hal 3 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kontra memori banding tersebut telah disampaikan kepada pembanding semula tergugat secara elektronik melalui sistim informasi Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal ..... 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas (inzage) melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Kupang;

## PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

### A. DALAM EKSEPSI

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang tidak mempertimbangkan Gugatan Terbanding/Penggugat Kabur/ Obscur Libel karena hal-hal berikut ini:

I.1. Gugatan Para Terbanding/ Para Penggugat Kabur karena Perihal gugatan tidak jelas :

- Bahwa dalam perihal gugatan Terbanding/Penggugat tidak terdapat spesifikasi yang jelas mengenai gugatan apa yang diajukan Para Terbanding/ Para Penggugat sebagaimana hanya tertulis Gugatan sehingga tidak terdapat spesifikasi yang mengenai rincian tuntutan, dimana Para Terbanding menuntut keabsahan jual beli obyek sengketa juga meminta untuk dinyatakan sebagai ahli waris yang sah dari Hendrik Djami;
- Bahwa kemudian Para Terbanding mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pembanding, namun dalil perbuatan melawan hukum tersebut justeru tidak memenuhi unsure perbuatan melawan hukum tersebut sebagaimana dalam pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut" dengan memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:
  - Harus ada yang melakukan perbuatan
  - Perbuatan itu harus melawan hukum
  - Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian kepada orang lain

**Hal 4 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam uraian perbuatan melawan hukum tersebut ParaTerbanding/ Para Penggugat tidak menguraikan kerugian apa yang timbul dari perbuatan Pembanding/Tergugat maupun besaran kerugian yang harus ditanggung Pembanding sebagaimana unsur pasal 1365 tersebut di atas;
- Bahwa mencermati uraian tersebut diatas maka gugatan Penggugat terbukti kabur karena tidak jelas sebagaimana M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul : "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan cetakan ke-9 halaman 448 menjelaskan yang dimaksudkan dengan Obscuur Libel adalah surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).
- Bahwa sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap yang disebutkan diatas maka gugatan para Terbanding/para Penggugat terbukti kabur dan tidak jelas sehingga Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang beralasan hukum untuk menyatakan bahwa Gugatan Terbanding/ Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk verklaard).

2.1. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang tidak mempertimbangkan Gugatan Terbanding/Penggugat Kabur karena mengenai kepastian nilai jual beli obyek sengketa yang sah antara Terbanding dan Pembanding.

- Bahwa dalam posita gugatan Para Terbanding/Para Penggugat mendalilkan bahwa Alm. Hendrik Djami telah membeli tanah sengketa dari Pembanding senilai Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) sebagaimana dalil posita angka 3, dan Para pembanding tidak menjelaskan apakah jual beli tersebut telah selesai atau belum;
- Bahwa kemudian dalam petitum gugatan Para Terbanding tidak menyatakan apakah jual beli obyek sengketa dengan nilai Rp. 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah) dinyatakan sah atau tidak sebab, hanya meminta menyatakan jual beli obyek sengketa adalah sah secara hukum, dimana petitum tersebut menjadi tidak rinci dan kabur sehingga menyulitkan Pembanding membela kepentingannya;
- Bahwa mencermati gugatan Para Terbanding yang tidak merinci antara posita dan petitum menjadikan gugatan Para terbanding menjadi kabur dan tidak jelas, sehingga beralasan hukum bagi Pengadilan Tinggi

