



PUTUSAN

Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Atambua yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Jimmy Oktovianus Yandra**, Jenis Kelamin : Laki-laki, Warga Negara : Indonesia, Tempat Tanggal Lahir : Atambua, 25 Oktober 1983, Agama : Katholik, Pekerjaan : Wiraswasta, Tempat Tinggal : Jalan Merdeka No. 16, Pasar Lama, RT. 014/RW.005, Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa kepada Helio Moniz De Araujo, S.H., Advokat pada Torondo Kantor Advokat Helio Moniz De Araujo, S.H., yang beralamat di Jln. Merdeka No. 40, Pasar Lama, RT.001/RW.004, Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 September 2022 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Atambua dibawah register Nomor: 124/HK.02/SK/IX/2022/PN Atb tertanggal 27 September 2022, yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan:

1. **Vinsensius Rusly Yandra**, Jenis Kelamin : Laki-laki, Warga Negara : Indonesia, Tempat Tanggal Lahir : Atambua, 05 Agustus 1960, Agama : Katolik, Tempat Tinggal : Sesekor, RT.015/RW.005, Kelurahan Umanen, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
  2. **Esther Christy**, Jenis Kelamin : Perempuan, Warga Negara : Indonesia, Tempat Tanggal Lahir : Atambua, 13 Februari 1964, Agama : Kristen, Tempat Tinggal : Jalan Imam Bonjol, Pasar Lama, RT. 003/RW.001, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
  3. **Fridianus Yap**, Jenis Kelamin : Laki-laki, Warga Negara : Indonesia, Tempat Tanggal Lahir: Atambua, 05 Maret 1966, Agama : Katolik, Tempat Tinggal : Jalan Imam Bonjol, Pasar Lama, RT.003/RW.001, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
- Dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III memberikan kuasa kepada Yosua M. S., S.H., CLA., dan Rekan Para Advokat/Pengacara Asisten

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb



tersebut yang berkantor pada Kantor Hukum Advokat/Konsultan Hukum/Auditor Hukum "Yosua M. S., S.H., CLA., & Rekan" yang beralamat di Jl. Soekarno No. 4 Atambua, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Atambua dibawah register Nomor: 136/HK.02/SK/X/2022/PN Atb tertanggal 03 November 2022, selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

4. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Belu**, Jalan Adam Malik, Pasar Baru, Atambua, Kabupaten Belu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Reny Jasmin Atty, S.SiT., dkk, Staf pada Kantor Pertanahan Kabupaten Belu beralamat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Belu Jln. Adam Malik, Atambua, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 1426/SKu-53.04.MP.02.02/X/2022 tertanggal 04 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Atambua dibawah register Nomor: 128/HK.02/SK/X/2022/PN Atb tertanggal 06 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Atambua pada tanggal 29 September 2022 dalam register Nomor: 46/Pdt.G/2022/PN Atb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa objek sengketa perkara ini adalah SEBIDANG TANAH terletak di Jalan Merdeka No. 16, RT 014 RW 005, Pasar Lama, Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, Batas-batas: UTARA semula dengan rumah Jap Fun Su/ Askoli, sekarang dengan Silvester Manek, TIMUR semula dengan pekarangan Jap Fun Su, sekarang dengan Robert Haryanto, SELATAN semula dengan Lay Tjung Jan, sekarang dengan Lay Tjung Jan alias Lay Djung Nyan, BARAT dengan Jalan Merdeka, Luas semula 390,60 m<sup>2</sup>, sekarang telah mengalami perubahan luas oleh sebab perluasan jalan menjadi ± 196 m<sup>2</sup>, selanjutnya disebut TANAH SENGKETA.
2. Bahwa mulanya kakek bernama **Jap Sam Kie** alias **Jap Sun Kie** kawin dengan nenek bernama **Lae Man Fa**.
3. Bahwa dari perkawinan Yap Sam Kie dan Lae Man Fa lahir anak-anak:



- 1) **Jap Kwet Tjing** alias **Chardy Yandra** alias **Thomas Chardy Yandra**, almarhum, Ayah Penggugat;
- 2) **Rudyanto Yandra**, almarhum, kakak kedua para Tergugat;
- 3) **Tergugat I**;
- 4) **Tergugat II**;
- 5) **Tergugat III**;
4. Bahwa kakek Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie adalah warga negara asing (WNA) tercatat sebagai Warga Negara Republik Rakyat Thiongkok (WN-RRT).
5. Bahwa hal Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie, kakek Penggugat, adalah WN-RRT ditandai dengan dokumen jual-beli tanah tertulis WN-RRT dan Jap Kwet Thing, ayah Penggugat, lahir sebagai WN-RRT oleh karena itu perlu membuat surat pernyataan melepaskan WN-RRT kepada pengadilan pada tahun 1972 kemudian diberikan kewarganegaraan Indonesia pada tahun 1977.
6. Bahwa hal Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie, ayah para Tergugat, sebagai WNRT menjadikan sejarah tanah sengketa adalah bidang tanah hak milik yang setelah dibeli, tidak dapat dimiliki, melainkan jatuh kepada negara, kecuali dialihkan.
7. Bahwa mulanya pada hari Rabu, tanggal 01 April 1970, di hadapan Jes A. Therik, BA., Kepala Pemerintahan Kota Atambua (Camat), berlangsung perjanjian jual-beli hak milik antara **Bouk Manek** alias **Lay Tjung Lan**, tertulis **WNI**, sebagai penjual, dengan **Jap Fu Kwet**, tertulis **WN-RRT**, sebagai pembeli, atas sebidang tanah luas 390,60 m<sup>2</sup>, batas-batas: utara dengan rumah Jap Fun Su, selatan dengan rumah Lay Tjun Jan, timur dengan pekarangan Jap Fun Su, barat dengan Jalan Merdeka, **Akta Djual-Beli No. 1/ 1970**, kemudian pada hari Selasa, tanggal 13 Oktober 1970, di hadapan pejabat yang sama dengan objek bidang tanah yang sama, berlangsung perjanjian jual-beli antara **Jap Fu Kwet**, tertulis **WN-RRT**, sebagai penjual, dengan **Jap Sam Kie**, tertulis **WN-RRT**, sebagai pembeli sebagaimana **Akta Djual-Beli No. 11/Adb./70** dengan syarat sesuai Pasal 3 Akta Djual-Beli No. 1/ 1970 *juncto* Pasal 3 Akta Djual-Beli No. 11/Adb./70, *"Jika pembeli tidak mendapat izin dari instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli tanah tersebut, sehingga djual beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh pendjual diberi kuasa penuh, yang tidak dapat ditarik kembali dengan hak memindahkan kekuasaan itu, untuk mengalihkan hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama pendjual dengan dibebaskan pertanggungjawaban djawab sepenuhnya dari pembeli"*.

