



P U T U S A N

Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kupang yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara banding antara:

1. **Martin Ratu Kale**, bertempat tinggal di RT.016/RW.007 Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Pembanding I semula Tergugat I**;
2. **Julius Ratu Kale**, bertempat tinggal di RT.016/RW.007 Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Pembanding II semula Tergugat II**;
3. **Wiliam Laga Huru**, bertempat tinggal di RT.016/RW.007 Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Pembanding III semula Tergugat III**;

Dalam hal ini Para Pembanding semula Para Tergugat memberikan kuasa kepada Marthen Dillak, S.H., M.H., Advokat pada Kantor Pengacara Mtd & Partners yang beralamat di Jalan P. A. Manafe, Nomor 7, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 10/mtd.Pts/IX/2021 tertanggal 15 September 2021 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada 27 September 2021 dibawah register Nomor: 233/PDT/SK/9/2021/PN Olm;

Halaman 1 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/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)



**Lawan :**

**Lusiano Da Silva, AMD.KEP**, bertempat tinggal di Asrama  
Polda NTT, RT/RW: 004/002,  
Kelurahan Naikoten Dua, Kecamatan  
Kota Raja, Kota Kupang, Nusa  
Tenggara Timur, sebagai **Terbanding**  
semula **Penggugat**;

Dalam hal ini Terbanding semula Penggugat  
memberikan kuasa kepada Mikhael Feka, S.H.,  
M.H., dan Agustina Magdalena Nenoliu, S.H.,  
para advokat pada Kantor Advokat Mikhael  
Feka, S.H., M.H. & Partners yang beralamat di  
Jl. Air Sagu Atas, RT/RW: 004/002, Kelurahan  
Manulai II, Kecamatan Alak, Kota Kupang,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6  
Agustus 2021 yang telah didaftarkan pada  
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi  
pada 6 Agustus 2021 dibawah register Nomor:  
174/PDT/SK/8/2021/PN Olm;

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang tanggal  
15 Maret 2022 Nomor 39/PDT/2022/PT KPG tentang  
penunjukan Majelis Hakim yang mengadili perkara Nomor  
39/PDT/2022/PT KPG dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan  
Negeri Oelamasi Nomor: 49/Pdt.G/2021/PN Olm tanggal  
24 Januari 2022 serta surat-surat lainnya yang  
berhubungan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA:**

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal  
yang tercantum dalam turunan resmi Putusan Pengadilan

Halaman 2 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Oelamasi Nomor 49/Pdt.G/2021/PN Olm tanggal 24 Januari 2022 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

1. Menolak eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa tanah sengketa seluas 221 m<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang terletak di RT.016, RW.007, Kelurahan Tarus, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan batas-batas:
  - Timur berbatasan dengan : jalan
  - Barat berbatasan dengan : tanah Yan Kore
  - Utara berbatasan dengan : Tanah Penggugat
  - Selatan berbatasan dengan : jalanadalah merupakan milik Penggugat;
3. Menyatakan bahwa tanah sengketa adalah bagian yang tak terpisahkan dengan tanah Penggugat sebagaimana yang tertera pada Sertipikat Hak Milik Nomor. 24.01.11.09.1.00610 Desa/Kelurahan Tarus, Kabupaten Kupang dan Gambar Situasi Nomor: 3615/1995 dengan luas tanah keseluruhan yaitu seluas 2.290 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) dengan batas-batas:
  - Timur berbatasan dengan : jalan;
  - Barat berbatasan dengan : tanah Yan Kore;
  - Utara berbatasan dengan : tanah M. Nemohaifeto dan tanah Markus Obes;
  - Selatan berbatasan dengan: jalan;
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa beserta bangunan dan tanaman yang ada di atasnya kepada Penggugat baik secara sukarela maupun dengan upaya paksa, dan apabila

Halaman 3 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperlukan dapat dilakukan dengan bantuan alat negara dalam hal ini yaitu Kepolisian Republik Indonesia;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp3.565.000(tiga juta lima ratus enam puluh lima ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 49/Pdt.G/2021/PN Olm, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Oelamasi pada hari Senin, tanggal 07 Februari 2022 yang menerangkan bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor: 49/Pdt.G/2021/PN Olm tanggal 24 Januari 2022 tersebut;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor: 49/Pdt.G/2020/PN Olm, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Oelamasi yang menerangkan bahwa telah diberitahukan pernyataan banding oleh Para Pembanding semula Para Tergugat kepada Kuasa Terbanding semula Pengugat pada hari Kamis, tanggal 10 Februari 2022;

