



PUTUSAN

Nomor 149/PDT/2019/PT KPG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

- 1. ORLEINS SMARTENDRYK M. SAUDALE**, NIK 5371040210630003, umur, 54 tahun, laki-laki, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Swasta, Tingkat Pendidikan SLTP, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di RT.015 / RW.009, Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, sebagai Pembanding I semula Penggugat I;
- 2. NOPRYANA E. A. SAUDALE**, NIK 537104410265007, umur, 52 tahun, Perempuan, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Swasta, Tingkat Pendidikan SLTA, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di RT.022 / RW.007, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, sebagai Pembanding I semula Penggugat I;
- 3. NOVENSYAH H. J. SAUDALE**, NIK 537104471660002, umur, 50 tahun, laki-laki, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan: PNS, Tingkat Pendidikan SLTA, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di RT.026 / RW.010, Kelurahan Batuplat, Kecamatan Alak, Kota Kupang, sebagai Pembanding III semula Penggugat III;
- 4. JANWAR M. J. SAUDALE**, NIK 5371040801690003, umur, 47 tahun, laki-laki, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Swasta, Tingkat Pendidikan SLTA, Kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di RT.022/ RW.007, Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, sebagai Pembanding IV semula Penggugat IV;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Edikson Makandolu, S.H. Advokat/Penasihat Hukum yang beralamat di Jln.Fetor Funay, RT.14/RW.005 Kelurahan Maulafa, Kecamatan Maulafa-Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor: 08/SK-EM/PDT/VIII/2019, tanggal

Halaman 1 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 Agustus 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dengan Nomor Register 427/LGS/SK/PDT/2019/PN Kpg tanggal 8 Agustus 2019;

L A W A N :

- 1. SOFIA ROSEMARY MARSELINA NDAOMANU**, Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jl. Hati Suci I No 28, Kelurahan Oebobo, Kota Kupang, sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
- 2. Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Pusat**, beralamat di Jl. Jenderal Gatot Subroto, No. 79, Jakarta Selatan sebagai Terbanding II semula Tergugat II;
- 3. Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan Cabang Kupang**, beralamat di Jl. W.J. Lalamentik, No. 88, Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang sebagai Terbanding III semula Tergugat III;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Salkoni, S.H., M.H., QIA, GRCP, Iwan Setiawan, S.H., Wibisono Prayitno, S.H., Wahyu Rifanto, S.H., Maimun Walfiza, S.H., Syaiful Wahid Nurfitri, S.H., Rudiansyah Putra Sinaga, S.H. Indah Hatiningrum, S.H., Sukasah Juarsa, Iyos Andersen Bangun, Rita Damayati, dan Affandy Siallagan, selaku Karyawan BPJS Ketenagakerjaan pada Deputy Direktur Bidang Kepatuhan dan Hukum serta Deputy Bidang Pengelolaan Aset dan Layanan Hukum yang beralamat di Kantor Pusat BPJS Ketenagakerjaan Cabang Nusa Tenggara Timur Jalan Jln. Tifa, Kelurahan Manutapen, Kecamatan Alak-Kota Kupang-NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor: 03/SK-MR/PDT/X/2018, tanggal 25 Oktober 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dengan Nomor Register: 665/LGS/SK/PDT/2018/PN Kpg tanggal 19 November 2018;
- 4. Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang**, beralamat di Jl. Frans Seda No. 70. Kayu Putih, Oebobo, Kota Kupang; Dalam hal ini memberi kuasa kepada Soleman Benu, S.H., M.H., Josovina Katrida Kadja, S.H., dan Rininta Dianawati, S.H., selaku Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan, Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik dan Perkara

Halaman 2 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan, dan Staf Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Kupang yang beralamat di Jalan Frans Seda No. 72, Kota Kupang, sebagai Terbanding IV semula Tergugat IV;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

1. Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nomor 145/PEN.PDT/2017/PT.KPG, tanggal 31 Oktober 2017 tentang Penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding;
2. Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang bersangkutan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa para Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 21 Nopember 2018, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 21 Nopember 2018 di bawah Register Perkara Perdata Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg telah mengajukan gugatan berdasarkan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Pewaris P.J. SAUDALE, (Ayah dari Para Penggugat) yang telah meninggal dunia di Kupang pada 3 Maret 1994, dimana semasa hidupnya memiliki tanah seluas kurang lebih 2.700 meter persegi, yang terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, yang sekarang ini ditempati / dikuasai / dibangun kantor BPJS Ketenagakerjaan (Tergugat III) dengan batas-batas dengan batas-batas : Timur dengan Tanah Para Penggugat dan Tanah KORNELIS USBOKO, Barat dengan Tanah Para Penggugat, Utara dengan Tanah Para Penggugat yang dikuasai C. NAKLIU, Selatan dengan jalan W.J. Lalamentik, dimana setelah P.J. SAUDALE meninggal dunia maka Hak Waris atas tanah dimaksud beralih kepada Para Penggugat ; tanah inilah dalam perkara ini adalah tanah sengketa;
2. Bahwa tanah peninggalan milik P.J. SAUDALE tersebut , pada tahun 2003 oleh Tergugat 1 mengurus Sertifikat Hak Atas Tanah tersebut, kemudian oleh Tergugat IV, BPN Kota Kupang menerbitkan Sertifikat Hak Guna

Halaman 3 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan (HGB) Nomor : 09 Tahun 2003 atas nama Tergugat 1, dengan masa berlaku HGB sampai 24 September 2033;

3. Bahwa pada tanggal 8 Januari 2004, Tergugat 1 menjual tanah sengketa tersebut kepada PT. JAMSOSTEK, yang kemudian dalam perkembangannya menjadi Badan Penyelenggara Jaminan Sosial Ketenagakerjaan (BPJS Ketenagakerjaan) atau Tergugat II, kemudian sekarang ini dikuasai oleh Tergugat III yang dikenal dengan Kantor Cabang BPJS Ketenagakerjaan;
4. Bahwa dasar pemilikan tanah dari P.J SAUDALE adalah sejak tahun 1956, P.J SAUDALE membuka lahan sebagai kebun sekaligus untuk mendirikan bangunan rumah tinggal, yang selanjutnya pada tanggal 10 Juli 1970, mendapat pengakuan hak dari Fettor J.AMABI yakni Pejabat / Fungsionaris Adat yang oleh masyarakat Kota Kupang maupun Pemerintah Swapraja Kupang dahulunya mengakui kewenangan dan peranannya selaku Fettor dalam pengaturan, pembagian dan legitimasi hak atas tanah-tanah hak adat di Kota Kupang, bahkan Penegasan hak oleh Fettor ini diketahui pula oleh Kepala Desa Oebufu, M.B.LEOANAK; sehingga akibat hukum dari pengakuan, penegasan, penyerahan hak oleh Fettor ini maka selain P.J. SAUDALE, maka siapapun tidak dapat lagi memiliki tanah dimaksud termasuk oleh Tergugat I ;
5. Bahwa tahun 1976, P.J. SAUDALE pindah ke Desa Oetete / sekarang Kelurahan Oetete hingga meninggalnya juga di kelurahan Oetete Kota Kupang, sehingga P.J SAUDALE tidak lagi bisa secara langsung mengolah dan mengawasi tanah sengketa, oleh karena itu ketika Tergugat 1 mengurus Sertifikat HGB atas tanah sengketa, tidak diketahui oleh P.J. SAUDALE, oleh karenanya perbuatan Tergugat 1 yang mengurus Sertifikat HGB atas tanah sengketa maupun perbuatan Tergugat IV yang menerbitkan Sertifikat HGB atas nama Tergugat 1, haruslah dipandang sebagai perbuatan melawan hukum dan melawan hak, karenanya Sertifikat HGB Nomor 09 Tahun 2003 tersebut harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Bahwa sesuai dengan tujuan diadakannya Hak Guna Bangunan dalam UUPA adalah agar diatas tanah didirikan bangunan oleh Pemegang

Halaman 4 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat HGB yakni Tergugat 1, namun oleh Tergugat 1 malah menjual bidang tanah tersebut kepada Tergugat II, sehingga perbuatan Tergugat I menjual tanah HGB kepada Tergugat II jelas sudah tidak sesuai lagi dengan tujuan dalam pengurusan dan penerbitan Sertifikat HGB tersebut, sehingga jual beli tersebut haruslah dinyatakan tidak sah;

7. Bahwa jika Tergugat 1 tidak menggunakan tanah sengketa yang telah diterbitkan Sertifikat HGB tersebut untuk mendirikan bangunan, maka seharusnya Tergugat 1 mengembalikan tanah kepada Para Penggugat selaku pemilik tanah sengketa bukan malah menjualnya kepada Tergugat II, oleh karenanya jual beli tanah sengketa antara Tergugat 1 dan Tergugat II harus pula dinyatakan tidak sah, dan karena itu pula tanah sengketa harus dikosongkan oleh Tergugat III, untuk selanjutnya diserahkan kepada Para Penggugat selaku Pemilik tanah sengketa;