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa kecuali Akta Dijual-Beli No. 1/ 1970, Akta Dijual-Beli No. 11/Adb./70 yang asli berada di tangan para Tergugat, akan tetapi foto copy sesuai dengan aslinya berada di tangan Penggugat, sebagaimana uraian pada bagian berikut nanti.
9. Bahwa baik dalam Akta Dijual-Beli No. 1/ 1970 maupun Akta Dijual-Beli No. 11/Adb./70 memuat jual beli atas bidang tanah yang sama, bidang tanah tersebutlah yang merupakan tanah sengketa sekarang.
10. Bahwa setelah jual-beli tanah sengketa, Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie hendak mengurus hak milik dengan menghadap kepada Turut Tergugat pada tahun 1972, akan tetapi tidak mendapat izin pembelian mengingat UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 26 Ayat (2), *"Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali"*.
11. Bahwa kemudian para kerabat memberi masukan agar Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie mengajukan permohonan hak pakai saja atau membuat surat pernyataan melepaskan WN-RRT supaya bisa memperoleh hak milik atas tanah sengketa, akan tetapi ditolak Jap Sun Kie.
12. Bahwa dengan demikian Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie, ayah para Tergugat, tidak memenuhi syarat undang-undang untuk memperoleh hak milik dan tidak pernah memperoleh hak pakai maupun hak lain atas tanah sengketa semasa hidupnya hingga meninggal dunia.
13. Bahwa oleh karena itu Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie wajib atas nama penjual Jap Fu Kwet untuk mengalihkan hak milik dari **Bouk Manek** alias **Lay Tjung Lan** kepada pihak lain.
14. Bahwa pihak yang dapat menerima peralihan hak harus yang memenuhi syarat ketentuan UUPA Pasal 21 Ayat (1), *"Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik"*.
15. Bahwa Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie lalu mengalihkan hak milik atas tanah sengketa dari Bouk Manek alias Lay Tjung Lan kepada Jap Kwet Thing, ayah Penggugat, ditandai dengan ayah Penggugat adalah anak

Halaman 4 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb



pertama, ayah Penggugat telah mencapai usia dewasa (umur 21 tahun) untuk menerima peralihan hak baik langsung atau tidak langsung, ayah Penggugat telah membuat surat pernyataan melepaskan kewarganegaraan RRT kepada Ketua Pengadilan Negeri Atambua pada tahun 1972; sebagaimana telah terbit Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Atambua No. 15/ PN. ATB/ BS/ 1977 Tanggal 22 April 1977 tentang pemberian status WNI kepada Jap Kwet Tjing dengan nama **Chardy Yandra** alias **Thomas Chardy Yandra**.

16. Bahwa ketika itu para Tergugat termasuk Rudyanto Yandra, almarhum, kakak kedua para Tergugat, masih di bawah umur dan masih WN-RRT serta perbuatan hukumnya masih diwakili oleh orang tua, maka tidak memenuhi syarat undang-undang untuk memperoleh peralihan hak milik atas tanah sengketa.
17. Bahwa setelah menerima peralihan hak, ayah Penggugat langsung menguasai tanah sengketa secara terbuka sejak dari saat itu, tahun 1972, dengan membuka tempat usaha hingga meninggal dunia tahun 2000 dilanjutkan oleh mama Penggugat lalu menyerahkan kepada Penggugat tahun 2002 untuk mengelolanya kemudian Penggugat mendirikan bangunan baru yang permanen di atasnya dan menjadikannya tempat usaha sampai sekarang tanpa keberatan dan tanpa masalah dengan pihak lain manapun, maka terhitung dari pendahulu hingga kepada Penggugat telah menguasainya secara nyata dan terus-menerus dengan itikad baik selama 50 tahun dengan memenuhi ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 24, Ayat 2 bahwa *"pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya"*.
18. Bahwa para Tergugat termasuk Rudyanto Yandra, almarhum, kakak kedua para Tergugat, telah pernah mempersoalkan hak atas tanah sengketa pada tahun 2012. Ketika itu berlangsung pertemuan keluarga di Bengkel Asia, para Tergugat menuntut hak waris atas tanah sengketa dengan memperlihatkan Akta Dijual-Beli No. 11/Adb./70 yang asli, akan tetapi dibantah oleh mama Penggugat, kemudian para Tergugat berdalih **dengan alasan lain yang berdiri sendiri** bahwa masalahnya bukan hak waris melainkan ganti kerugian karena ayah para Tergugat yang telah membeli tanah sengketa dengan membayar Rp. 700 ribu pada tahun 1970 sementara ayah dan mama Penggugat yang menikmati sendiri "hasil keringat" orang tua. Oleh karena alasan itu lalu timbul perasaan tidak enak

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb





pada mama Penggugat sehingga bersedia membayar kembali uang Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie kepada para Tergugat dengan pertimbangan “anggap saja yang membeli tanah sengketa pada waktu itu adalah ayah Penggugat”, maka tercapai kesepakatan untuk membayar kembali uang Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie kepada para Tergugat dan ahli waris lainnya, sebaliknya para Tergugat dan ahli waris lainnya akan menyerahkan Akta Djual-Beli No. 11/Adb./70 dan tidak akan lagi mempersoalkan tanah sengketa.