**Hal 5 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kupang untuk menyatakan hukum agar Gugatan Terbanding/Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang keliru mengabulkan petitum gugatan Para Terbanding/Para Penggugat mengenai sahnya Para Terbanding/Para Penggugat sebagai ahli waris daripada Alm. Hendrik Djami.
  - Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tidak cermat dalam memberikan pertimbangan hukum mengenai status ahli waris dari Hendrik Djami Almarhum namun dengan serta merta mengabulkan bahwa para Terbanding/Para Penggugat adalah ahli waris sah dari Alm. Hendrik Djami tanpa dibuktikan adanya penetapan Ahli Waris yang sah;
  - Bahwa dalam dalil gugatan positan angka 1 yang menyatakan bahwa Penggugat I adalah Isteri dari Alm. Hendrik Djami dan Penggugat II s/d Penggugat V adalah anak dari Alm. Hendrik Djami, bahwa dalil tersebut tidak didukung atau dibuktikan dengan adanya penetapan Ahli Waris atau bukti lain yang dianggap relevan mendukung dalil tersebut;
  - Bahwa dalam pembuktian surat maupun saksi Para Penggugat tidak menunjukkan bahwa benar Para Penggugat adalah ahli waris daripada Alm. Hendrik Djami, hanya menunjukkan bukti terkait adanya transaksi jual beli tanah, sehingga untuk menjaga kemungkinan adanya ahli waris lain ataupun orang lain yang juga akan menggugat obyek sengketa maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi beralasan hukum untuk menolak gugatan Para penggugat a quo untuk seluruhnya;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang keliru mengabulkan petitum gugatan Para Terbanding/Para Penggugat mengenai obyek sengketa adalah milik Para Terbanding/Para Penggugat;
  - Bahwa obyek sengketa bukan merupakan milik Para Terbanding/Para Penggugat, sebab obyek sengketa masih merupakan milik Pembanding berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 972 tahun 1990 atas nama Johanis Ogga alias Jeiwu Ogga;
  - Bahwa sebagaimana bukti kepemilikan atas tanah adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) yakni Sertifikat Hak Milik Nomor : 972 maka Para terbanding tidak memiliki dasar atau tidak memiliki legal standing untuk mengajukan tuntutan kepemilikan atas obyek sengketa quo;
  - Bahwa bukti kwitansi jual beli yang diajukan oleh Para pembanding bukan merupakan bukti kepemilikan obyek sengketa, melainkan bukti transaksi

**Hal 6 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual beli yang pada pokoknya belum dikatakan adanya penyelesaian atas jual beli obyek sengketa a quo sehingga harus ditolak.

3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang keliru mengabulkan petitum gugatan ParaTerbanding/Para Penggugat angka 7 yang pada pokoknya memberikan hak kepada Para Penggugat/Para Terbanding untuk mengurus dan menandatangani sendiri surat-surat yang berkaitan dengan pemisahan/pemecahan sertifikat Nomor : 972 tahun 1990 tersebut:

- Bahwa Pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam alinea kedua halaman 22 putusan perkara ini yang memberikan pertimbangan hukum : "menimbang bahwa jikalau hal tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela oleh Tergugat maka untuk melindungi hak Penggugat untuk memiliki dan menerbitkan sertifikat atas obyek sengketa yang dibelinya maka secara hukum dengan putusan ini memberikan hak kepada Para Penggugat untuk mengurus dan menandatangani sendiri surat-surat yang berkaitan dengan pemecahan sertifikat Nomor : 972 tahun 1990 terbatas pada obyek sengketa ini";
- Bahwa pertimbangan hukum sebagaimana tersebut di atas kemudian dalam amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang menjatuhkan amar putusan berbunyi: "Menyatakan memberikan hak kepada Para Penggugat untuk mengurus dan menandatangani sendiri surat-surat yang berkaitan dengan pemecahan sertifikat Nomor : 972 tahun 1990 atas nama Johanis Ogga untuk diterbitkan sertifikat atas nama Para Pemohon sebatas objek sengketa" Vide Amar putusan angka 7;
- Bahwa mencermati pertimbangan hukum dan penjatuhan amar putusan tersebut diatas sangatlah tidak tepat sebab apabila Para Terbanding/Para Penggugat harus diberikan kebebasan menandatangani sendiri surat-surat terkait pemecahan sertifikat Nomor : 972 tahun 1990 maka hal tersebut akan berdampak pada penyalahgunaan keadaan dan melanggar syarat-syarat formil terkait dengan prosedur pemecahan sertifikat karena tanpa melibatkan Pembanding sebagai Pemilik sertifikat, dan juga akan menimbulkan akibat hukum baru yang justru merugikan Pembanding/Tergugat;
- Bahwa Para Terbanding seharusnya tidak diberikan hak untuk mengurus sendiri surat-surat tersebut, karena hal tersebut justru melanggar hukum, walaupun dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang menyatakan hal tersebut untuk melindungi kepentingan hukum Para