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka Para Penggugat Mohon Kiranya Pengadilan Negeri Kupang, berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini selanjutnya menjatuhkan Putusan:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Almarhum P.J. SAUDALE, dan karenanya berhak mewarisi tanah milik Almarhum P.J. SAUDALE;
3. Menyatakan bahwa Tanah sengketa seluas seluas kurang lebih 2.700 meter persegi, yang terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, yang sekarang ini ditempati / dikuasai / dibangun kantor BPJS Ketenagakerjaan (Tergugat III) dengan batas-batas dengan batas-batas: Timur dengan Tanah Para Penggugat dan Tanah KORNELIS USBOKO, Barat dengan Tanah Para Penggugat, Utara dengan Tanah Para Penggugat yang dikuasai C. NAKLIU, Selatan dengan jalan W.J. Lamentik, Adalah Sah Milik Para Penggugat;
4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat 1 yang mengurus Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 09 Tahun 2003 atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan melawan hak;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 09 Tahun 2003 tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Halaman 5 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli tanah sengketa antara Tergugat 1 dengan Tergugat II adalah tidak sah;
7. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkannya kepada Para Penggugat baik secara sukarela maupun melalui upaya eksekusi dengan bantuan aparat keamanan;
8. Menghukum Tergugat 1 s/d Tergugat IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat II dan III memberikan jawaban secara tertulis tanggal 27 Februari 2019 pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT MELAMPAUI KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENSI ABSOLUT)

Bahwa menurut Pasal 134 HIR/160 RGB mengenai kekuasaan Absolut menyebutkan bahwa :

“apabila sengketa itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri untuk mengadilinya, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara itu Tergugat dapat mengajukan tangkisan supaya Pengadilan Negeri menyatakan tidak berwenang mengadili perkara itu dan Pengadilan Negeri karena jabatannya harus pula menyatakan bahwa tidak berwenang mengadili perkara itu”.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang dengan registrasi perkara nomor: 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg tertanggal 21 November 2018, dalam Posita gugatan angka 5 halaman 4 yang pada intinya mendalilkan “Sertifikat HGB nomor 9 tahun 2003 tersebut harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat”.

Bahwa sertifikat HGB Nomor 9 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. Ialamentik, Oebufu, Kota Kupang sebagaimana dimaksud Penggugat, Sertifikat Hak atas Tanah tersebut yang berhak mengeluarkan adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, dimana BPN merupakan Jabatan Tata Usaha Negara. Sehingga jika

Halaman 6 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Penggugat mempersoalkan bahwa Sertifikat tersebut “harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan mengikat”, maka yang berhak memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sebagaimana Pasal 53 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang PTUN yang berbunyi:

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.

Berdasarkan penjelasan dan dasar hukum tersebut diatas, maka yang berwenangan memeriksa dan mengadili perkara *aquo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan bukan kewenangan dan/atau yurisdiksi dari Pengadilan Negeri Kupang. sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verlaard*).

B. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING)

Bahwa gugatan Penggugat dalam Posita angka 1 halaman 3 mendalilkan yang pada intinya “Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Pewaris P.J. Saudale yang telah meninggal dunia di Kupang pada 3 Maret 1994, dimana semasa hidupnya memiliki tanah seluas kurang lebih 2.700 meter persegi yang terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo”.

Bahwa, ahli waris yang sah menurut hukum perdata harus dibuktikan secara tertulis berupa adanya Penetapan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri dan/atau Akta Wasiat Pengangkatan Ahli Waris yang dibuat oleh Notaris, sebagaimana diatur dalam Pasal 954 KUHPerdata (BW) yakni :

“Wasiat pengangkatan ahli waris ialah suatu wasiat, di mana pewaris memberikan kepada satu orang atau lebih harta benda yang

Halaman 7 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



ditinggalkannya pada waktu dia meninggal dunia, baik seluruhnya maupun sebagian, seperti seperdua atau sepertiga”.

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mengaku bertindak sebagai ahli waris dari P.J. Saudale, Namun Penggugat tidak menunjukkan dasar hukum dan/atau keterangan otentik yang menyatakan bahwa dirinya sebagai Ahli Waris yang sah berdasarkan Penetapan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri dan/atau Akta Wasiat Pengangkatan Ahli Waris yang dibuat oleh Notaris, sehingga secara formil Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk menjadi Ahli Waris pada gugatan perkara *aquo*.

Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, terlihat sangat jelas persoalan dari Penggugat sebagai subjek dalam gugatannya yakni Penggugat tidak memiliki kewenangan dan/atau kedudukan hukum (*legal standing*) menjadi Ahli Waris dari P.J. Saudale, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verlaard*).

C. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Bahwa gugatan Penggugat dalam Posita angka 6 dan 7 halaman 4 mendalilkan yang pada intinya “Tergugat I menjual tanah HGB kepada Tergugat II jelas tidak sesuai dengan tujuan dalam pengurus dan penerbitan sertifikat, sehingga jual beli tersebut haruslah dinyatakan tidak sah”.

Bahwa merujuk dalil gugatan Penggugat diatas, Tergugat II dan Tergugat III menanggapi bahwa sesuai fakta hukum proses jual-beli tanah sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang yang dilakukan oleh antara Tergugat I (Sdri. Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu - selaku penjual) dan Tergugat II (BPJS Ketenagakerjaan/dh. PT Jamsostek – selaku pembeli) dilaksanakan melalui pihak Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn yang berkantor di Jalan El Tari No. 32 Kupang dengan wilayah kerja semua kecamatan di Kota Kupang.

Halaman 8 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Bahwa jual-beli tanah sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang antara Tergugat I (Sdri. Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu - selaku penjual) dan Tergugat II (BPJS Ketenagakerjaan/dh. PT Jamsostek – selaku pembeli) dituangkan dalam akta otentik berupa “AKTA JUAL BELI No : 24/XII/KOB/2003” tertanggal 20 Desember 2003 oleh Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn.

Bahwa keberadaan Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn. merupakan pihak yang sangat penting untuk ditarik dan/atau dimasukan sebagai pihak dalam perkara *aquokarena* Notaris/PPAT adalah pihak yang berwenang untuk membuat dokumen otentik berupa AKTA JUAL Beli No : 24/XII/KOB/2003 tertanggal 20 Desember 2003 sehingga proses jual-beli tersebut menjadi Sah dan Berkekuatan Hukum, namun Penggugat dalam gugatannya tidak memasukan Notaris/PPAT tersebut sebagai pihak Tergugat.

Bahwa berkaitan dengan Penggugat yang tidak memasukan Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn dalam gugatannya sebagai pihak, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil karena Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil, sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verlaard*).

Bahwa berdasarkan uraian Eksepsi diatas sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut harus Ditolak atau sekurang-kurangnya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verlaard*).

II. POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil yang telah dikemukakan oleh Tergugat II dan Tergugat III dalam Eksepsi diatas merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dengan Jawaban pokok perkara *aquo*.
2. Bahwa, terlebih dahulu perlu disampaikan bahwasanya Tergugat II dan Tergugat III adalah Badan Hukum Publik (BPJS Ketenagakerjaan) yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang No. 24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial, dimana menurut Pasal 7 ayat

Halaman 9 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



(2) Undang-Undang tersebut berbunyi : “BPJS sebagaimana dimaksud ayat (1) bertanggung jawab kepada Presiden Republik Indonesia”.

Oleh karena itu Aset BPJS Ketenagakerjaan yang salah satunya Objek Tanah Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. Ialamentik, Oebufu, Kota Kupang saat ini berbentuk Kantor Cabang BPJS Ketenagakerjaan yang dipergunakan untuk Pelayan Publik merupakan “Milik dan/atau Kekayaan Negara” sebagaimana diatur dalam Pasal 41 Undang-Undang No.24 Tahun 2011 tentang Badan Penyelenggara Jaminan Sosial.

3. Bahwa gugatan Penggugat dalam Posita angka 1 halaman 3 mendalilkan yang pada intinya “Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari pewaris P.J. Saudale yang telah meninggal dunia di Kupang pada 3 Maret 1994, dimana semasa hidupnya memiliki tanah seluas kurang lebih 2.700 meter persegi terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, yang sekarang ini ditempati / dikuasai / dibangun kantor BPJS Ketenagakerjaan”.

Bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat II dan Tergugat III menanggapi sebagai berikut :

- 3.1. Bahwa sebagaimana Eksepsi diatas tentang “PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*)”, yakni Para Penggugat mengaku bertindak sebagai ahli waris dari P.J. Saudale, namun tidak menunjukkan dasar hukum dan/atau keterangan otentik yang menyatakan bahwa dirinya sebagai Ahli Waris yang sah berdasarkan Penetapan Ahli Waris yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri dan/atau Akta Wasiat Pengangkatan Ahli Waris yang dibuat oleh Notaris. Sehingga secara formil Para Penggugat tidak sah sebagai Ahli Waris, karena tidak memiliki kewenangan dan/atau kedudukan hukum (*legal standing*) menjadi Ahli Waris dari P.J. Saudale.
- 3.2. Bahwa objek tanah yang dimiliki dan/atau ditempati oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan alas hak Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. Ialamentik, Oebufu, Kota Kupang merupakan Aset Kekayaan

Halaman 10 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara yang diperoleh melalui pembelian dari Tergugat I pada tahun 2003 dengan harga senilai Rp. 730.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam AKTA JUAL Beli No : 24/XII/KOB/2003 tertanggal 20 Desember 2003 oleh Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn.

3.3. Bahwa objek tanah Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m² terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang kondisi secara faktual dipergunakan oleh Tergugat III untuk pelayanan publik atas Penyelenggaraan Jaminan Sosial Ketenagakerjaan di Provinsi Nusa Tenggara Timur, kemudian Tergugat III melakukan pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan perizinan lainnya secara tertib dan teratur.

3.4. Bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas, maka apabila Penggugat dalam gugatannya mengklaim seolah-olah sebagai pihak yang berhak atas objek tanah tersebut, hal itu menunjukkan bahwa Penggugat telah keliru dan menga-ada serta tidak beralasan hukum.

4. Bahwa gugatan Penggugat dalam Posita angka 2 dan 3 halaman 3 mendalilkan yang pada intinya "Tanah peninggalan milik P.J. Saudale pada tahun 2003 oleh Tergugat I mengurus sertifikat hak atas tanah tersebut, kemudian Tergugat IV BPN Kota Kupang menerbitkan Sertifikat HGB Nomor : 09 Tahun 2003 atas nama Tergugat I yang selanjutnya tanah tersebut dijual kepada Tergugat II".

Bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat II dan Tergugat III menanggapi sebagai berikut :

4.1. Bahwa pada tahun 2003 saat Tergugat II akan membeli objek tanah milik Tergugat I yang terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang. Tanah tersebut masih beralaskan hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 104 tahun 1979 seluas 2.787 m² dengan nama pemegang hak Sergius Roselinus Ndaomanu (selaku Orang Tua Tergugat I).

Halaman 11 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



- 4.2. Bahwa sebelum terjadinya proses jual – beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terhadap objek tanah tersebut, Tergugat I sebagai Ahli Waris dari Sergius Roselinus Ndaomanu melakukan pengurusan perubahan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 104 tahun 1979 seluas 2.787 m2 dengan nama pemegang hak Sergius Roselinus Ndaomanu pada Kantor BPN Kota Kupang (Tergugat IV), kemudian Tergugat IV menerbitkan Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang dengan nama pemegang hak Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu.
- 4.3. Bahwa pada bulan Desember 2003, telah dilaksanakan proses jual – beli antara Tergugat I dengan Tergugat II yang tertuang didalam “AKTA JUAL BELI No : 24/XII/KOB/2003” tertanggal 20 Desember 2003 oleh Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn. atas sebidang tanah Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang dengan nama pemegang hak Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu. Kemudian dilanjutkan dengan peralihan hak atas tanah kepada BPJS Ketenagakerjaan/dh PT. Jamsostek (Persero).
- 4.4. bahwa berdasarkan uraian fakta hukum diatas, maka Penggugat telah keliru dan/atau merekayasa serta tidak beralasan hukum dengan mengakui objek tanah Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang yang saat ini dimiliki oleh Tergugat II.
5. Bahwa gugatan Penggugat dalam Posita angka 4 dan 5 halaman 3 s/d 4 mendalilkan yang pada intinya “Dasar kepemilikan tanah P.J. Saudale sejak tahun 1956 membuka lahan, selanjutnya tanggal 10 Juli 1970 mendapat pengakuan hak dari Fettor J.Amabi yakni Pejabat/Fungsionaris Adat, kemudian Tergugat I mengurus sertifikat HGB dan Tergugat IV menerbitkan sertifikat tersebut haruslah dipandang sebagai perbuatan melawan hukum”.
- Bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat II dan Tergugat III menanggapi

Halaman 12 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



sebagai berikut :

- 5.1. Bahwa menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur bahwa :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atasnama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”.

Bahwa Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m² terletak di Jalan W.J. Ialamentik, Oebufu, Kota Kupang dengan nama pemegang hak “BPJS Ketenagakerjaan” telah diterbitkan oleh Tergugat IV sejak tahun 2003 hingga saat ini (*15 tahun lalu*), disisi lain Penggugat mengajukan gugatannya pada 21 November 2018, sehingga gugatan Penggugat telah melampaui ketentuan waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tersebut sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatas. Maka gugatan Penggugat telah kabur (*obscuur libel*) dan tidak berdasarkan hukum.

- 5.2. Bahwa dasar kepemilikan tanah yang kuat secara hukum (*legitimize*) adalah Sertifikat sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 yang berbunyi :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur

Halaman 13 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



dan buku tanah hak yang bersangkutan".

Bahwa Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang dengan nama pemegang hak "BPJS Ketenagakerjaan" merupakan alas hak atas objek tanah yang memiliki kekuatan hukum, sehingga Penggugat yang dalam gugatannya mengklaim punya pengakuan hak dari Fettor J.Amabi yakni Pejabat/Fungsionaris Adat, harus dikesampingkan dan Majelis Hakim tidak perlu untuk mempertimbangkannya.

- 5.3. Bahwa dasar alas hak tanah yang terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang yakni Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang dengan nama pemegang hak "BPJS Ketenagakerjaan", terdahulunya adalah tertuang dalam alas hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 104 tahun 1979 seluas 2.787 m2 dengan nama pemegang hak Sergius Roselinus Ndaomanu (selaku Orang Tua Tergugat I). Sehingga kedua alas hak yang berupa Sertifikat tersebut merupakan dasar kepemilikan yang sah dan berkuatan hukum.
- 5.4. Bahwa merujuk uraian fakta hukum dan peraturan diatas, maka tuduhan Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat IV yang memandang melakukan perbuatan melawan hukum, adalah suatu hal yang mengada-ada dan tidak beralasan hukum.
6. Bahwa gugatan Penggugat dalam Posita angka 6 dan 7 halaman 4 mendalilkan yang pada intinya "sesuai dengan tujuan diadakannya Hak Guna Bagunan dalam UUPA adalah seharusnya Tergugat I mengembalikan tahah kepada Para Penggugat selaku pemilik tanah sengketa bukan malah menjualnya kepada Tergugat II, oleh karena itu jual beli tanah antara Tergugat I dan Tergugat II harus pula dinyatakan tidak sah".

Bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat II dan Tergugat III menanggapi sebagai berikut :

Halaman 14 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



- 6.1. Bahwa menurut Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Pasal 34 ayat (2) mengatur bahwa :
“Peralihan Hak Guna Bangunan terjadi karena “Jual-Beli”, Tukar Menukar, Penyertaan Dalam Modal, Hibah dan Pewarisan”.
Pasal 34 ayat (3) mengatur bahwa :
“Peralihan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan”.
- 6.2. Bahwa “AKTA JUAL BELI No : 24/XII/KOB/2003” tertanggal 20 Desember 2003 yang dibuat oleh Notaris/PPAT bernama Sdr. Silvester Joseph Mambaitfeto, S.H., M.Kn. merupakan dasar perikatan antara Tergugat I dan Tergugat II dalam terjadinya perbuatan hukum berupa Jual-Beli sebidang tanah Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang. Sehingga dengan adanya AKTA JUAL BELI tersebut, maka perbuatan Jual-Beli menjadi sah dan berkekuatan hukum karena tertuang didalam Akta Otentik yang dibuat Notaris/PPAT yang berwenang dalam membuat dan menerbitkan suatu dokumen yang berkekuatan hukum.
- 6.3. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan peraturan tersebut diatas, maka dalil Penggugat dalam gugatannya yang menuntut Jual – Beli sebidang tanah Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 m2 terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Kota Kupang yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebuah tuntutan yang keliru dan tidak beralasan hukum serta Penggugat tidak mentaati Peraturan yang berlaku.