19. Bahwa untuk membayar dan menerima ganti rugi, mama Penggugat dan para Tergugat dengan ahli waris lain tidak dapat mengetahui nilai ganti rugi uang sebesar Rp. 700 ribu pada tahun 1970 dengan tahun 2012, maka disepakati untuk menyerahkan bidang tanah dengan luas dan lokasi yang sama kepada para Tergugat untuk dijual dengan pertimbangan antara harga tanah dengan tanah pada tahun 1970 dengan 2012 dengan luas dan lokasi yang sama adalah sama. Bidang tanah tersebut hak milik bersama kedua orang tua Penggugat, luas 330 m<sup>2</sup>, terletak di RT/ RW 001/001, Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua, Sertifikat Hak Milik No. 8. Penyerahan bidang tanah ini ditandai dengan mama Penggugat menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 8 kepada para Tergugat seketika itu juga dengan membuat Surat Pernyataan Tahun 2012, mengetahui Lurah dan Camat, bahwa “*Pihak Pertama (mama) bersedia membantu segala proses dan penyelesaian serta menandatangani dokumen jual-beli tanah bersertifikat No. 8*”, sebaliknya Rudyanto Yandra, kakak kedua para Tergugat, yang menguasai Akta Djual-Beli No. 11/Adb./70 membuat *Surat Pernyataan Penyerahan Dokumen Akta Jual Beli Tahun 2012* kepada mama Penggugat, mengetahui Lurah dan Camat, dengan syarat mama Penggugat harus tambah dengan sebidang tanah dari bagian tanah bengkel milik orang tua Penggugat dengan mempertimbangkan bidang tanah yang dibeli oleh orang tua para Tergugat seharga Rp. 700 ribu tahun 1970 tertulis luas 390,60 m<sup>2</sup> dalam Akta Djual-Beli No. 11/Adb./70 sementara yang diberikan kepada para Tergugat untuk dijual, tertulis luas 330 m<sup>2</sup> dalam Sertifikat Hak Milik No. 8. Oleh karena mama Penggugat belum bisa menyerahkan bidang tanahnya seketika itu juga, maka dibuatkan catatan oleh Rudyanto Yandra dalam *Surat Pernyataan Penyerahan Dokumen Akta Jual Beli Tahun 2012* bahwa Pihak Kedua (mama Penggugat) tidak boleh mengalihkan hak atas tanah sengketa tanpa seizin Rusdyanto Yandra atau ahli warisnya, kemudian hanya menyerahkan foto copy Akta Djual-Beli No. 11/Adb./70, yang asli diserahkan kepada Tergugat I sebagai pihak netral untuk menyimpan dan

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian akan menyerahkan kepada mama Penggugat setelah menyerahkan tanah.

20. Bahwa dengan demikian para Tergugat termasuk Rudyanto Yandra, almarhum, kakak kedua para Tergugat, telah bersepakat untuk menerima ganti rugi dan menyerahkan Akta Dijual-Beli No. 11/Adb./70 yang asli untuk tidak akan memperkarakan lagi tanah sengketa.
21. Bahwa tindak lanjut dari kesepakatan tersebut para Tergugat pun telah menjual bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 8 dan langsung membagi-bagikan uang hasil penjualan di antara mereka, berdasarkan kata sepakat antara mereka, sehingga Rusdyanto Yandra, almarhum, memperoleh Rp. 100 juta, Tergugat I memperoleh Rp. 150 juta, Tergugat II memperoleh Rp. 100 juta, Tergugat III memperoleh Rp. 350 juta, ditandai dengan para Tergugat setelah menerima uang menyerahkan kwitansi tanda terima kepada mama Penggugat meskipun ada yang tidak menyerahkan kwitansinya. Selanjutnya mama Penggugat memberikan bidang tanah kepada para ahli waris Rusdyanto Yandra, almarhum, ditandai dengan Akta Hibah Nomor: 32/ AH/ 2020 Tanggal 05 Maret 2020 dan para ahli waris Rusdyanto Yandra telah membuat pernyataan tertulis, tidak akan mempersoalkan tanah sengketa dengan memberikan tanda-tangan dan cap jempolnya. Hal pernyataan tertulis ini ditandai juga dengan para ahli waris Rudyanto Yandra, kakak kedua para Tergugat, tidak ikut serta dengan para Tergugat dalam memperkarakan tanah sengketa selama ini dan dengan Penggugat pun tidak menggugat para ahli waris Rusdyanto Yandra.
22. Bahwa dengan demikian Jap Kwet Thing alias Thomas Chardy Yandra, ayah Penggugat, telah menerima peralihan hak milik atas tanah sengketa yang jatuh kepada negara baik langsung atau tidak langsung dan/atau telah menguasai tanah sengketa yang jatuh kepada negara secara nyata dan trus-menerus dengan iktikad baik sejak tahun 1972 dan/atau telah membayar ganti rugi atas harga pembelian tanah sengketa kepada para Tergugat.
23. Bahwa Jap Kwet Tjing alias Thomas Chardy Yandra telah meninggal dunia pada 26 Januari 2000, meninggalkan seorang istri: Maria Matilda Nursiti, anak: 1) Magdalena Lince Yandra, 2) Theodorus Deddy Yandra, 3) Jimmy Oktovianus Yandra (Penggugat), dan 4) Tommy Fortuna Yandra, masing-masing sebagai ahli waris sah.
24. Bahwa para ahli waris Jap Kwet alias Thomas Chardy Yandra masing-masing telah membuat Surat Keterangan Ahli Waris, Surat Pernyataan Penyerahan Tanah Warisan, Surat Pernyataan Melepaskan Hak Atas

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb

## 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)



Tanah, mengetahui Lurah dan Camat, sehingga telah menyerahkan hak waris atas tanah sengketa sepenuhnya kepada Penggugat sehingga tidak ikut menggugat.