**Hal 7 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding/Para Penggugat namun amar putusan tersebut akan berpotensi Para Terbanding menyalahgunakan keadaan atau hak tersebut;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka Pembanding/Tergugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang untuk menyatakan gugatan Para Penggugat/ Para Terbanding Ditolak Untuk Seluruhnya.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian dan Keberatan Pembanding di atas maka Pembanding mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Cq. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara a quo di tingkat Banding berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya dengan amar sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Menerima dan Mengabulkan Memori Banding Pembanding dahulu Tergugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 86/Pdt.G/PN Kpg., Tanggal 16 Oktober 2024 yang dimohonkan Banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Pembanding dahulu Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat sekarang Para Terbanding Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijk verklaard);

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat sekarang Para Terbanding untuk seluruhnya;
2. Membebaskan segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Para Terbanding dahulu Para Penggugat;

ATAU Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Cq. Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Para Terbanding semula Para Penggugat pada pokoknya memohon sebagai berikut:

#### A. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa keberatan pembanding poin 1.1 harus ditolak karena para terbanding sudah secara jelas menjelaskan pada dalil gugatan poin 10 gugatan tentang perbuatan melawan hak, melanggar hukum yang dilakukan oleh pembanding dimana jual beli tanah sudah berlangsung selama kurang lebih 11 (sebelas)

**Hal 8 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun namun pbanding tidak mengurus pemecahan sertipikat terhadap tanah yang sudah dibeli dari pbanding.

2. Bahwa keberatan pbanding poin 2.1 harus ditolak karena pbanding tidak membantah jual beli tanah yang dilakukan oleh pbanding dengan Hendrik Djami, almarhum yaitu suami terbanding I, ayah terbanding II, III, IV, dan V. Artinya pbanding mengakui jual beli tanah yang sekarang menjadi sengketa dengan demikian pengakuan pbanding tersebut merupakan alat bukti yang kuat dan sempurna maka jual beli tanah yang sekarang menjadi sengketa adalah sah menurut hukum.

## B. Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa keberatan pbanding melalui kuasanya poin 1 tentang status ahli waris dari Hedrik Djami, almarhum, yaitu para terbanding harus ditolak karena pbanding tidak membantah para terbanding adalah ahli waris dari Hendrik Djami, almarhum, dengan demikian maka pbanding mengakui para terbanding adalah ahli waris dari Hendrik Djami, almarhum. bahwa selanjutnya pbanding tidak memiliki alat bukti yang membuktikan para terbanding bukan sebagai ahli waris dari suami / ayah dari Hendrik Djami, almarhum.
2. Bahwa keberatan pbanding melalui kuasanya poin 2 harus di tolak karena pbanding mengakui telah menjual tanah sengketa kepada Hedrik Djami, almarhum, yaitu suami/ayah para terbanding oleh karena itu sudah jelas tanah sengketa bukan lagi milik pbanding.
3. Bahwa keberatan pbanding melalui kuasanya poin 3 harus di tolak karena pbanding tidak mempunyai etiket baik untuk mengurus pemisahan sertipikat Nomor 972 tahun 1990 sedang jual beli tanah sengketa terjadi pada tahun 2013 sehingga sudah kurang lebih 11 (sebelas) tahun lamanya pbanding belum mengurus pemecahan sertipikat tersebut maka pertimbangan mejalis hakim sudah tepat dan benar.
4. Pbanding semula tergugat mengakui menjual tanah (tanah sengketa sekarang) kepada suami/ayah Terbanding dengan harga Rp.75.000.000,- (Tujuh puluh lima juta ribu rupiah).
5. Pbanding semula penggugat mengakui menerima uang dari suami/ayah para Terbanding. Hendrik Djami sejumlah Rp.75.000.000,- (Tujuh puluh lima ribu rupiah),