Berdasarkan uraian fakta hukum dan dasar hukum tersebut diatas, Bersama ini kami selaku kuasa Tergugat II dan Tergugat III mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Halaman 15 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



1. Menerima Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

ATAU,

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan "Ketuhanan Yang Maha Esa" (*Ex ae quo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan para Pembanding semula para Penggugat tersebut Terbanding IV semula Tergugat IV melalui Kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis yang isinya adalah sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa setelah tergugat IV membaca dan mencermati gugatan para Penggugat, maka dengan tegas Tergugat IV menolak dalil-dalil Para Penggugat seluruhnya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV ;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyebutkan batas-batas tanah perkara tidak jelas atau kabur (*obscuurlibel*) sehingga gugatan penggugat tidak dapat di terima hal ini sejalan dengan Putusan MARI Nomor 1149. K/Sip/1975 Tanggal 17 April 1979;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa untuk menanggapi apa yang didalilkan penggugat dalam pokok perkara pada poin 1 Baris ke 3 hingga baris ke 8 yang mendalilkan bahwa :

Dimana semasa hidupnya memiliki tanah seluas kurang lebih 2.700 M2 yang terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo yang sekarang ini ditempati/di kuasai / dibangun Kantor PBJS ketenagakerjaan (Tergugat III) dengan batas-batas Timur dengan tanah Para Penggugat dan Tanah Kornelis Usboko, Barat dengan tanah Para Penggugat yang dikuasai C. Nakliu , Selatan dengan Jalan W. J. Lamentik,

Halaman 16 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Dapat kami jawab bahwa dalam dalil penggugat batas-batas yang Sdr. Penggugat dalilkan pada pin 1 tersebut tidak sesuai atau berbeda dengan batas-batas yang sebenarnya yang tertera di dalam Surat Ukur dari Hak Guna Bangunan Nomor 9 Tahun 2003 yang di keluarkan oleh Tergugat IV. Batas batas yang tertera didalam Surat Ukur yang di Keluarkan Oleh Tergugat IV sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan pekarangan C Nakliu dan P. Saudale
- Selatan berbatasan dengan pekarangan W. J. Lalamentik
- Timur berbatasan dengan pekarangan F. Pah
- Barat berbatasan dengan tanah Negara

Dari batas batas yang di dalilkan Penggugat dalam gugatannya dengan batas-batas yang tertera dalam Buku Tanah HGB Nomor 09 Tahun 2003 yang di keluarkan oleh tergugat IV terdapat perbedaan yaitu pada batas bagian Timur dan batas Bagian Barat sebagai berikut :

Batas bagian Timur dari dalil Penggugat bahwa berbatasan dengan Tanah Para Penggugat dan Kornelis Usboko sedangkan pada Surat Ukur yang di keluarkan oleh Tergugat IV berbatasan dengan pekarangan F. Pah;

- Batas bagian Barat dari dalil Penggugat bahwa berbatasan dengan Tanah Penggugat sedangkan pada Surat Ukur yang di keluarkan oleh Tergugat IV berbatasan dengan tanah Negara ;

Dari perbedaan tersebut dapat di ketahui bahwa saudara Penggugat telah salah atau keliru dalam menggugat, atau gugatan tidak jelas alias kabur (obscurilabel) sedangkan dalam menggugat, surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima ini sejalan dengan Putusan MARI Nomor 1149.K/Sip/1975 Tanggal 17 April 1979 ;

2. Bahwa dalam poin 2 Penggugat mendalilkan bahwa masa berlaku Hak Guna Bangunan selama 30 Tahun ;

Dapat kami jawab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Benar bahwa setiap Hak Guna Bangunan Masa berlaku selama 30 Tahun sesuai Keputusan Menteri Negara /Agraria Kepala BPN Nomor 16 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 1;

3. Bahwa dalam poin 5 baris ke 6 sampai baris terakhir poin 5 yang mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat IV yang menerbitkan Sertifikat HGB atas nama Tegugat 1 haruslah di pandang sebagai perbuatan melawan hukum dan melawan hak, karenanya Sertifikat HGB Nomor 09 Tahun 2003 tersebut harus dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Dapat kami jawab:

Bahwa dalam dalil Penggugat menyangkut HGB Nomor 9 tahun 2003, batas – batas yang saudara dalilkan dalam gugatan saudara Penggugat, ada perbedaan batas – batas tanah yang di dalilkan Penggugat, dengan batas-batas tanah yang ada pada dokumen Tergugat IV menyangku HGB Nomor 9 Tahun 2003 tersebut, jadi HGB 2003 yang mana yang saudara maksudkan dalam gugatan Saudara Penggugat. Bahwa dengan perbedaan batas – batas tersebut maka gugatan Penggugat menjadi Kabur dan tidak jelas.

Bahwa kalau menyangkut Buku Tanah HGB Nomor 9 Tahun 2003 yang ada pada Tergugat IV dalam penerbitannya, telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah oleh Karen itu Buku Tanah HGB Nomor 9 Tahun 2003 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV, serta tahapan – tahapan beralinya HGB tersebut dari Segius Roselinus Ndaomanu, kemudian dibalik nama menjadi Menjadi Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu, dengan jenis Hak Guna Bangunan, ada pergantian blangko akibat rusak, kemudian dibalik nama menjadi PT Jaminan Sosial Tenaga Kerja, kemudian lagi dari PT Jaminan Sosial tenaga Kerja diganti nama menjadi Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Ketenagakerjaan adalah sudah benar dan sah serta mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Tergugat IV memohon kepada

Halaman 18 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Menyatakan Hukum:

1. Menolak guatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menerima Eksepsi dan Jawaban Tergugat IV untuk seluruhnya;
3. Bahwa Penerbitan Buku Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 09 Tahun 2003 yang dikeluarkan oleh Tergugat IV serta batas-batas dan tahapan – tahapan peralihannya adalah sah dan berkekuatan hukum tetap/ mengikat ;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil – adilnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 17 Juli 2019, bahwa atas gugatan yang diajukan para Pembanding semula para Penggugat telah dijatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2. 181.000,- (dua juta seratus delapan puluh satu ribu rupiah) ;

Membaca, relas pemberitahuan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 288/PDT.G/2018/PN.Kpg, tanggal 23 Juli 2019 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang kepada Tergugat I dan Kuasa Hukum Tergugat IV masing-masing pada tanggal 23 Juli 2019;

Membaca Akta Pernyataan Banding Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg yang dibuat oleh Penitera Pengadilan Negeri Kupang yang menerangkan bahwa pada tanggal 29 JULI 2019, para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 17 Juli 2019;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding kepada para

Halaman 19 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang yang menerangkan bahwa pada tanggal 5 Agustus 2018, bahwa Para Pembanding semula para Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 17 Juli 2019;

Menimbang, bahwa para Pembanding semula para Penggugat melalui kuasa Hukumnya telah mengajukan Memori Banding tertanggal 7 Agustus 2019 terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg tanggal 17 Juli 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pembanding/semula para Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Kelas I.A Kupang khusus pada bagian pokok perkara yang menjadi dasar menyatakan menolak gugatan para pembanding/semula para Penggugat;
2. Bahwa adapun pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I.A Kupang (halaman 37 alinea 3, halaman 38 alinea I s/d alinea IV dan halaman 39 alinea I, II, III dan IV) pada pokoknya menyatakan bahwa : Menimbang bahwa Tergugat I ataupun Kuasanya tidak pernah hadir serta tidak pula mengajukan alat bukti apapun dipersidangan, sehingga dengan demikian untuk mengurai fakta-fakta yang relevan dengan perkara aquo Majelis Hakim mendasarkan pada bukti-bukti dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang diajukan di persidangan dstnya.....;
3. Bahwa pertimbangan tersebut di atas (poin 2) adalah pertimbangan yang tidak tepat dan tidak benar serta sangat keliru dan tidak berdasar hukum sebab Tergugat I dalam hal ini Sofia Rosemery Marselina Ndaomanu ataupun kuasanya tidak pernah menghadiri persidangan walaupun sudah dipanggil secara patut dan layak serta tidak pula mengajukan alat bukti apapun di persidangan akan tetapi secara fakta maupun Hukum Tergugat I adalah pihak yang memiliki peranan yang sangat penting dalam proses pengalihan kepemilikan tanah, sebab dalam jawaban Tergugat II, III dan Tergugat IV serta pertimbangan Majelis Hakim yang secara jelas menguraikan dan telah diakui bahwa Tergugat II dan Tergugat III memperoleh tanah obyek sengketa tersebut dari Tergugat I