25. Bahwa dengan demikian Penggugat adalah penerima hak waris atas tanah sengketa.
26. Bahwa setelah menerima hak waris, Penggugat mengajukan Permohonan SK Pemberian Hak Milik Perorangan kepada Turut Tergugat pada tanggal 11 April 2022 dengan melampirkan semua bukti surat penyerahan hak dari para ahli waris sebagaimana tersebut di atas dan telah membayar biaya pengukuran dan pelayanan pemeriksaan tanah – panitia sebesar Rp. 481.440,00 serta telah menerima surat Pemberitahuan Pengukuran dan Pemeriksaan Tanah atas nama Penggugat Tanggal 21 April 2022 dari Turut Tergugat dengan menjadwalkan kegiatan pengukuran akan berlangsung pada hari Senin, tanggal 25 April 2022, waktu jam 12.00 Wita, akan tetapi menerima surat yang sama atas nama Tergugat I dengan menjadwalkan pengukuran akan berlangsung pada hari yang sama, waktu jam 10.00 Wita.
27. Bahwa dengan demikian para Tergugat telah melakukan perbuatan tanpa hak dan melawan hak yakni mama Penggugat telah menyerahkan tanah kepada para ahli waris Rudyanto Yandra maka seharusnya para Tergugat telah menyerahkan Akta Dijual-Beli No. 11/Adb./70 yang asli kepada mama Penggugat dan tidak akan memperkarakan tanah sengketa lagi, ternyata tidak menyerahkan melainkan menggunakan Akta Dijual-Beli No. 11/Adb./70 sebagai alat bukti untuk memperkarakan tanah sengketa dengan mengurus hak kepemilikan kepada Turut Tergugat sebagaimana surat Kantor Pertanahan Kabupaten Belu Nomor: 526/ Jwb-53.04.MP.01.02/ V/ 2022 Tanggal 24 Mei 2022 tertulis pada halaman 2 angka 4) **tentang riwayat tanah yang berbeda:**
  - a. Berdasarkan Alas Hak Nomor: KEL. ATB. 590/ 57/ II/ 2022 Tanggal 18 Februari 2022 menerangkan bahwa tanah tersebut (tanah sengketa) dikuasai/ dimiliki oleh Bouk Manek pada tahun 1960 berdasarkan usaha sendiri, kemudian pada tahun 1970 dikuasai oleh Yap Sun Kie (Jap Sam Kie) berdasarkan jual-beli, dan pada tahun 1995 dikuasai oleh pemohon (Tergugat I) berdasarkan warisan.
  - b. Berdasarkan Alas Hak Nomor Kel. Atb. 590/ 799/ XI/ 2021 Tanggal 15 November 2021 menerangkan bahwa tanah tersebut (tanah sengketa) dikuasai/ dimiliki oleh Thomas Chardy Yandra pada tahun 1972 berdasarkan jual-beli, kemudian pada tahun 2000 dikuasai oleh para





*ahli waris berdasarkan warisan dan pada tahun 2002 dikuasai oleh pemohon (Penggugat) berdasarkan warisan.*

28. Bahwa dengan demikian para Tergugat telah menyalahgunakan Akta Dijual-Beli No. 11/Adb./70 dengan tanpa hak.
29. Bahwa sebab perbuatan para Tergugat, rencana pengukuran tanah sengketa atas permohonan Penggugat batal karena timbul pertengkaran antara Penggugat melawan para Tergugat pada waktu pengukuran tanah berlangsung.
30. Bahwa selanjutnya para Tergugat melaporkan perkara tanah sengketa ini kepada Camat Kota Atambua dan pada waktu mediasi, para Tergugat menuntut ganti kerugian atas tanah sengketa dengan menyampaikan alasan bahwa tanah sengketa adalah warisan Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie, ayah para Tergugat, sehingga gagal mencapai kesepakatan pada waktu itu.
31. Bahwa kemudian para Tergugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Atambua dan terdaftar dengan Register Perkara Nomor: 26/ PDT.G/ 2022/ PN. Atb Tanggal 27 Juni 2022 dengan mendalilkan tanah sengketa adalah warisan dari Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie, ayah para Tergugat, gugatan mana telah dicabut kembali pada hari Kamis, tanggal 22 September 2022.
32. Bahwa oleh karena perbuatan para Tergugat sebagaimana tersebut sehingga Permohonan SK Pemberian Hak Milik Perorangan atas nama Penggugat kepada Turut Tergugat menjadi terhenti oleh Turut Tergugat sampai adanya penyelesaian sengketa hak secara hukum terlebih dahulu sebagaimana surat Kantor Pertanahan Kabupaten Belu Nomor: 526/ Jwb-53.04.MP.01.02/ V/ 2022 Tanggal 24 Mei 2022.
33. Bahwa perbuatan para Tergugat telah terjadi dengan nyata, dengan tanpa dasar hukum, dengan telah menerima ganti kerugian, dengan melanggar hak Penggugat yang sah, dan telah menjadi sebab terhentinya permohonan SK Pemberian Hak Milik Perorangan atas nama Penggugat dari Turut Tergugat serta telah merugikan Penggugat secara nyata baik berupa hak maupun berupa kerugian materil, berupa biaya yang telah dikeluarkan untuk pengukuran tanah sengketa sebesar Rp. 481.440,00 yang telah dibayarkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat ditambah lagi dengan biaya yang telah dikeluarkan untuk membayar panjar biaya perkara ini, sehingga merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUHPdata.
34. Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya para Tergugat dinyatakan tidak berhak dan dihukum membayar ganti kerugian dan sudah sepatutnya juga

*Halaman 9 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb*



Turut Tergugat memproses permohonan SK Pemberian Hak Milik Perorangan atas nama Penggugat dan mengadakan pengukuran bidang tanah sengketa tanpa melibatkan para Tergugat.

35. Bahwa berdasarkan segala uraian dalam gugatan ini, Penggugat mohon, kiranya dapat memanggil para pihak untuk menghadap ke sidang pengadilan termasuk Turut Tergugat untuk bisa membawa dan memperlihatkan Permohonan SK Pemberian Hak Milik Perorangan atas nama Penggugat Tanggal 11 April 2022 dengan lampiran-lampirannya yang berada dalam penguasaan Turut Tergugat untuk pemeriksaan sidang guna memperoleh keputusan hukum.

#### PERMOHONAN

Dengan rendah hati, Penggugat menyampaikan permohonan, kiranya Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Atambua, dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim, yang menerima dan memeriksa serta mengadili perkara ini, berkenan dan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie, ayah para Tergugat, tidak memenuhi syarat undang-undang untuk memperoleh hak milik karena jual-beli atas tanah sengketa yang terletak di Jalan Merdeka No. 16 RT 014 RW 005, Pasar Lama, Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, Batas-batas: UTARA semula dengan rumah Jap Fun Su/Askoli, sekarang dengan Silvester Manek, TIMUR semula dengan pekarangan Jap Fun Su, sekarang dengan Robert Haryanto, SELATAN semula dengan Lay Tjung Jan, sekarang dengan Lay Tjung Jan alias Lay Djung Nyan, BARAT dengan Jalan Merdeka, Luas semula 390,60 m<sup>2</sup>, sekarang telah mengalami perubahan luas oleh sebab perluasan jalan menjadi  $\pm 196$  m<sup>2</sup>, selanjutnya disebut tanah sengketa;
3. Menyatakan jual-beli tanah sengketa semula dari **Bouk Manek** alias **Lay Tjung Lan** kepada **Jap Fu Kwet** dari **Jap Fu Kwet** kepada **Jap Sam Kie** alias Jap Sun Kie, ayah para Tergugat, batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara;
4. Menyatakan hak milik atas tanah sengketa yang jatuh kepada negara telah beralih baik langsung atau tidak langsung dari **Bouk Manek** alias **Lay Tjung Lan** kepada **Jap Fu Kwet** kepada **Jap Sam Kie** kepada **Jap Kwet Tjing** alias **Chardy Yandra** alias **Thomas Chardy Yandra** dengan telah memenuhi syarat undang-undang dan telah menguasainya secara nyata