**Hal 9 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Sampai dengan saat ini pbanding tidak mempunyai etiket baik untuk mengurus pemecahan sertipikat Nomor 972 tahun 1990 untuk tanah terbanding (tanah sengketa).
7. Bahwa pada saat Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh majelis hakim Pengadilan Negeri Kupang, pbanding mengakui luas, letak, dan batas-batas tanah sengketa yang ditunjuk oleh terbanding.
8. Di dalam gugatan, Terbanding sudah menjelaskan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pbanding.
9. Bahwa para terbanding menolak seluruh keberatan memori banding dari pbanding baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara.
10. Bahwa putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Kpg., sudah benar dan sudah tepat dalam pertimbangan hukumnya oleh karenanya harus dipertahankan dan di kuatkan oleh Pengadilan Tinggi Kupang.

Berdasarkan alasan-alasan diatas maka para terbanding memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Cq majelis hakim Pengadilan Tinggi Kupang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan memutus dengan amar :

1. Menolak permohonan banding dari pbanding.
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Kpg.
3. Menghukum pbanding untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa setelah membaca, mempelajari dengan teliti dan seksama berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Kpg., tanggal 16 Oktober 2024, serta memori banding dari Pbanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari para terbanding semula para penggugat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang memberikan pertimbangan sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Pbanding semula Tergugat dalam eksepsinya hanya mendalihkan bahwa Pbanding semula Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat kecuali yang diakuinya secara tegas, dimana kemudian Majelis Hakim Tingkat Pertama mempertimbangkannya dengan menyatakan bahwa apa yang dimaksud oleh Pbanding semula Tergugat sudah masuk dalam ranah pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam memori bandingnya, Pbanding semula Tergugat menyampaikan dalam eksepsinya bahwa gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tidak jelas dan kabur karena tidak menyebutkan

**Hal 10 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan jelas spesifikasi gugatannya karena adanya dalil menuntut dinyatakan sebagai ahli waris dan ada juga dalil perbuatan melawan hukum yang tidak memenuhi persyaratan 1365 KUHPdata; Bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat dalam kontra memori bandingnya menolak dalil-dalil Pembanding semula Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi dalam jawaban gugatan maupun dalam memori banding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa hal-hal yang disebutkan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut sudah masuk dalam ranah pokok perkara yang membutuhkan pembuktian lebih lanjut mengenai apakah dalil perbuatan melawan hukum telah memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPdata ataukah tidak;

Menimbang, bahwa demikian pula dengan eksepsi mengenai tidak jelasnya kepastian nilai jual beli obyek sengketa yang sah antara Para Terbanding semula Para Penggugat dan Pembanding semula Tergugat sebagaimana disebutkan dalam memori bandingnya, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa hal tersebut pun sudah masuk dalam ranah pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut, eksepsi Pembanding semula Tergugat tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa terhadap uraian pertimbangan dalam eksepsi tersebut, secara *mutatis mutandis* merupakan bagian pertimbangan dalam pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan suami Terbanding I semula Penggugat I, ayah Terbanding II, III, IV dan V semula Penggugat II, III, IV, dan V adalah Hendrik Djami alm yang telah membeli sebidang tanah dan 3 (tiga) kamar kos dari Pembanding semula Tergugat seharga Rp. 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) pada tahun 2013 yang didasarkan pada sertifikat Hak Milik Nomor 972 tahun 1990; Namun ternyata sampai saat ini Pembanding semula Tergugat tidak melakukan pemecahan atas sertifikat tersebut, bahkan Pembanding semula Tergugat menggembok pintu pagar dan mengusir orang yang menjaga tanah sengketa, sehingga perbuatan Pembanding semula Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat membantah dalil-dalil tersebut dengan menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah masih sah milik Pembanding semula Tergugat sehingga Para Terbanding semula Para Penggugat