Membaca Tanda Terima Memori Banding Nomor : 49/Pdt.G/2021/PN Olm tanggal 07 Maret 2022 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Oelamasi yang menyatakan bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 07 Maret 2022;

Membaca Relas pemberitahuan dan penyerahan memori Banding kepada Kuasa Terbanding semula Penggugat Nomor 49/Pdt.G/2021/PN Olm tanggal 09 Maret 2022 yang ditandatangani oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Para Tergugat tersebut, pihak Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra Memori Banding ;

Membaca, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Para

Halaman 4 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/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

Tergugat dan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat masing-masing Nomor 49/Pdt.G/2021/PN Olm tanggal 18 Februari 2022 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang, yang memberitahukan bahwa telah melaksanakan pemberitahuan untuk memeriksa berkas perkara kepada para pihak supaya datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari saat pemberitahuan disampaikan, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Kupang;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor: 49/Pdt.G/2021/PN Olm yang diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 24 Januari 2022 dihadiri oleh Kuasa Hukum Pemanding semula Para Tergugat dan Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat dan atas putusan tersebut Kuasa Para Pemanding semula Para Tergugat telah menyatakan banding terhadap putusan tersebut pada tanggal 07 Februari 2022 sesuai dengan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 49/Pdt.G/2021/PN Olm tanggal 07 Februari 2022, dengan demikian tenggang waktu menyatakan banding selama 14 (empat belas) hari setelah putusan diucapkan sebagaimana diatur dalam Pasal 199 ayat (1) RBg belum terlampaui, sehingga permohonan banding yang diajukan oleh Para Pemanding semula Para Tergugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pemanding semula Para Tergugat dalam memori bandingnya telah mengemukakan hal-hal yang menjadi alasan mengajukan permohonan banding

Halaman 5 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



sebagaimana selengkapnya terurai dalam memori banding Para Pembanding semula Para Tergugat tertanggal 07 Maret 2022, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada tanggal 07 Maret 2022 terlampir dalam berkas perkara dan merupakan bagian tidak terpisahkan dengan putusan ini, yang pada intinya sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Bahwa Para Pembanding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum *judex factie* yang menolak Eksepsi Para Pembanding, karena obyek perkara bukan milik Terbanding, melainkan milik Pembanding I dan Pembanding II, dimana Pembanding II memperolehnya dengan cara membeli dari pemilik asal *in casu* Pembanding III meskipun proses jual beli tanah terperkara pada tahun 2008 secara dibawah tangan, ***maka perjanjian jual beli tanah terperkara tersebut telah memenuhi syarat-syarat perjanjian dan asas perjanjian yang diatur dalam hukum perdata, dimana suatu perjanjian tersebut akan mengikat dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut (asas pacta sun servanda), de jure dan de facto*** Pembanding I, Pembanding II secara phisik menguasai menempati/mendiami tanah terperkara sejak tahun 2008 hingga saat ini, **karenanya sudah jelas Terbanding bukan pemilik tanah terperkara, lagi pula tanah terperkara tidak termasuk dan/atau bukan merupakan satu kesatuan dengan SHM No. 610.** Dengan demikian hal inilah yang dimaksudkan Para Pembanding/ Semula Para Tergugat bahwa gugatan Terbanding/Semula Penggugat adalah Obscuur Libel, oleh karenanya gugatan Penggugat kabur maka selayaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelike Verklaart*);
- Bahwa tanah milik terbanding semula penggugat bukan/tidak menjadi satu kesatuan dengan obyek tanah sengketa dalam perkara ini. Pemilik awal tanah milik terbanding semula

Halaman 6 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



penggugat subyeknya berbeda dengan pemilik semula tanah obyek yang disengketakan dalam perkara ini. Pemilik semula/awal tanah milik terbanding adalah saudara Samuel Kana sedangkan pemilik semula/awal tanah obyek sengketa dalam perkara ini adalah Thomas Dima;