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan terus-menerus dengan iktikad baik terhitung sejak tahun 1972 sampai sekarang;

5. Menyatakan para Tergugat telah menerima ganti-rugi atas uang pembelian tanah sengketa oleh Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie dari para ahli waris Jap Kwet Tjing alias Chardy Yandra alias Thomas Chardy Yandra;
6. Menyatakan oleh karena itu tanah sengketa adalah harta warisan dari Jap Kwet Tjing alias Chardy Yandra alias Thomas Chardy Yandra;
7. Menyatakan Jap Kwet Tjing alias Chardy Yandra alias Thomas Chardy Yandra telah meninggal dunia dengan meninggalkan seorang istri yaitu Maria Matilda Nursiti, anak: 1) Magdalena Lince Yandra, 2) Theodorus Deddy Yandra, 3) Jimmy Oktovianus Yandra (Penggugat), dan 4) Tommy Fortuna Yandra, masing-masing sebagai ahli waris sah;
8. Menyatakan Maria Matilda Nursiti, Magdalena Lince Yandra, Theodorus Deddy Yandra, dan Tommy Fortuna Yandra, masing-masing sebagai ahli waris Jap Kwet Tjing alias Chardy Yandra alias Thomas Chardy Yandra telah menyerahkan hak waris atas tanah sengketa sepenuhnya kepada Penggugat;
9. Menyatakan oleh karena itu tanah sengketa adalah tanah warisan Jap Kwet Tjing alias Chardy Yandra alias Thomas Chardy Yandra yang telah diserahkan sepenuhnya kepada Penggugat;
10. Menyatakan perbuatan para Tergugat, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, menuntut hak waris atas tanah sengketa dengan tanpa hak dan melawan hak sehingga permohonan Pemberian Hak Milik Perorangan atas nama Penggugat kepada Turut Tergugat menjadi terhenti dan telah merugikan Penggugat berupa hak maupun berupa kerugian materil adalah perbuatan melawan hukum;
11. Menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi materil kepada Penggugat dengan jumlah setelah dibulatkan menjadi Rp. 481.000,00 (empat ratus delapan puluh satu ribu) secara tanggung renteng dalam waktu 3 (tiga) hari kalender terhitung sejak putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;
12. Menghukum para Tergugat untuk membayar denda sebesar Rp. 200.000,00 (dua ratus ribu) per orang atas setiap hari keterlambatan melaksanakan kewajiban hukumnya tersebut pada Diktum 11 (sebelas) di atas;
13. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
14. Menghukum para Tergugat untuk melaksanakan kewajiban hukum membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebagaimana tersebut pada

Halaman 11 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb

#### 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)



Diktum 13 (tigas belas) di atas dengan cara mengembalikan uang panjar biaya perkara yang telah dilunasi oleh Penggugat kepada Penggugat dalam waktu 3 (tiga) hari kalender terhitung sejak putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;

15. Menghukum para Tergugat untuk membayar denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu) per orang atas setiap hari keterlambatan melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana tersebut pada Diktum 14 (empat belas) di atas;
16. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini dan mengadakan pengukuran dan pemeriksaan tanah sengketa atas nama Penggugat tanpa melibatkan para Tergugat apabila putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;
17. ATAU yang sebenar-benarnya dan sebaik-baiknya serta seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para pihak yang berperkara datang menghadap Kuasa Hukum Penggugat, prinsipal Tergugat I, prinsipal Tergugat II, prinsipal Tergugat III bersama Kuasa Hukumnya, dan Kuasa Hukum Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena kedua belah pihak yang berperkara telah datang menghadap di persidangan, Majelis Hakim mengupayakan perdamaian kepada para pihak yang berperkara dengan cara Mediasi berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mediator yang terdaftar di Pengadilan Negeri Oelamasi bernama Junus Dominggus Seseli, S.H., namun berdasarkan Laporan dari Mediator tertanggal 28 November 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dan Mediasi dinyatakan gagal;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Para Tergugat memberikan eksepsi dan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**A. EKSEPSI :**

Bahwa Gugatan Pengugat Dalam Surat Gugatannya Wajib Ditolak Untuk Seluruhnya Berdasarkan Argumen Yuridis Formal Sebagai Berikut :

**I. DALAM EKSEPSI TERHADAP KEWENANGAN MENGADILI (KOMPETENSI ABSOLUT).**

- Bahwa setelah membaca secara saksama dan memperhatikan dalil-dalil Posita gugatan Penggugat khususnya poin 7 sampai poin 12,



point 18 sampai poin 22, poin 28 yang dilanjutkan dalam Petitem poin 1, poin 2, pada pokoknya Penggugat mempermasalahkan Tindakan Jual Beli obyek sengketa berupa tanah bangunan tersebut tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 11/Adb/70 yang Sah dibuat dihadapan Pejabat Pemerintah cq. Kepala Pemerintahan Kota Atambua tahun 1970 saat itu dilakukan oleh ayah para Tergugat atau oleh Kakek Penggugat dan meminta Pengadilan Negeri Atambua Kelas IB untuk menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli tanah bangunan obyek sengketa aquo BATAL DEMI HUKUM dan tanahnya diserahkan kepada negara adalah CACAT HUKUM DAN TIDAK SAH karena merupakan obyek sengketa Tata Usaha Negara, sehingga yang berwenang mengadili dan memutus adalah Pengadilan Tata Usaha Negara atau bukan kewenangan Pengadilan Negeri (Peradilan Umum) cq. Pengadilan Negeri Atambua Kelas I B untuk memutus;