**Hal 11 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah keliru menyuruh orang lain untuk menjaga tanah sengketa tanpa seijin dari Tergugat sebagai pemilik yang sah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 972 Tahun 1990;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dibantah, maka masing-masing pihak berkewajiban membuktikan dalil gugatan maupun dalil bantahannya berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan;

Menimbang, bahwa sebelum masuk ke dalam pertimbangan pokok perkara ini, Majelis Hakim Tingkat Banding memandang perlu mempertimbangkan *legal standing* Para Terbanding semula Para Penggugat untuk mengajukan gugatan *aquo* karena dalil gugatan menyatakan hubungan hukum jual beli antara Hendrik Djami dengan Pembanding semula Tergugat, dimana setelah mencermati surat gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat, hanya menyebutkan Para Terbanding semula Para Penggugat adalah istri dan anak-anak dari Hendrik Djami, namun tidak dijelaskan mengenai kapan perkawinan terjadi dan siapa saja anak-anak Hendrik Djami tersebut; Bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat juga tidak menjelaskan apakah Hendrik Djami sudah meninggal, kapan meninggalnya dan siapa saja yang menjadi ahli warisnya, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai kapasitas Para Terbanding semula Para Penggugat dalam mengajukan gugatan ini;

Menimbang, bahwa hal ini wajib untuk dipertimbangkan lebih dulu agar diketahui dari awal apakah Para Terbanding semula Para Penggugat adalah pihak yang memiliki kapasitas / *legal standing* untuk mengajukan gugatan sebagai ahli waris dari Hendrik Djami atas objek sengketa yang saat ini berada dalam penguasaan Pembanding semula Tergugat karena apabila memang terdapat hubungan waris antara Para Terbanding semula Para Penggugat dengan Hendrik Djami dan Hendrik Djami sudah meninggal dunia, maka istri dan anak-anaknya menjadi ahli waris yang berhak memperjuangkan hak-hak dari Hendrik Djami tersebut; Termasuk dalam hal perjanjian tertentu, jika salah satu pihak dalam perjanjian meninggal dunia maka perjanjian tidak berakhir, dimana hal ini berhubungan dengan hukum waris, yang mana aturannya mengatur akibat hukum dari meninggalnya seseorang kepada ahli warisnya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 833 KUHPerdata, menyatakan bahwa "Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal."

Menimbang, bahwa hal ini juga terkait dengan ketentuan hukum acara perdata positif menyebutkan bahwa setiap orang yang menjadi pihak di pengadilan

**Hal 12 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah pihak yang mempunyai kepentingan hukum, yaitu menyangkut aspek kepentingan kepemilikan (*proprietary interest*) atau kerugian yang dialami langsung oleh penggugat (*injury in fact*), dan karena demikianlah maka mereka disebut sebagai pihak korban/menderita (*aggrieved party*);

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam yurisprudensi diatur bahwa para ahli waris dapat melakukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap pihak ketiga dengan dasar menguasai objek waris tanpa hak yang tentunya merugikan para ahli waris dan objek waris tersebut masih kepemilikan hak bersama para ahli waris, tentunya dasar klaim dan kepemilikan objek waris wajib disertai dengan bukti-bukti kepemilikan yang sah,

Menimbang, bahwa para ahli waris memiliki hak dan kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan, apakah seluruh ahli waris yang akan melakukan gugatan atau hanya sebagian ahli waris yang hanya melakukan gugatan, sebagaimana disebutkan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu Putusan Mahkamah Agung No. 64 K/ Sip/ 1974, tanggal 01 Mei 1975, yang menyatakan, "Walaupun tidak semua ahli waris turut menggugat, tidaklah menjadikan batalnya atau tidak sahnya surat gugatan itu, sebab sebagai ternyata dalam surat gugatan para Penggugat/ Terbanding semata-mata menuntut tentang haknya. dan tidak ternyata ada intervensi dari ahli waris lainnya, lagi pula para Penggugat Terbanding tidaklah minta untuk ditetapkan sebagai satu-satunya ahli waris dari alm. H. Bustami (Hari Sasangka, Perbanding HIR dengan RBG disertai Yurisprudensi MARI dan Kompilasi Peraturan Hukum Acara Perdata, hlm 21-22. Bandung: 2005.);