- Bahwa kemudian Samuel Kana menjual tanah miliknya kepada saudara Harun Renier Tedens, selanjutnya saudara Harun Renier Tedens menjual lagi tanah miliknya kepada terbanding semula penggugat. Sedangkan tanah obyek sengketa dalam perkara ini yang semula pemiliknya adalah saudara Thomas Dima kemudian Thomas Dima menjual tanah miliknya kepada Welem Lagahuru sebagai pbanding III semula tergugat III. Kemudian pbanding III semula terbanding III menjual tanah obyek sengketa kepada pbanding II semula tergugat II dan kepada pbanding I semula tergugat I, dengan demikian pbanding I, II, dan III semula tergugat I, II, dan III adalah merupakan pembeli yang membeli tanah obyek sengketa dari saudara Thomas Dima;
- Bahwa berdasarkan kronologis kepemilikan awal tanah sengketa dan tanah milik penggugat sebagaimana tersebut di atas maka dalam gugatan penggugat/terbanding harus menarik saudara Harun Renier Tedens dan Thomas Dima untuk digugat sebagai subyek/pihak dalam perkara ini oleh karena sesungguhnya saudara Harun Renier Tedens dan Thomas Dima mereka berdua adalah yang menjual tanah milik terbanding semula penggugat;
- Bahwa meskipun dalam menentukan pihak-pihak yang digugat menjadi wewenang Penggugat namun dalam perkara a quo karena yang disengketakan adalah kepemilikan tanah seluas 221 m2 yang mana tanah tersebut dibeli oleh **Pbanding II/semula Tergugat II dari Pbanding III in casu semula Tergugat III dan Pbanding III/semula Tergugat III membeli tanah terperkara dari THOMAS DIMA**

Halaman 7 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



pada tahun 1997, dan jual beli tanah dari Tergugat III kepada Tergugat II pada tahun 2008 hal mana saudara Harun Renier Tedens mengetahui hal itu akan tetapi tidak ada keberatan dari yang bersangkutan, namun faktanya dalam Gugatan Penggugat tidak dimasukkannya sebagai pihak agar perkara aquo menjadi Terang dan Jelas;

- Bahwa oleh karena Thomas Dima tidak dimasukkan dan/atau ditarik sebagai pihak dalam perkara ini maka pihak-pihak dalam perkara ini tidak lengkap, karena masih ada orang lain yang harus ikut dijadikan sebagai para pihak dalam perkara tersebut, sehingga persoalan dapat diselesaikan secara tuntas. Fakta hukum diatas yang dimaksudkan oleh Para Tergugat/Para Pembanding bahwa gugatan Penggugat PLURIUM LITIS CONSORTIUM, *maka konsekuensi yuridis gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)*;

- Bahwa sejalan dengan hal tersebut, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 201 K/Sip/1974, tanggal 28 Januari 1976 dengan kaidah hukum “ *Suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang-orang/badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima*”. Begitu juga menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.878 K/Sip/1976, tanggal 19 Juni 1977 dengan kaidah hukum “ *Gugatan tidak dapat diterima karena masih ada pihak yang tidak diikut sertakan sebagai pihak didalam gugatan*”;

- Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim in casu Judex Facti dalam putusan perkara ini seharusnya mempertimbangkan eksepsi Para Tergugat terkait kedudukan yang dimiliki oleh pihak, karena pihak yang dapat berperkara di Pengadilan

Halaman 8 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



adalah pihak yang mempunyai kepentingan, yaitu pihak yang mempunyai dasar hukum dan kepentingan hukum, demi tuntasnya proses pemeriksaan, keseluruhan pihak baik penggugat, tergugat maupun turut tergugat kesemuanya harus dilibatkan, karena tidak lengkapnya pihak-pihak yang dilibatkan dalam surat gugatan Penggugat, mengakibatkan gugatan cacat formil dan menimbulkan konsekuensi gugatan tidak dapat diterima;

- Bahwa akibat tidak cermatnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi dalam menjatuhkan putusan aquo, telah melukai akal sehat Para Pemanding/Semula Para Tergugat dan mencederai rasa keadilan serta menimbulkan ketidakpastian hukum, karena selain telah bertentangan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI juga bertentangan **SEMA No. 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada bagian B. RUMUSAN KAMAR HUKUM PERDATA**, pada angka 1. **Gugatan Kurang Pihak Dalam Perkara Tanah**, pada huruf b dikatakan, *Jika diajukan eksepsi mengenai gugatan kurang pihak, karena penggugat tidak menarik penjual sebagai pihak atas tanah obyek jual beli yang belum bersertipikat atas nama penjual dan atau jual beli dilakukan di bawah tanagan, maka eksepsi tersebut dapat diterima. (Kursif dan Cetak tebal oleh Para Pemanding/Semula Para Tergugat);*