**II. EKSEPSI GUGATAN DISKWALIFIKASI (GENIS AANHOEDANIGHEID):**

1. Bahwa SETIAP GUGATAN itu wajib ditulis Kualifikasinya dan Wajib ditulis Perihal Gugatan apa, misalnya Perihal : Gugatan Warisan, Perihal : Gugatan Wanprestasi. Perihal : Gugatan Perceraian, dan lain lain. Namun dalam hal Gugatan Penggugat aquo hanya ditulis, PERIHAL : GUGATAN. Kualifikasi Gugatan aquo yang diajukan TIDAK DITULIS. Sehingga tidak jelas apa yang mau digugat semua dimasukan serba warna warni sehingga terjadi TIDAK SINKRON ANTARA POSITA DAN PETITUM;
2. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING / KOMPETENSI SEBAGAI PENGGUGAT, sebagai berikut :
  1. Bahwa Penggugat sebagai subyek hukum dalam perkara aquo tidak mempunyai Kompetensi sebagai Penggugat dalam perkara aquo, karena Penggugat Sebagai CUCU menggugat obyek sengketa dari peninggalan Kakeknya. Padahal ANAK KANDUNG dari Pewaris yaitu Om dan Tantenya Penggugat ( sekarang para Tergugat )\_ masih hidup. Secara keperdataan Cucu sebagai Ahli Waris Pengganti hanya sebatas mewakili hak almarhum ayahnya, tetapi kalau Cucu (Ahli Waris Pengganti), ingin bernafsu menguasai dan memiliki seluruh obyek sengketa warisan kakeknya dengna menyampingkan Om dan Tantenya

*Halaman 13 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb*





yang masih hidup itu yang namanya “ dunia sudah terbalik “ alias PENGGUGAT YANG BERSTATUS SEBAGAI CUCU TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING UNTUK MENGGUGAT OBYEK SENGKETA DARI PEWARIS KAKEKNYA SEMENTARA OM DAN TANTENYA ( SAUDARA KANDUNG AYAHNYA ) MASIH HIDUP, YAITU PARA TERGUGAT. APALAGI ALMARHUM AYAHNYA PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI ALAS HAK KEPEMILIKAN ATAS OBYEK SENGKETA AQUO. Pasal 852 KUH-Perdata menentukan bahwa orang2 Pertama yang menurut undang undang berhak untuk menerima warisan adalah anak-anak dan suami atau istri hidup terlama.

Sehingga suatu fenomena yang sangat naif dengan kondisi yang sedemikian seorang cucu bisa mengklaim bahwa Obyek Sengketa adalah warisan dari ayahnya mencaplok dari kakeknya dengan upaya dalil yang mengada-ada. Dengan demikian Penggugat Tidak mempunyai Kompetensi sebagai Penggugat atas Obyek Sengketa Tanah bangunan aquo;

2. Bahwa Penggugat saat itu tahun 1970 belum lahir ke Dunia bahkan ibunya Maria Matilda Nir siti Nikah dengan alm.ayahnya Thomas Chardy Yandra pada Tahun 1974, dan Obyek Sengketa berupa Tanah Bangunan terjadi tahun 1970, sehingga apa yang diuraikan dalam gugatan Penggugat terlihat bukan merupakan Kronologis yang utuh dan sebenarnya, hanya persepsi dalil dalil yang diminati oleh Penggugat belaka. Bahwa sebagaimana suatu peristiwa di tahun 2013 Penggugat dan Ibunya Maria Matilda Nursiti pernah menghadap Notaris Hengky Famdale SH untuk membuat Akta Pelepasan Hak Obyek Sengketa aquo dengan meminta tanda tangan para AHLI WARIS YAP SUN KIE KAKEK PENGGUGAT YAITU PARA TERGUGAT SEBAGAI OM DAN TANTENYA DENGAN KAKAK KEDUA Alm.RUDYANTO YANDRA. Namun BATAL karena TERGUGAT TIDAK MAU TANDA TANGAN AKTA PELEPASAN HAK tersebut. Peristiwa tersebut secara sadar dan jelas membuktikan bahwa sudah diketahui oleh Penggugat bahwa obyek sengketa aquo bukan milik alm.ayahnya melainkan warisan dari Kakeknya, ditandai dengan dimohonkannya Akta Pelepasan Hak yang dari Para Ahli Waris Yap Sun Kie kakek Penggugat yaitu Para Tergugat sekarang dengan alm.kaka kedua Para Tergugat kepada

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb



Penggugat. Sehingga sangat Naif bila sekarang Penggugat sebagai cucu secara sepihak mengklaim bahwa obyek sengketa aquo adalah milik ayahnya Thomas chardy yandra. Dengan demikian Penggugat Tidak mempunyai Kompetensi sebagai Penggugat atas Obyek Sengketa Tanah bangunan aquo;

3. Bahwa sebagaimana poin 2 diatas dimana Penggugat sebenarnya sudah menyadari bahwa Obyek Sengketa aquo adalah Pewaris dari Kakek, namun dengan nafsu yang terindikasi ingin memiliki hak orang lain, maka dengan diam diam Penggugat mendatangi mantan Lurah Kota Atambua dengan keterangan Palsu bahwa obyek sengketa aquo adalah Peninggalan alm.ayahnya, dan lagi sangat diherankan mantan lurah kota atambua tersebut tidak mengevaluasi dengan seksama alas hak kepemilikan dari alm.ayahnya Penggugat, sehingga surat surat yang diterbitkan mantan Lurah Kota Atambua pada tgl. 15 Nopember 2021 diantaranya Surat Riwayat Kepemilikan Tanah Nomor: Kel.Atb.590/799/XI/2021 tertera dalam Posita Penggugat Poin 27. b itulah salah satu surat yang diterbitkan mantan Lurah Kota Atambua tgl 15 Nopember 2021 yang digunakan Penggugat untuk mengajukan Permohonan hak ke Badan Pertanahan Kab.Belu.