Halaman 20 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



yang dalam perkara aquo sebelumnya milik dari alm. Sergius Roselinus Ndaomanu (sertifikat hak milik No. 104/1979) yang kemudian beralih atas nama Tergugat I karena pewarisan maka sudah seharusnya Tergugat I yang dikategorikan sebagai pihak yang **tidak menggunakan** hak hukumnya/tidak mempertahankan hak kepemilikannya maka pemeriksaan sidang perkara aquo secara kontradiktor dengan tindakan yang efektif dan efisien sehingga berlaku bagi Tergugat I tanpa adanya bantahan terhadap dalil-dali Gugatan para Penggugat yang berakibat Tergugat I telah mengakui dan membenarkan dalil para Penggugat/sekarang para Pembanding sebagaimana diatur dalam Herzien Inlandsch Reglement (HIR)-(S.1941-44) tentang Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (RIB) sehingga dengan demikian perbuatan Tergugat I yang telah menjual atau mengalihkan kepemilikan obyek sengketa kepada Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hak hukum para Penggugat;

4. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I.A Kupang (hal.38 s/d 39 alinea II dan III) yang pada pokoknya adalah bahwa untuk membuktikan mengenai penguasaan tanah obyek sengketa dstnya... adalah pertimbangan yang tidak tepat dan tidak benar sebab pada awalnya obyek sengketa tersebut adalah milik dari Sergius Rosalinus Ndaumanu dengan SHM No. 104/1979 yang kemudian beralih atas nama Tergugat I karena pewarisan kemudian Tergugat I merubah status kepemilikan obyek sengketa yang semula melekat hak atas tanah berupa hak milik tersebut menjadi HGB dan selanjutnya dialihkan/dijual ke Tergugat II dan Tergugat III adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum maka yang menjadi pertanyaan bagi para Penggugat/para Pembanding adalah apakah bisa dimungkinkan Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu (Tergugat I) melakukan Perubahan dari Hak Milik individu atas nama Sergius Rosalinus Ndaumanu dengan SHM No. 104/1979 ke sertifikat HGB No. 9 tahun 2003 ???? oleh karena pertimbangan yang menyatakan bahwa perubahan kepemilikan obyek sengketa yang semula melekat hak atas tanah berupa hak milik tersebut menjadi HGB semata-mata untuk kepentingan jual beli adalah tidak tepat

Halaman 21 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



sebab jauh sebelum terjadi jual beli dengan Tergugat II dan Tergugat III tersebut Sofia Rosemery Marselina Ndaomanu (Tergugat I) telah merubah kepemilikan dari Hak Milik individu atas nama Sergius Rosalinus Ndaumanu dengan SHM No. 104/1979 ke sertifikat HGB No. 9 tahun 2003 atas nama Sofia Rosemery Marselina Ndaomanu (Tergugat I) hal ini bersesuaian dengan keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III dari Notaris yakni HERLY STEVENSON SINE, STP dibawa sumpah pada pokoknya menerangkan bahwa dokumen yang dilengkapi untuk diterbitkan Akta Jual Beli adalah sertifikat HGB No. 9 tahun 2003 atas nama Dra Sofia Rosamery Marselina Ndaomanu, SM.Th (Tergugat I) serta dalam sertifikat tersebut tidak tertulis ada bangunan dan lagipula saksi tidak mengetahui asal usul HGB tersebut dan juga saksi tidak tahu tanahnya diperoleh dari siapa, dan tidak pernah ada pegumuman dalam melakukan proses balik nama dstnya.... (termuat dalam putusan hal.26) sehingga menimbulkan suatu pelanggaran hukum bahwa Tergugat I menjual tanah Negara kepada Tergugat II dan Tergugat III pada hal faktanya tanah tersebut adalah milik dari para Penggugat;

5. Bahwa dengan demikian maka dalam hal ini penerbitan sertifikat Hak Milik atas nama Sergius Rosalinus Ndaumanu dengan SHM No. 104 / 1979 dan perubahan kesertifikat HGB No. 9 tahun 2003 atas nama Sofia Rosemery Marselina Ndaomanu (Tergugat I) oleh Tergugat IV (Badan Pertanahan Kota Kupang) tidak didukung dengan bukti kepemilikan dan/atau alas Hak yang jelas atau dengan kata lain Tergugat I tidak pernah memiliki alas hak atau kepemilikan terhadap obyek sengketa yang dimaksud dalam perkara ini;
6. Bahwa pertimbangan Majelis Pengadilan Negeri Kelas I.A Kupang pada pokoknya adalah "bahwa dari bukti-bukti surat (P.1 s/d P.3) yang diajukan para penggugat, Majelis Hakim berpendapat para Pembanding/sekarang para Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa dikarenakan bukti surat yang diajukan tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan dan juga tidak terungkap fakta jikalau P.J. Saudale ataupun

Halaman 22 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



para Penggugat setelah memohon untuk mendapatkan hak atas tanah telah melakukan peningkatan hak terhadap tanah yang diperoleh dari Fetor J. Amabi sehingga sekalipun benar dalil para Penggugat asal mula perolehan tanah obyek sengketa tersebut akan tetapi dengan adanya ketentuan Undang-Undang No.5 tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria dst.." (halaman 36 dan halaman 37 alinea 1);

7. Bahwa pertimbangan tersebut di atas adalah keliru dan tidak benar sebab sesuai bukti P.1 s/d P.3 yang diajukan oleh para Pembanding/ para Penggugat dengan Luas Tanah 1 Ha (10.000 m²) termasuk didalamnya obyek sengketa dengan luas 2.700 m², yang merupakan bukti kepemilikan yang memiliki nilai pembuktian yang mutlak dan sempurna secara hukum jelas telah membuktikan mengenai kepemilikan dan cara perolehan tanah obyek sengketa sebagaimana termuat dan dijelaskan dalam Surat Keterangan tanggal 10 Juli 1970 (P.1) yang walaupun surat keterangan tersebut baru dibuat dan ditanda-tangani oleh Fetor J. Amabi pada tanggal 10 Juli 1970 namun dasar kepemilikan yang diakui oleh Negara dalam hal Kefetoran J. Amabi sejak tahun 1956 sebagai hak milik karena jauh sebelumnya P. J. Saudale telah mengusahakan tanah tersebut yaitu dengan cara menempati dan berusaha yaitu membuka lahan dengan cara berkebun apa lagi saat itu Fetor J. Amabi selain sebagai pemilik tanah dapat diakui oleh Undang-undang Agraria sampai dengan sekarang sebagai Fungsionaris Adat yang membagikan tanah kepada masyarakat yang membutuhkan, hal mana juga dikuatkan dengan keterangan saksi-saksi Para Pembanding maupun para Terbanding II dan Terbanding III yaitu Husni Kusumadinata, SH. MH. yang merupakan saksi Ahli yang diajukan oleh Terbanding II dan Terbanding III yang pada pokoknya menerangkan bahwa Fungsionaris Adat tetap diakui peranannya dalam Undang-Undang Pokok Agraria (putusan halaman 28), maka pemberian hak dari Fetor J. Amabi kepada P.J. Saudale adalah sah secara Hukum sehingga dengan demikian para Pembanding/para Penggugat telah dapat membuktikan asal usul tanah obyek sengketa dengan bukti kepemilikannya;

Halaman 23 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa dengan masih diakuiinya peranan Fungsionaris Adat dalam Undang-Undang Agraria sampai dengan saat ini sesuai dengan keterangan Ahli Husni Kusumadinata, SH. MH. (putusan halaman 28) kepemilikan para Penggugat/sekarang Pembanding tidak serta-merta dihapuskan akan hak kepemilikannya karena tidak mengurus atau meningkatkan hak kepemilikannya atas tanah tersebut sementara P.J. Saudale telah menguasai secara fisik jauh sebelum diterbitkannya sertifikat hak milik No. 104/1979 atas nama Sergius Roselinus Ndaumanu yang tanpa didukung dengan bukti-bukti kepemilikan yang akurat;
9. Bahwa dengan bukti surat (P.1 s/d P.3) merupakan bukti kepemilikan P.J. Saudale menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I.A Kupang belum dikeluarkan Sertifikat Kepemilikan atau dengan kata lain belum terdaftar walaupun ada permohonan yang pernah diajukan oleh P.J. Saudale (P.3) yang kemudian dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas I.A Kupang bahwa bukti-bukti tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan dari para Pembanding/dahulu para Penggugat adalah pertimbangan yang sangat tidak tepat dan tidak benar serta tidak berdasar hukum sebab jauh sebelum P.J. Saudale mendapatkan hak kepemilikan secara sah/ resmi dari Feter J. Amabi, sebelumnya P. J. Saudale telah mengusahakan tanah tersebut yaitu dengan cara membangun rumah tinggal, menempati dan berusaha yaitu membuka lahan dengan cara berkebun sehingga secara jelas penguasaan secara fisik sebagaimana telah diuraikan di atas yang kemudian ditindak-lanjuti dengan bukti kepemilikan yang dikeluarkan oleh Feter J. Amabi yaitu berupa Surat keterangan pemberian Hak Milik tanggal 10 Juli 1970 (P.1) yang ditandatangani oleh Pemerintahan Desa setempat maka jelas terbukti bahwa penguasaan fisik tersebut dengan cara yang beritikad baik dan cara yang terbuka oleh P. J. Saudale sebagai yang berhak atas tanah serta dikuatkan dengan orang yang dapat dipercaya yaitu pemerintahan desa setempat hal mana dalam penguasaan fisik oleh P. J. Saudale tidak pernah dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat setempat;