Berdasarkan fakta hukum tersebut, Para Pemanding/Semula Para Tergugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kupang cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus perkara ini di tingkat banding, melakukan koreksi secara menyeluruh dan mendalam membatalkan putusan Judex Facti Tingkat Pertama;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 9 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa segala sesuatu yang disampaikan diatas, mohon dianggap berlaku pula dalam bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi sebagai peradilan tingkat banding menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, dalam pelaksanaan fungsi dan kewenangan melakukan koreksi terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagai peradilan tingkat pertama, bertindak melakukan pemeriksaan ulang perkara secara keseluruhan. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Reg No. 194 K/Sip/1975 Tanggal 30 Nopember 1976, menyatakan bahwa “ Dalam peradilan banding Pengadilan Tinggi harus memeriksa/ mengadili perkara dalam keseluruhannya, termasuk bagian-bagian (konvensi dan rekonvensi) yang telah diputus oleh Pengadilan Negeri.” Oleh karenanya, Para Pemanding/ Semula Para Tergugat mohon sudi kiranya Yang Mulia Majelis Hakim tingkat banding memeriksa ulang kesimpulan fakta-fakta yuridis maupun penerapan hukumnya dalam perkara ini secara keseluruhan;
3. Bahwa dalam putusan perkara ini Majelis Hakim mengatakan telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Kamis, tanggal 25 November 2021, sebagaimana termuat dalam berita acara titik (*vide Alinea terakhir, hal. 21 Putusan Perkara Gugatan Nomor 49/Pdt.G/2021/Pn.Olm*);
4. Bahwa yang dimaksud dengan pemeriksaan setempat adalah pemeriksaan mengenai fakta-fakta atau keadaan-keadaan suatu perkara yang dilakukan hakim karena jabatannya di tempat obyek perkara ada. ( H.Riduan Syahrani S.H. Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti,Bandung 2004,Cetakan ke-III Tahun 2004,hlm. 121);
5. Bahwa menurut ahli hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia mengemukakan, Pemeriksaan Setempat atau descente

Halaman 10 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



ialah pemeriksaan mengenai perkara oleh Hakim karena jabatannya yang dilakukan di luar gedung tempat kedudukan pengadilan, agar Hakim melihat sendiri memperoleh gambaran atau keterangan yang memberi kepastian tentang peristiwa-peristiwa yang menjadi sengketa. (*vide Prof. Dr Sudikno Mertokusum, S.H., Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty Yogyakarta, Edisi Kedua, Cetakan pertama, 1985*);

6. Bahwa terkait dengan Pemeriksaan Setempat ( *descente* ) yang telah dilakukan Majelis Hakim pada hari, Kamis tanggal 25 November 2021, ***ternyata hasil descente atas obyek sengketa oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak merumuskan secara tegas dan jelas tentang apa ditemukan di lapangan pada pertimbangan hukum dalam putusan perkara ini***, maka meskipun *descente* atau pemeriksaan setempat tidak termasuk alat bukti yang telah diatur secara limitatif dalam Pasal 284 Rbg, jo. Pasal 1866 KUH Perdata, namun pemeriksaan setempat menjadi penting untuk memberikan kejelasan dan kepastian tentang lokasi, dan batas-batas obyek sengketa dan/atau ***memperjelas obyek gugatan untuk menghindari obyek sengketa yang akan dieksekusi tidak jelas dan tidak pasti, sehingga hasil pemeriksaan setempat (descente) berguna sebagai dasar pertimbangan oleh hakim dalam mengabulkan atau menolak gugatan yang diajukan agar putusan tidak kabur (obscuur libel)***. Oleh karena itu menurut Para Pembanding hasil pemeriksaan setempat harus dipertimbangkan dalam putusan perkara ini. Ini sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA) No. 03 Tahun 1974 yang menyatakan “Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas sukar dimengerti atau bertentangan satu sama lain. maka hal demikian, dapat di pandang satu kelalaian dalam acara (*vormverzium*) yang dapat

Halaman 11 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan”;