Bahwa atas Penerbitan surat surat dari mantan Lurah Kota Atambua tersebut , maka Penggugat sekarang bersama mantan Lurah Kota Atambua dalam posisi diperiksa oleh DITRESKRIMUM POLDA NTT dengan dugaan terkait Pemalsuan surat surat dan atau surat surat Palsu tanggal 15 Nopember 2021 yang diterbitkan oleh mantan Lurah Kota Atambua tersebut, yang tentu tertuang dalam Sprindik Polda NTT. Dengan demikian surat surat yang diterbitkan mantan lurah kota atambua tersebut yang digunakan sebagai alas hak Penggugat yang digunakan Penggugat yang didasari atas Niat Tidak Baik ( atau Mens Rea dalam kasus Pidana ) dan sepihak tanpa sepengetahuan Ahli Waris yang Sah, dapat diabaikan dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, Dan Perbuatan tersebut dapat dikatakan suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum. sehingga Penggugat Tidak mempunyai Kompetensi sebagai Penggugat atas Obyek Sengketa Tanah bangunan aquo;



4. Bahwa berdasarkan Keterangan dari Lurah Kota Atambua yang sekarang menyatakan bahwa nya surat surat yang dikeluarkan oleh mantan Lurah pada tgl 15 Nopember 2021 yaitu Keterangan Waris, Riwayat Kepemilikan Tanah, dan pula surat surat lainnya itu pun TIDAK TER-REGISTER DI KANTOR KELUARAHAN ATAMBUA, berdasarkan Surat keterangan Lurah Nomor: Kel.Atb.470/382/X/2022 .dan lagi Nomor-nomor yang dipakai dalam Surat Surat yang dikeluarkan mantan Lurah itu adalah nomor nomor surat keluar untuk surat yang lain. Jadi nomor nomor Surat yang tertera dalam Surat Keterangan Ahli Waris, Surat Keterangan Riwayat Tanah, Surat adalah Nomor nomor Surat yang Palsu. Sehingga dengan demikian surat surat yang dikeluarkan oleh mantan Lurah tersebut TIDAK SAH sebagai alas hak Penggugat sebagai Ahli Waris Tanah Sengketa aquo. Karena dapat dikatakan bukan merupakan Surat Resmi yang dikeluarkan oleh suatu Kantor Instansi pemerintahan, serta tidak dapat dipergunakan sebagai Alas Hak Penggugat untuk mengajukan Permohonan suatu Hak di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Belu.
5. Bahwa Tindakan Penggugat dengan mengurus surat-surat di kelurahan Kota Atambua tgl 15 Nopember 2021 tersebut diatas bertentangan dengan aturan yang berlaku karena tindakan tersebut melanggar dan tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga dapat dikatakan Penggugat dan mantan Lurah Atambua tersebut melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum, karena surat surat tersebut telah digunakan oleh Penggugat sebagai Alas Hak untuk mengajukan Permohonan Hak ke Badan Pertanahan Kab.Belu
6. Bahwa dari uraian yuridis pada poin II.2.1s/d 5 diatas benar membuktikan bahwa Penggugat tidak layak dan TIDAK MEMPUNYAI KOMPETENSI SEBAGAI PENGGUGAT, sehingga Gugatan surat Gugatan Wajib ditolak.

**III. GUGATAN ERROR IN PERSONA :**

- Bahwa Badan Pertanahan Kab.Belu baru mengeluarkan surat ukur yang belum mengeluarkan Produk Hak Kepemilikan bagi Penggugat

*Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb*



diikutkan sebagai Ikut Tergugat, padahal secara keperdataan belum mengeluarkan produk, karena tidak perbuatan yang merugikan Penggugat. Apalagi tidak diuraikan secara jelas mengenai perbuatan seperti apa yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional Kab.Belu yang merugikan Penggugat;

IV. GUGATAN KURANG PIHAK

Bahwa selain para Tergugat, sesuai gugatan point 3 yakni anak – anak dari YAP SAN KIE yaitu RUDYANTO YANDRA almarhum, dengan demikian ahli waris dari RUDYANTO YANDRA harus ikut digugat. Dan oleh karena tidak dimasukkannya ahli waris dari RUDYANTO YANDRA sebagai Tergugat maka sudah sangat jelas bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, dengan demikian Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima { Niet On Vankelijk Verklaard }

V. EKSEPSI TENTANG BATAS – BATAS TANAH DAN UKURAN TIDAK JELAS (atau Gugatan ERROR IN OBYEKTO)

Bahwa BATAS BATAS TANAH sengketa yang didalilkan Penggugat TIDAK JELAS DAN KABUR ( Obscur Laible ). Bidang sengketa: terletak di Jl. Merdeka 16 Rt. 014, Rw. 005 Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, Berdasarkan Alas Hak Penggugat yang dipakai untuk pengajuan Permohonan suatu hak atas tanah atas nama Penggugat, didalilkan sebagai berikut : Vide Eksepsi Turut Tergugat

Utara : Berbatasan dengan Jalan Raya Merdeka  
Timur : Berbatasan dengan Lay Djung Nyan  
Barat : Berbatasan dengan Silvester Manek  
Selatan : Berbatasan dengan Robert Haryanto

BATAS BATAS OBYEK SENGKETA tersebut diatas itu yang digunakan Penggugat sebagai ALAS HAK Penggugat yang digunakan untuk Permohonan ke BPN Kab.Belu yang mana surat Warisan tersebut dibuat di Kantor Kelurahan Atambu Nomor: Kel.Atb.590/799/XI/2021 tgl 15-11-2021 dengan luas 262 m2 vide Surat Gugatan Pnggugat poin 27 b Hal 10 tentang Surat BPN Kab.Belu Nomor: 526/Jwb-53.04.MP.01.02/V/2022 tanggal 24 Mei 2022. Perlu Penggugat ingat bahwa surat BPN itu ditujukan pada Tergugat I karena Tergugat yang mengajukan SURAT KEBERATAN kepada Badan Pertanahan Kab.Belu atas Permohonan Hak Penggugat dan surat jawaban BPN Kab.Belu tersebut itulah yang tembusanya di teruskan kepada Penggugat, dinyatakan LOKASINYA BERBEDA. Dengan demikian batas batas

Halaman 17 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb



tanah Obyek Sengketa menurut Alas Hak Penggugat batas batas nya adalah Berbeda dengan batas batas yang diajukan dalam surat gugatan aquo.

Namun batas batas obyek sengketa yang benar sesuai dengan fakta hukum, berdasarkan Akta Jual Beli No: 11/Adb/70 tgl.13 Oktober 1970 yang dibeli oleh Opa / Kakek Penggugat . Dengan luas  $\pm 390, 60 m^2$

Vide Surat Gugatan Penggugat batas-batas ditulis adalah :

Utara : Berbatasan dengan tanah Silvester Manek  
Timur : Berbatasan dengan tanah Robert Haryanto  
Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya Merdeka  
Selatan : Berbatasan dengan tanah Aloysius Lay ( dahulu Lay Djun Nyan ).