Halaman 24 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka menurut Para Pembanding/semula para Penggugat, Majelis Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Kelas I.A Kupang telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dan pertimbangannya dalam bagian Pokok Perkara sebab telah menyatakan bukti P.1 s/d P.3 bukan merupakan bukti kepemilikan dari para Penggugat/ sekarang para Pembanding namun faktanya bukti tersebut tidak pernah dibantah oleh para Tergugat terutama Tergugat I yang tidak pernah menghadiri persidangan walaupun dipanggil secara patut dan layak maka konsekwensi hukumnya adalah Tergugat I telah mengakui dalil-dalil dalam Gugatan serta bukti-bukti dari para Penggugat/sekarang para Pembanding, maka dalil maupun bukti tersebut adalah sah secara hukum dan mengikat serta memiliki nilai pembuktian.

Berdasarkan seluruh uraian di atas, Para Pembanding/semula para Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima dan mengabulkan permohonan Banding Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 288/PDT.G/2018/PN.KPG tanggal 17 Juli 2019.

MENGADILI SENDIRI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga alat bukti yang diajukan dalam perkara ini;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari P. J. Saudale (Alm.) dan ibu (Almh.)
4. Menyatakan menurut hukum bahwa P.J. Saudale (Alm.) adalah pemilik sah tanah obyek sengketa seluas 2.700 M² yang terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo Kota Kupang, dengan batas-batas Timur berbatasan dengan tanah para Penggugat, Utara dengan tanah para Penggugat yang dikuasai oleh C. Nakliu, Selatan berbatasan dengan Jln. W.J. Lalamentik;

Halaman 25 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang mengurus Sertifikat HGB Nomor: 09 tahun 2003 di atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan hak;
6. Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak sah;
7. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat HGB Nomor : 09 tahun 2003 tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan hukum bahwa sertifikat Hak Milik atas nama Sergius Rosalinus Ndaumanu dengan SHM No. 104 / 1979 dan perubahan kesertifikat HGB No. 9 tahun 2003 atas nama Sofia Rosemery Marselina Ndaomanu (Tergugat I) yang diterbitkan oleh Tergugat IV (Badan Pertanahan Kota Kupang) adalah tidak sah oleh karena itu haruslah dibatalkan karena tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
9. Menyatakan menurut hukum bahwa para Penggugat karena pewarisan memiliki hak penuh atas tanah obyek sengketa yang merupakan harta peninggalan dari P. J. Saudale (Alm.);
10. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang secara tanpa hak menguasai dan menempati tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
11. Menyatakan menurut hukum segala peralihan hak atas tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III dan/atau kepada siapa saja yang mendapatkan hak dari pada Tergugat I dalam bentuk apapun adalah bertentangan dengan hukum dan merupakan perbuatan Melawan hak hukum para Penggugat dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
12. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Para Penggugat sebagai ahli waris dari P. J. Saudale (Alm.) karena pewarisan memiliki hak penuh atas tanah obyek sengketa yang merupakan harta peninggalan P. J. Saudale (Alm.) dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan keamanan;

Halaman 26 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (uit voerbaar bij voorraad);
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya

Membaca Relaas Penyerahan Memori Banding para Pembanding semula para Penggugat kepada para Terbanding semula para Tergugat pada tanggal 12 Agustus 2019 yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Kupang dengan surat tanda terima Memori Banding dari Kuasa Hukum para Pembanding semula para Penggugat yang diterima oleh Panitera Pengadilan Kupang tertanggal 9 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding para Pembanding semula para Penggugat, oleh Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III melalui kuasa Hukumnya telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 21 Agustus 2019, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 22 Agustus 2019, yang pada pokoknya sebagai berikut:

I. Bahwa, Pembanding (semula Penggugat) telah mengajukan keberatan dengan alasan yang menyebutkan, bahwa : “Pembanding/semula para Penggugat tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Kelas I.A Kupang khusus pada bagian pokok perkara yang menjadi dasar menyatakan menolak gugatan para pembanding/semula para Penggugat”, sebagaimana dalam dalil Memori Banding pada angka 1 halaman 4;

1. Bahwa, alasan tidak sependapat dan/atau keberatan Pembanding (semula Penggugat) tentang “Pembanding tidak sependapat dengan Pertimbangan Majelis Hakim khusus pada bagian pokok perkara tersebut”, merupakan alasan yang mengada-ada dan tidak beralasan hukum. Pembanding (semula Penggugat) dalam Memori Bandingnya tidak menguraikan dasar hukum atas keberatannya, namun hanya

Halaman 27 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



membuat dalil tersebut menurut pemikirannya saja tanpa merujuk pada ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku dan relevan dengan perkara *aquo*.

2. Bahwa adapun Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah memutuskan perkara *aquo*, sehingga gugatan Pembanding (semula Penggugat) dinyatakan "Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya", yaitu sebagaimana dalam pertimbangan hukum pada halaman 39 alinea ke 2 - 4 Putusan *aquo*, sebagai berikut :

"Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 9 tahun 2003 atas nama Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu (Tergugat I) yang selanjutnya beralih atas nama PT. Jaminan Sosial Tenaga Kerja (Tergugat II dan III) adalah sebagai tanda bukti hak atas tanah bukanlah merupakan suatu perbuatan melawan hukum"

"menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat penguasaan tanah oleh Tergugat II dan Tergugat III memiliki alas hak yang jelas dan oleh karena itu, Majelis Hakim menyakini bahwa Tergugat II merupakan pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, sehingga penguasaan tanah objek sengketa yang kemudian digunakan untuk mendirikan kantor dari Tergugat III juga didasarkan pada alas hak yang jelas"

"Menimbang, bahwa karena para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalilnya gugatannya, maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan lagi bukti-bukti lainnya dari para pihak yang tidak relevan dengan pembuktian atas objek perkara, dan oleh karenanya gugatan para Penggugat dinyatakan ditolak".

3. Bahwa, Terbanding II dan Terbanding III (semula Tergugat II dan Tergugat III) sependapat dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut. Apabila diuraikan Terbanding II dan Terbanding III (semula Tergugat II dan Tergugat III) berpendapat, makna yang terkandung dalam Pertimbangan Majelis Hakim adalah mengenai

Halaman 28 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Pembanding (semula Penggugat) tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga gugatan tersebut dinyatakan ditolak, dengan uraian sebagai berikut :

- 3.1. Bahwa Pembanding (semula Penggugat) dalam gugatannya mendalilkan objek tanah seluas $\pm 2.700 \text{ meter}^2$ yang terletak di Jalan W.J. Lalamentik, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang adalah milik P.J. Saudale yang merupakan orang tua Pembanding (semula Penggugat), kepemilikan tersebut bermula ketika P.J. Saudale pada tanggal 10 Juli 1970 mendapat hak dari Fettor J. Amabi yakni Pejabat/Fungsionaris Adat masyarakat Kupang berdasarkan bukti (P.1) dan saksi-saksi yang dihadirkan Pembanding (semula Penggugat).
- 3.2. Bahwa, secara faktual objek tanah yang disengketakan oleh Pembanding (semula Penggugat), merupakan objek tanah milik dari Terbanding II (semula Tergugat II / BPJS Ketenagakerjaan Pusat) berdasarkan alas hak Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003 seluas 2.787 M^2 terletak di Jalan W.J. lalamentik, Oebufu, Oebobo, Kota Kupang bukti (T-2) yang diterbitkan oleh Terbanding IV (semula Tergugat IV / BPN Kota Kupang) bukti (T.IV-1) dan (T.IV-2).
- 3.3. Bahwa, Terbanding II (semula Tergugat II) memperoleh objek tanah tersebut dari Terbanding I (semula Tergugat I) yang menjual kepada Terbanding II (semula Tergugat II) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual-Beli No. 24/XII/KOB/2003 dibuat oleh Notaris Silvester Joseph Mambaitfeto bukti (T-1) dan kemudian objek tanah digunakan oleh Terbanding III (semula Tergugat III / BPJS Ketenagakerjaan Cabang NTT) untuk kantor pelayanan publik jaminan sosial ketenagakerjaan. Mengenai penguasaan tanah objek sengketa oleh Terbanding II dan Terbanding III (semula Tergugat II dan Tergugat III) yang berasal dari Terbanding I (semula Tergugat I) adalah bahwa objek perkara *aquo* sebelumnya milik dari Sergius Roselinus Ndaomanu (*orang tua Terbanding I*), sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Milik

Halaman 29 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Nomor 104 tahun 1979 seluas 2.787 M^2 , yang kemudian beralih atas nama Terbanding I (semula Tergugat I) karena pewarisan pada tanggal 5 November 2003 bukti (T-5 dan T-6) serta (T.IV-1 dan T.IV-2).