7. Bahwa berdasarkan penunjukan batas yang ditunjuk oleh terbanding semula penggugat pada saat sidang dengan agenda pemeriksaan setempat di lokasi tanah sengketa terkait batas tanah baik di batas bagian timur selatan maupun barat selatan ternyata masih ada tanah sisa yang bukan menjadi bagian dan milik dari penggugat. Sisa tanah tersebut adalah milik pbanding I dan pbanding II semula tergugat I dan tergugat II;

8. Bahwa **MENGAPA SEHINGGA** hasil Pemeriksaan Setempat (descente) Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak secara jelas menyebutkan hasilnya dan mengulaskan pada pertimbangan dalam putusan perkara ini, hal ini dikarenakan pada saat sidang Pemeriksaan Setempat, penunjukkan batas tanah sengketa bagian **Timur-Selatan PENGGUGAT menunjuk ditengah-tengah tanah sengketa, sedangkan penunjukan batas tanah sengketa bagian Barat-Selatan, Penggugat/ Terbanding dan Para Tergugat/Para Pbanding sama-sama sepakat menunjuk batas Selatan dari pada tanah Penggugat;**

9. Bahwa selanjutnya dari penunjukan batas oleh Penggugat/ Terbanding masih ada bidang tanah sisa dari tanah sengketa yang adalah merupakan tanah hak milik dari Tergugat I dan Tergugat II /Pbanding I dan Pbanding II, maka sebagai akibat dari penunjukan batas tanah terperkara oleh Penggugat yang kabur dan tidak jelas (Obscuur libel), maka hasil pemeriksaan setempat dapat dijadikan dasar atau fakta menentukan batas obyek sengketa dan sebagai dasar pertimbangan dalam putusan perkara ini;

10. Bahwa karena Majelis Hakim/Judex Facti tingkat pertama telah mengabaikan dan/atau tidak memberikan

Halaman 12 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



pertimbangan terkait hasil Pemeriksaan Setempat (descente) sesuai fakta yang ditemukan dalam pemeriksaan setempat, sehingga putusan dalam perkara ini memenangkan Terbanding /Semula Penggugat sangat tidak beralasan dan tidak tepat menurut. Maka merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 246 K / Pdt /1984 tanggal 10 Desember 1985 dengan Kaidah Hukum “ *Judex Factie dianggap salah menerapkan hukum, dan sekaligus putusan yang dijatuhkan dinyatakan tidak cukup pertimbangan, karena tidak seksama dan rinci menilai dan mempertimbangkan segala fakta yang ditemukan dalam proses persidangan.*” Oleh karena itu, Para Pembanding/Semula Para Tergugat mohon agar Majelis Hakim Banding membatalkan putusan aquo;

11. Sehubungan dalam ini, Para Pembanding mengutip tulisan/Pendapat **Hj. ST ZUBAIDAH, SAg.S.H.** ( Hakim Pengadilan Agama Muara Teweh) dalam **VARIA PERADILAN MAJALAH HUKUM**, Penerbit: **IKAH I (IKATAN HAKIM INDONESIA) TAHUN XXVII NO. 329 APRIL 2013**, judul **HAKIM (ANTARA SURGA DAN NERAKA) “ Berikanlah Kepada Setiap Orang Apa yang menjadi haknya dan Jangan Merugikan Seseorang (Unicuique Suum Tribuere, Neminem Laedere)”**, halaman 112,113, mengemukakan bahwa “ titik kulminasi dari sikap hakim dalam penguasaan hukum itu adalah Mahkota Hakim yang tertuang pada putusan hakim yang benar, jujur, adil, mumpuni, dan sempurna. Untuk menguji hal tersebut paling tidak ada empat parameter dasar pertanyaan (The Four Way Test), yaitu

1. Sudah benarkah putusan tersebut;
2. Sudah jujurkah dalam mengambil putusan tersebut;
3. Sudah adilkah putusan tersebut;
4. Bermanfaatkah putusan tersebut;

Halaman 13 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Masih menurut Hj. ST Zubaidah, Sag.S.H., dalam menegakkan hukum dan keadilan ini berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor: 48 Tahun 2009 menyatakan bahwa peradilan dilakukan DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG ESA. Konsekuensi logis dari aspek ini, yaitu :