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat, terdapat ketidakjelasan mengenai kapasitas / *legal standing* dari Para Terbanding semula Para Penggugat karena sama sekali tidak diuraikan dalam gugatannya dan dari bukti surat yang diajukan Para Terbanding semula Para Penggugat yaitu bukti P-1 sampai dengan bukti P-6, tidak ada yang menunjukkan mengenai hubungan kekeluargaan / kewarisan antara Para Terbanding semula Para Penggugat dengan Hendrik Djami selaku pihak yang didalilkan melakukan hubungan jual beli dengan Pembanding semula Tergugat; Bahwa sedangkan dari saksi-saksi yang diajukan Para Terbanding semula Para Penggugat, yaitu saksi Seprianus Ludji hanya menyatakan bahwa dirinya membeli tanah Pembanding semula Tergugat bersama alm. Hendrik Djami (suami Penggugat I), sementara saksi Yohana Alviana Mboli menyatakan alm. Hendrik Djami (suami dari Penggugat I) membuat pagar besi di objek sengketa;

**Hal 13 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa keterangan saksi tersebut mengenai status hubungan Terbanding I semula Penggugat I dengan alm. Hendrik Djami hanya pernyataan demikian saja tanpa menyebutkan dasar pengetahuan saksi-saksi atas dalilnya tersebut; Bahwa selain itu, tidak ada pula bukti baik surat maupun saksi dari Para Terbanding semula Para Penggugat mengenai status Hendrik Djami (alm) yang disebutkan sebagai almarhum, kapan dan dimana meninggalnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terdapat ketidakjelasan mengenai *legal standing* / kapasitas Para Terbanding semula Para Penggugat untuk mengajukan gugatan perkara *aquo* yang berakibat hukum pada tidak terpenuhinya syarat formil pengajuan gugatan perdata;

Menimbang, bahwa dengan tidak terpenuhinya syarat formil, maka gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat menjadi tidak dapat diterima, sebagaimana disebutkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 500/Pdt/2013/PT Bdg. yang menyebutkan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena antara *legal standing* atau kedudukan hukum dan formulasi pihak-pihak berperkara di dalam gugatan penggugat terdapat kekeliruan, rancu dan tidak jelas sehingga gugatan menjadi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) maka tidak ada relevansinya lagi mempertimbangkan dalil-dalil pokok gugatan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Kupang berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Kpg. tanggal 16 Oktober 2024 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, R.Bg Stb Nomor 1947 jo Undang-undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 86/Pdt.G/2024/PN Kpg., tanggal 16 Oktober 2024 yang dimohonkan banding;

**Hal 14 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Pembanding semula Tergugat tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dari perkara yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang, pada hari Rabu, tanggal 26 November 2024, oleh **Dr. Made Sukereni, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **Dewa Ketut Kartana, S.H., M.Hum.**, dan **Sri Kuncoro, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan pada hari Rabu, tanggal 18 Desember 2024, dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Kedua Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Robert Uly, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kupang pada hari itu juga;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

**Dewa Ketut Kartana, S.H., M.Hum.**

**Dr. Made Sukereni, S.H., M.H.**

**Sri Kuncoro, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Robert Uly, S.H.**

Hal 15 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/PT KPG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya perkara :

- Meterai putusan : Rp. 10.000,00
- Redaksi putusan : Rp. 10.000,00
- Biaya proses lainnya : Rp.130.000,00
- Jumlah : Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal 16 dari 16 Hal Putusan Nomor 173/PDT/2024/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)