3.4. Bahwa, perbuatan Terbanding I (semula Tergugat I) sebagai penerima waris objek tanah tersebut dalam tindakan merubah Sertifikat Hak Milik Nomor. 104 tahun 1970 menjadi Sertifikat HGB Nomor. 09 tahun 2003 atas nama Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu (Terbanding I) yang selanjutnya beralih atas nama PT. Jamsostek / BPJS Ketenagakerjaan (Terbanding II dan Terbanding III) adalah bermaksud untuk kepentingan Jual - Beli diantara Terbanding I (semula Tergugat I) dengan Terbanding II (semula Tergugat II), dikarenakan PT. Jamsostek / BPJS Ketenagakerjaan sebagai Badan Usaha bukti (T-7) tidak dapat memiliki objek tanah dengan status "Hak Milik" melainkan hanya dapat diberi "Hak Guna Bangunan" sebagaimana diatur pada Pasal 36 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 bukti (T-9).

3.5. Bahwa pemeriksaan Perkara *Aquo* dalam persidangan, Pembanding (semula Penggugat) mengajukan bukti P.1 - P.3 yang berupa surat keterangan dari Adat Fettor J. Amabi dan menghadirkan Saksi-Saksi termuat dalam putusan halaman 19 - 25, namun pembuktian tersebut tidak dapat membuktikan bahwa objek perkara *aquo* sebagai milik Pembanding (semula Penggugat), karena bukti yang diajukan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sesuai UU Pokok Agraria maupun Peraturan terkait Pertanahan, dan begitupun keterangan Saksi-Saksi tidak mengungkapkan Fakta Hukum atas dalil gugatannya mengenai kepemilikan objek perkara *aquo*. Sehingga berdasarkan hal fakta hukum tersebut, Majelis Hakim tingkat pertama sudah tetap dalam menerapkan hukum dengan menyatakan gugatan Pembanding (semula Penggugat) ditolak.

Halaman 30 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



4. Bahwa mengenai ketidakhadiran Terbanding I (semula Tergugat I) dalam persidangan, tidak menghalangi nilai dan/atau kualitas Pembuktian dari Para Tergugat, hal itu terlihat dalam pemeriksaan perkara *aquo* oleh Majelis Hakim tingkat pertama dimana Jawaban-jawaban dan Bukti-bukti serta Saksi maupun Ahli dari Para Tergugat yakni Terbanding II dan Terbanding III (semula Tergugat II dan Tergugat III) maupun Terbanding IV (semula Tergugat IV) menunjukkan asal-usul dan dasar kepemilikan objek perkara *aquo* yaitu Terbanding I (semula Tergugat I) mendapatkan objek tanah dari Pewarisan orang tua bernama Sergius Roselinus Ndaomanu dengan alas hak Sertifikat Hak Milik Nomor. 104 tahun 1970 kemudian dirubah menjadi Sertifikat HGB Nomor. 09 tahun 2003 atas nama Sofia Rosemary Marselina Ndaomanu (Terbanding I) selanjutnya dijual kepada Terbanding II (semula Tergugat II) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli yang dibuat Notaris bukti (T-1) maupun *keterangan Saksi sdr. Herly Stevenson Sine*, selanjutnya kepemilikan objek tanah tersebut beralih atas nama BPJS Ketenagakerjaan (Terbanding II) dengan alas hak Sertifikat HGB Nomor 09 tahun 2003;

II. Bahwa, Pembanding (semula Penggugat) telah memberikan penilaian terhadap putusan Majelis Hakim tingkat pertama, dengan menyebutkan bahwa "Pertimbangan tersebut diatas adalah keliru dan tidak benar sebab sesuai bukti P.1 s/d P.3 yang diajukan oleh para Pembanding/ para Penggugat dengan luas tanah 1 Ha (10.000 m^2) yang merupakan bukti kepemilikan yang memiliki nilai pembuktian yang mutlak dan sempurna" sesuai dengan dalil Memori Banding pada angka 7 halaman 8. Atas hal tersebut Terbanding II dan Terbanding III (semula Tergugat II dan Tergugat III) menanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa, ketentuan Negara mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah haruslah merujuk pada UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, dimana pemberlakuan UU tersebut untuk pengaturan tanah-tanah *eks swapraja / adat* di *Landreform* dengan tujuan agar terwujud suatu rangkaian kegiatan dalam bidang pertanahan yang bersifat menyeluruh, terarah, terpadu dan berkesinambungan di dalam

Halaman 31 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



penataan kepemilikan, penguasaan, penggunaan dan peralihan sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran yang sebesar-besarnya bagi rakyat secara adil dan merata.

2. Bahwa, dengan terbitnya Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan Konvensi dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah, menegaskan bahwa mengenai hak milik haruslah didaftarkan ke Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan, hal itu merupakan upaya untuk memberikan pengakuan dan penegasan terhadap hak-hak lama dan suatu upaya juga untuk menciptakan kepastian hukum. Apabila dikaitkan dengan Bukti kepemilikan objek tanah dari Pembanding (semula Penggugat) bukti P-1 s/d P-3, tidak mencerminkan sebagai Bukti Kepemilikan yang sah karena Pembanding (semula Penggugat) yang merasa memiliki tanah tidak mendaftarkan tanah tersebut sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah diubah menjadi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Sistem Pendaftaran Tanah, sehingga pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama sudah benar dalam menerapkan ketentuan hukum yang mempertimbangkan "Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa dikarenakan alat bukti surat (bukti P.1 s/d P.3) yang diajukan bukan merupakan bukti kepemilikan" putusan alinea 1 halaman 37.
3. Bahwa, sesuai fakta hukum atas objek tanah perkara *aquo* telah terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Kupang (Terbanding IV) dengan alas hak Sertifikat HGB Nomor. 09 tahun 2003 atas nama pemegang hak BPJS Ketenagakerjaan (Terbanding II), sehingga hal tersebut menunjukan secara hukum Terbanding II (semula Tergugat II) sebagai pemilik yang sah karena mempunyai Sertifikat Hak atas tanah yang merupakan suatu surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Sistem Pendaftaran Tanah. Hal tersebut juga sejalan dengan Pendapat Ahli Perdata Sdr. Husni Kusuma Dinata, SH., MH yang berasal dari Universitas Nusa Cendana

Halaman 32 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berpendapat "Bahwa sejak terbitnya UUPA masyarakat harus mendaftarkan tanahnya sesuai PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dan produknya terbit Sertifikat atas tanah" Putusan halaman 28.

4. Bahwa, Ahli Hukum Administrasi Negara yang dihadirkan dalam Persidangan bernama sdr. Dr. Yohanes Gatot Tuba Helan, SH,. MH yang berasal dari Universitas Nusa Cendana juga berpendapat bahwa "Kepemilikan masyarakat adat tetap didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional, dan ketika dibagi menjadi perorangan dan apabila untuk mendapat kekuatan hukum perlu didaftarkan ke BPN, sehingga ada semacam surat pendaftaran atau Sertifikat, sedangkan kalau hanya dari masyarakat adat saja kepemilikannya tidak sempurna dan tidak berkekuatan hukum" putusan halaman 28. Maka berdasarkan Pendapat para Ahli tersebut diatas dan peraturan yang berlaku, Majelis Hakim tingkat pertama telah benar dan beralasan hukum dalam memutuskan perkara *aquo* dinyatakan menolak gugatan Pembanding (semula Penggugat).
5. Bahwa, mengenai perubahan yang dilakukan Terbanding I (semula Tergugat I) pada alas hak objek tanah perkara *aquo* dari Sertifikat Hak Milik Nomor 104 tahun 1979 diubah menjadi Sertifikat HGB Nomor. 09 tahun 2003, telah sesuai dengan ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 19 dan Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, bahkan ketentuan tersebut juga diperkuat dengan Keputusan Menteri Agraria Negara Nomor 16 Tahun 1997 tentang Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai. Sehingga dalil Pembanding (semula Penggugat) dalam Memori Banding angka 4 halaman 6 tidak beralasan hukum dan terkesan mengada-ada.
6. Bahwa, berdasarkan uraian penjelasan tersebut diatas, maka Terbanding II dan terbanding III (semula Tergugat II dan Tergugat III) sependapat dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Majelis Hakim tingkat pertama, hal itu merujuk pada fakta hukum dan bukti-

Halaman 33 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti maupun keterangan Saksi / Ahli yang dihadirkan dalam pemeriksaan perkara *aquo*, sehingga Majelis Hakim sudah tepat dalam penerapan hukum dalam Putusan perkara *aquo* sesuai dengan ketentuan dan peraturan berlaku;

Berdasarkan kepada kebenaran formil dan alasan-alasan hukum KONTRA MEMORI BANDING sebagaimana tersebut diatas, maka dengan ini Terbanding II dan Terbanding III (semula Tergugat II dan Tergugat III) memohon kepada Majelis Hakim Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara di tingkat Banding ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menolak permohonan Banding dari Pembanding (semula Penggugat) untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg, tanggal 17 Juli 2019 yang dimohonkan Banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding (semula Penggugat) untuk membayar biaya perkara pada kedua Tingkat Peradilan.