1. Seorang hakim dalam memutus suatu perkara tidak hanya bersandar ketentuan normative atau undang-undang saja, tetapi juga harus sesuai dengan hati nuraninya yang berlandaskan ketuhanan;
  2. Seorang hakim dalam memutus perkara selain harus bersandar pada norma-norma tertulis, harus juga bertitik tolak pada norma-norma hukum yang hidup, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat, sehingga putusan tersebut sesuai dan sejalan dengan perasaan keadilan masyarakat;
  3. Seorang hakim harus bisa dan mampu mempertanggungjawabkan putusannya kepada Sang Pencipta yaitu Tuhan Yang Maha Esa;
  4. Seorang hakim adalah sebagai penegakan keadilan yang merupakan kebutuhan pokok batiniah/rohani setiap orang dan merupakan perekat hubungan sosial dalam bermasyarakat dan bernegara;
- 12.** Bahwa Para Pembanding tidak sependapat dan menolak secara keseluruhan pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam putusan perkara ini, karena terlihat benar-benar Pengadilan Negeri Oelamasi in casu Majelis Hakim dalam putusannya mengenai pemilikan tanah terlalu berpihak kepada Terbanding, karena sudah jelas de jure dan de facto Terbanding bukan pemilik tanah terperkara;
- 13.** Bahwa Majelis Hakim dalam putusan perkara ini tidak cermat dan tidak cerdas mempelajari dengan seksama motif

Halaman 14 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



dari gugatan Penggugat/Terbanding, yang mana latar belakang timbulnya sengketa ini berawal dari **penawaran** Penggugat/Terbanding kepada Tergugat I dan Tergugat II sekarang Pembanding I dan Pembanding II agar mau menukar tanah milik Pembanding I dan Pembanding II dengan Tanah Penggugat/Terbanding dan Penggugat/Terbanding akan memberikan ganti tanahnya kepada Tergugat I dan Tergugat II masing-masing berukuran 10 x15 m2 dan tanah yang akan ditukar terletak di bagian **Utara** dari tanah Penggugat/Terbanding. namun penawaran tersebut Pembanding I dan Pembanding II menolak permintaan atau penawaran tukar tanah penggugat semula terbanding, sehingga hal inilah yang menjadi dasar penyebab permasalahan sehingga terbentuk dendam Penggugat/Terbanding terhadap diri Tergugat I/Pembanding I, Tergugat II/Pembanding II. Bahwa dari penolakan Pembanding I dan Pembanding II atas permintaan tukar tanah dari terbanding semula penggugat yang diajukan oleh terbanding semula penggugat maka terbanding semula penggugat melakukan pengancaman terhadap tergugat I dan tergugat II semula **Pembanding I dan Pembanding II sebanyak 3 (tiga) kali bersama isterinya membawah sebilah parang mendatangi rumah pembanding I dan pembanding II semula Tergugat I dan Tergugat II sambil mengatakan; "KAMU HATI-HATI YA INI TANAH SAYA".** Pengancaman itu dilakukan pagi hari pada hari minggu yang membuat pembanding II batal ke gereja untuk berbakti;

14. Bahwa berdasarkan atas permintaan terbanding semula penggugat untuk menukarkan tanah miliknya dengan tanah milik pembanding I dan pembanding II semula tergugat I dan tergugat II yang saat ini menjadi obyek dalam perkara ini semakin memperkuat bahwa sesungguhnya tanah obyek sengketa yang digugat oleh terbanding dalam perkara ini adalah **BUKAN MERUPAKAN MILIK TERBANDING AKAN**

Halaman 15 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



TETAPI MERUPAKAN MILIK PEMBANDING I DAN PEMBANDING II SEMULA TERGUGAT I DAN TERGUGAT II. Sebab jika benar tanah yang disengketakan dalam perkara ini adalah benar milik terbanding semula penggugat; “mengapa terbanding semula penggugat meminta tanah milik pbanding I dan pbanding II semula tergugat I dan tergugat II yang saat ini sedang disengketakan dalam perkara ini untuk ditukarkan dengan tanah milik terbanding semula penggugat?”. Permintaan tukar tanah terbanding dengan tanah pbanding I dan II ini menunjukkan bahwa benar dan tak dapat terbantahkan lagi bahwa sesungguhnya tanah obyek sengketa dalam perkara perdata nomor: 49/PDT.G/2021/PN.OLM yang digugat oleh terbanding adalah BUKAN MILIK TERBANDING SEMULA PENGGUGAT akan tetapi tanah obyek sengketa dalam perkara ini adalah benar milik pbanding I dan pbanding II semula tergugat I dan tergugat II;

15. Bahwa tindakan menghakimi sendiri oleh Penggugat/ Terbanding yang berprofesi sebagai **seorang anggota Polisi tidak lain merupakan tindakan untuk melaksanakan hak menurut kehendak sendiri yang bersifat sewenang-wenang, tanpa persetujuan pihak lain yang berkepentingan, maka Penggugat/Terbanding telah melakukan tindakan di luar jalur hukum, maka disebut tindakan menghakimi sendiri, aksi sepihak atau “eigenrichting”**. Untuk itu Para Pbanding mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Banding memberi perhatian/penilaian khusus terkait hal tersebut;

16. Bahwa dengan demikian, fakta tersebut membuktikan Perkara ini bergulir di Pengadilan Negeri Oelamasi dilatarbelakangi dendam Penggugat/Terbanding terhadap Tergugat I, Tergugat II/ Pbanding I, Pbanding II sebagai akibat Tergugat I, Tergugat II **menolak tawaran menukar tanah dengan tanah Penggugat/Terbanding,**

Halaman 16 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



*dan terkait dengan permasalahan ini secara detail **Pembanding I, Pembanding II** sudah memberi gambaran kasus posisi dengan jelas kronologisnya baik dalam **Eksepsi dan Jawaban, Duplik maupun Kesimpulan**, namun semua hal-hal yang disampaikan sama sekali **Majelis Hakim dalam putusan perkara ini tidak pertimbangkan**, maka Para Pembanding berpendapat **hal ini semakin membuktikan adanya kesengajaan sebagai cara menyembunyikan keberpihakkan Majelis Hakim/Judex Facti Tingkat Pertama dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini sehingga memenangkan Terbanding/ Penggugat, pada hal Majelis Hakim /Judex Facti Tingkat Pertama mengetahui atau patut mengetahui bahwa putusan hakim haruslah mencerminkan sebagai satu karya, dan putusan Hakim dipersamakan dengan Mahkota, maka putusan itu mewujudkan adanya rasa keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum bagi para pihak yang berperkara. (Justiabellen)**;*

Akan tetapi harapan ini sirna, karena Majelis Hakim/Judex Facti Tingkat Pertama dalam putusan perkara ini telah menyimpang dari tata tertib beracara yang benar dan baik, maka bukan lagi hukum sebagai Rule of Law, akibatnya subyektifitas putusan Majelis Hakim/Judex Facti Tingkat Pertama dalam perkara ini memihak kepada Terbanding sehingga memenangkan perkara ini. Untuk itu Para Pembanding mohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Cq. Majelis Hakim Banding sudilah kiranya mengadili, memeriksa latar belakang perkara ini bergulir di Pengadilan Negeri Oelamasi dengan arif dan bijaksana demi terwujudnya keadilan masyarakat khususnya bagi Pembanding I, Pembanding II, karena mengingat Pembanding I seorang pensiunan pns golongan II mempunyai tanggungan keluarga 4 orang anak dan isterinya

Halaman 17 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



dalam kondisi lumpuh total, sedangkan Pemanding II berprofesi sebagai seorang penggali sumur mempunyai tanggung jawab keluarga 4 orang anak, sehingga dapat dikatakan para Pemanding tersebut hidup di bawah pra sejahtera, sehingga tanah terperkara merupakan satu-satunya harta yang dimiliki Pemanding I dan Pemanding II beserta keluarganya, maka jika tanah terperkara harus beralih kepada Penggugat/Terbanding yang bukan pemilik tanah aquo hal ini akan menimbulkan kesengsaraan bagi Pemanding I, Pemanding II beserta keluarganya;

17. Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian diatas Para Pemanding berpendapat putusan Pengadilan Negeri Oelamasi No. 49/Pdt.G/2021/PN.Olm tanggal 24 Januari 2022 yang mengabulkan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat dipertahankan lagi karena mengandung cacat hukum. Oleh sebab itu patut dan layak menurut hukum untuk dibatalkan;

Berdasarkan uraian diatas, Para Pemanding memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang cq. Majelis Hakim Banding yang memeriksa, mengadili perkara ini di tingkat banding memutuskan perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