A t a u : Apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Kontra Memori Banding Terbanding II dan Terbanding III semula Tergugat II dan Tergugat III telah diberitahukan dan diserahkan kepada kuasa hukum para Pembanding semula para Penggugat pada tanggal 23 Agustus 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang;

Menimbang, bahwa dari Relaas Pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 288/Pdt.G/2016/PN.Kpg tanggal 12 Agustus 2019 bahwa Pengadilan Kupang telah memberi kesempatan kepada para Pembanding semula para Penggugat dan para Terbanding semula para Tergugat untuk mempelajari berkas perkara banding dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Kupang;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Halaman 34 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg tertanggal 17 Juli 2019, Para Pembanding semula para Penggugat mengajukan banding pada tanggal 29 Juli 2019 dan dengan demikian permohonan banding tersebut 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 Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg tertanggal 17 Juli 2019 yang dimohonkan banding, alat-alat bukti dan surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini dan telah pula membaca dan mempelajari dengan seksama memori banding dari Kuasa para Pembanding semula para Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding menilai pertimbangan hukum dari Pengadilan Negeri Kupang haruslah dibatalkan karena salah menerapkan hukum acara;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab antara para pihak yang bersengketa telah ternyata atas gugatan Para Pembanding semula para Penggugat tersebut pihak Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III telah mengajukan Eksepsi Kewenangan Absolut;

Menimbang, bahwa apabila ada eksepsi tentang kewenangan absolute maka sebelum Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara maka atas eksepsi tersebut haruslah terlebih dahulu diputus dengan Putusan Sela (vide pasal 162 R.Bg);

Menimbang, bahwa telah ternyata atas eksepsi para Terbanding semula Tergugat tersebut, Pengadilan Negeri Kupang telah melanjutkan pemeriksaan perkara tanpa terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela sehingga dengan demikian Majelis Hakim tingkat pertama telah salah menerapkan hukum acara;sehinga Putusan Aquo haruslah dibatalkan;

Menimbang, bahwa oleh karena baik Pengadilan Tingkat pertama maupun Pengadilan tingkat banding memiliki kewenangan judex facti maka dengan dibatalkannya Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg tertanggal 17 Juli 2019 Majelis Hakim tingkat banding

Halaman 35 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya akan memutus pokok perkara berdasarkan bukti-bukti dan saksi-saksi yang telah ada demi terlaksananya azas/prinsip pemeriksaan yang sederhana, cepat dan biaya ringan sebagaimana dalam pertimbangan selanjutnya;

Menimbang, bahwa Pertimbangan hukum tentang Eksepsi Kewenangan Absolut yang diajukan oleh Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III haruslah ditolak sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan bagian eksepsi oleh karena perkara aquo adalah merupakan perselisihan hak milik atas tanah objek sengketa ;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim tingkat banding menilai pertimbangan hukum mengenai eksepsi sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg tertanggal 17 Juli 2019 telah tepat dan benar maka pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus bagian eksepsi

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim tingkat banding menilai pertimbangan hukum dalam Pokok perkara sebagaimana tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg tertanggal 17 Juli 2019 telah tepat dan benar maka pertimbangan tersebut diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus bagian Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa keberatan yang telah diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Masalah ketidak hadiran Terbanding I semula Tergugat I;
2. Perubahan Sertifikat Hak Milik Menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan pertama dari para Pembanding semula Para Penggugat tentang ketidak hadiran Terbanding I semula Tergugat I dimana para Pembanding semula Para Penggugat mendalilkan bahwa ketidak hadiran Terbanding I semula Tergugat I sekalipun telah dipanggil secara sah dikategorikan sebagai pihak yang telah melepaskan haknya sehingga berakibat Terbanding I semula Tergugat I telah mengakui dan membenarkan

Halaman 36 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil para Pembanding semula para Penggugat;

Menimbang, bahwa sekalipun dalil keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat tentang ketidak hadirannya Terbanding I semula Tergugat I sekalipun telah dipanggil secara sah sehingga telah melepaskan haknya guna mempertahankan kepentingan hukumnya dalam perkara aquo akan tetapi Terbanding lainnya yakni Terbanding II dan III semula Tergugat II dan III telah mampu membuktikan dalil-dalil bantahannya sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama, pertimbangan mana telah diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding dalam memutus perkara aquo;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka keberatan bagian pertama dari Para Pembanding semula Para Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan kedua dari para Pembanding semula Para Penggugat tentang Sertifikat Hak Milik beralih menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan dimana Para Pembanding semula Para Penggugat mendalilkan bahwa apakah bisa dimungkinkan Tergugat I melakukan perubahan dari Hak Milik individu atas nama Sergius Rosalinus Ndaumanu dengan sertifikat Hak Milik Nomor 104/1979 ke sertifikat Hak Guna Bangunan No.9 tahun 2003;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah pasal 21 menyebutkan bahwa Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah a. Tanah Negara. b. Tanah Hak Pengelolaan c. Tanah Hak Milik.;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 24 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 tahun 1996 tentang Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah pasal 21 menyebutkan bahwa Hak Guna Bangunan atas tanah Hak milik terjadi dengan pemberian oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Hak Milik atas tanah dapat berubah status menjadi Hak Guna Bangunan ;

Menimbang, bahwa telah ternyata dalam perkara aqua Tergugat I adalah

Halaman 37 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ahli waris dari Sergius Rosalinus Ndaumanu pemegang sertifikat Hak Milik Nomor 104/1979 dan oleh karena itu perubahan sertifikat Hak Milik Nomor 104/1979 atas nama Sergius Rosalinus Ndaumanu menjadi sertifikat Hak Guna Bangunan No.9 tahun 2003 atas nama Tergugat I adalah dapat beralasan menurut hukum;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka dalil keberatan para Pembanding semula Para Penggugat tersebut pada bagian kedua haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan lainnya dari para Pembanding semula Penggugat hanyalah merupakan dalil-dalil pengulangan yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dan oleh karena itu haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka dalil-dalil keberatan Para Pembanding semula Para Penggugat sebagaimana tersebut dalam memori bandingnya haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg, tanggal 17 Juli 2019 dibatalkan maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan memutus perkara ini dengan membatalkan dan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Penggugat berada di pihak yang kalah, maka dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding besarnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat :

- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, KUH Perdata, R.Bg dan ketentuan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan perkara ini;

Halaman 38 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Kuasa para Pembanding semula Kuasa para Penggugat;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 288/Pdt.G/2018/PN.Kpg., tanggal 17 Juli 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi para Terbanding semula Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan para Pembanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Rabu, tanggal 23 Oktober 2019 yang terdiri dari BARMEN SINURAT,S.H. sebagai Hakim Ketua Majelis, BELMAN TAMBUNAN,S.H.,M.H dan JANVERSON SINAGA,S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini di tingkat banding berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 3 September 2019 Nomor 288/PEN.PDT/2018/PT KPG dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini Kamis, tanggal 31 Oktober 2019 oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh YAN NEPA BURENI, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang, tanpa dihadiri oleh para pihak yang bersengketa dalam perkara ini ;

Halaman 39 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM KETUA,

BELMAN TAMBUNAN, S.H., M.H

BARMEN SINURAT, S.H.

HAKIM ANGGOTA II

JANVERSON SINAGA, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

YAN NEPA BURENI

Perincian Biaya Perkara :

- Materai Putusan.....Rp. 6.000,-
- R e d a k s i Putusan.....Rp. 5.000,-
- Biaya Proses.....Rp. 139.000,-

J u m l a h.....Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 40 dari 40 halaman Putusan Nomor 149/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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