#### **MENGADILI:**

1. Menerima/Mengabulkan Permohonan Memori Banding Para Pemanding seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Oelamasi No. 49/Pdt.G /2021/PN.Olm tanggal 24 Januari 2022;

#### **MENGADILI SENDIRI**

##### **DALAM EKSEPSI**

Menerima/Mengabulkan Eksepsi Para Pemanding/Semula Para Tergugat seluruhnya;

##### **DALAM POKOK PERKARA**

Halaman 18 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Gugatan Penggugat/sekarang Terbanding seluruhnya dan/atau dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaart);
2. Menghukum Penggugat/sekarang Terbanding membayar segala biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan; Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding terlebih dahulu akan mempertimbangkan alasan dari Memori Banding Para Pembanding semula Para Tergugat yang mengungkapkan bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan secara tegas dan jelas tentang hasil pemeriksaan setempat dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak adil (memihak kepada Terbanding semula Penggugat);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan Memori Banding Pembanding semula Para Tergugat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam pertimbangannya pada halaman 30 alinea 2 (Dua)..... terkait dengan luas tanah objek sengketa tersebut yaitu seluas 221 M2 yang diakui oleh Para Tergugat dalam jawabannya, dan ketika Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat, memang Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai tanah sengketa, dan dari berita acara pengembalian batas SHM Nomor 24.01.11.09.1.00610, angka III point 5 hasil pengukuran pengembalian batas dapat dilihat pada gambar, dengan keterangan :

A. Batas SHM 00610/Tarus ;

Halaman 19 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



B. Penguasaan tanah oleh pihak lain diatas SHM  
00610/Tarus ;

III point 6 disebutkan bahwa diatas bidang tanah sertifikat Nomor 24.01.11.09.1.00610 terdapat penguasaan fisik oleh pihak lain yang bukan merupakan pemegang hak katas tanah tersebut dengan luas 221 M2 (Vide bukti P3) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim tingkat banding mempelajari dan mencermati keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat yang diuraikan dalam memori bandingnya Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dan karenanya harus ditolak dan menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding materi keberatan dari Para Pembanding semula Para Tergugat yang diuraikan dalam memori bandingnya baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkaranya selebihnya karena bukan merupakan hal-hal baru dan hanya merupakan pengulangan saja karena hal tersebut sudah disampaikan dalam pemeriksaan pada peradilan tingkat pertama serta sudah dipertimbangkan dalam putusan *a quo*, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dan putusan perkara *a quo* sudah tepat dan benar dan beralasan hukum, oleh karenanya Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusan perkara *a quo* karenanya pertimbangan hukum tersebut diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor 49/Pdt.G/2021/PN Olm, tanggal 24 Januari 2022 yang dimohonkan banding tersebut harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka keberatan dari Para Pembanding semula Para Tergugat sebagaimana terurai dalam memori bandingnya tersebut haruslah ditolak;

Halaman 20 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Tergugat berada dipihak yang kalah, maka kepada Para Pembanding semula Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan Pasal 199 ayat (1) RBg, serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor 49/Pdt.G/2021/PN Olm tanggal 24 Januari 2022, yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Senin, tanggal 09 Mei 2022 oleh kami **Cening Budiana, S.H.,M.H.**, selaku Ketua Majelis, **Arie Winarsih, S.H.,M.Hum.** dan **I Wayan Sosiawan, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 12 Mei 2022** oleh Ketua Majelis Hakim tersebut, didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut diatas, dibantu oleh **Desberseky Tanaem** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara maupun Kuasa Hukumnya.

Halaman 21 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/PDT/2022/PT KPG



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

Ketua Majelis Hakim,

t.t.d.

**Cening Budiana, S.H.,M.H.**

Hakim-Hakim Anggota,

t.t.d.

**Arie Winarsih, S.H.,M.Hum.**

t.t.d.

**I Wayan Sosiawan,S.H.,M.H**

Panitera Pengganti,

t.t.d.

**Desberseky Tanaem**

**Rincian biaya perkara :**

- Redaksi : Rp10.000,00
  - Meterai : Rp10.000,00
  - Biaya proses lainnya : Rp130.000,00
- Jumlah : Rp150.000,00(Seratus lima puluh ribu rupiah);

Halaman 22 dari 21 halaman Putusan Nomor : 39/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)