Dengan Lokasi yang berbeda tersebut sangat membingungkan dan Kabur ( Obscur Laible ), Obyek sengketa mana yang dimaksudkan dengan batas batas yang bertentangan itu, apakah Obyek sengketa itu menurut yang ditulis pengacara Penggugat atau menurut Alas Hak Penggugat yang digunakan untuk mengajukan permohonan Hak Ke Badan Pertanahan Kabupaten Belu ?? Dan juga yang merupakan sebagai dasar hak Penggugat untuk mengajukan gugatan aquo. Juga Vide Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1149 K/SIP/1979, tanggal 17 April 1979, yang kaidah hukumnya “ BILA TIDAK JELAS BATAS – BATAS TANAH SENGKETA, MAKA GUGATAN DITOLAK. “

Bahwa BATAS BATAS TANAH sengketa yang didalilkan Penggugat TIDAK JELAS DAN KABUR ( Obscur Laible ). Bidang sengketa: terletak di Jl. Merdeka 16 Rt. 014, Rw. 005 Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, Berdasarkan Alas Hak Penggugat yang dipakai untuk pengajuan Permohonan suatu hak atas tanah atas nama Penggugat, didalilkan sebagai berikut : Vide Eksepsi Turut Tergugat

Utara : Berbatasan dengan Jalan Raya Merdeka  
Timur : Berbatasan dengan Lay Djung Nyan  
Barat : Berbatasan dengan Silvester Manek  
Selatan : Berbatasan dengan Robert Haryanto

BATAS BATAS OBYEK SENGKETA tersebut diatas itu yang digunakan Penggugat sebagai ALAS HAK Penggugat yang digunakan untuk Permohonan ke BPN Kab.Belu yang mana surat Warisan tersebut

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb





dibuat di Kantor Kelurahan Atambu Nomor: Kel.Atb.590/799/XI/2021 tgl 15-11-2021 dengan luas 262 m2 vide Surat Gugatan Pnggugat poin 27 b Hal 10 tentang Surat BPN Kab.Belu Nomor: 526/Jwb-53.04.MP.01.02/V/2022 tanggal 24 Mei 2022. Perlu Peggugat ingat bahwa surat BPN itu ditujukan pada Tergugat I karena Tergugat yang mengajukan SURAT KEBERATAN kepada Badan Pertanahan Kab.Belu atas Permohonan Hak Peggugat , dan surat jawaban BPN Kab.Belu tersebut itulah yang tembusanya di teruskan kepada Peggugat, dinyatakan LOKASINYA BERBEDA dengan demikian batas batas tanah Obyek Sengketa menurut Alas Hak Peggugat batas batas nya adalah Berbeda dengan batas batas yang diajukan dalam surat gugatan aquo. Namun batas batas obyek sengketa yang benar sesuai dengan fakta hukum, berdasarkan Akta Jual Beli No: 11/Adb/70 tgl.13 Oktober 1970 yang dibeli oleh Opa / Kakek Peggugat . Dengan luas ± 390, 60 m2 Vide Surat Gugatan Peggugat batas-batas ditulis adalah :

Utara : Berbatasan dengan tanah Silvester Manek  
Timur : Berbatasan dengan tanah Robert Haryanto  
Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya Merdeka  
Selatan : Berbatasan dengan tanah Aloysius Lay ( dahulu Lay Djun Nyan ).

Dengan Lokasi yang berbeda tersebut sangat membingungkan dan Kabur ( Obscur Laible ), Obyek sengketa mana yang dimaksudkan dengan batas batas yang bertentangan itu, apakah Obyek sengketa itu menurut yang ditulis pengacara Peggugat atau menurut Alas Hak Peggugat yang digunakan untuk mengajukan permohonan Hak Ke Badan Pertanahan Kabupaten Belu ?? Dan juga yang merupakan sebagai dasar hak Peggugat untuk mengajukan gugatan aquo. Juga Vide Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat.

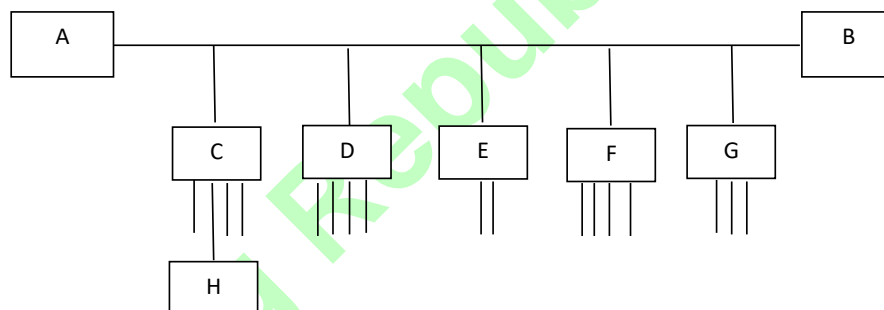
Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkama Agung Republik Indonesia Nomor : 1149 K/SIP/1979, tanggal 17 April 1979, yang kaidah hukumnya “ BILA TIDAK JELAS BATAS – BATAS TANAH SENGKETA, MAKA GUGATAN DITOLAK. “

**B. JAWABAN DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa semua dalil yang tercantum dalam Eksepsi diatas mohon secara mutatis mutandis diangap terbaca kembali sebagai Jawaban tak terpisahkan dalam Pokok Perkara ini.



2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III Menolak Semua Dalil Gugatan Penggugat untuk seluruhnya kecuali kebenarannya diakui secara tegas oleh para tergugat
3. Bahwa Pembeli sesuai akta Notaris No.11/Adb/70 beranama JAP SAN KIE menikah dengan LAE MAN FA mempunyai anak :
  - 3.1. JAP KWET TJING alias alias CHARDY YANDRA alias THOMAS CHARDY YANDRA { ayah Penggugat }
  - 3.2. RUDYANTO YANDRA { alm }
  - 3.3. VINSENSIUS RUSLIYANDRA { Tergugat I }
  - 3.4. ESTER CHRISTY { Tergugat II }
  - 3.5. FRYDYANUS YAP { TERGUGAT III }
4. **Skema Singkat Keluarga**



**Keterangan:**

A : PEWARIS, Jap Sun Kie

B : Istri PEWARIS, Lae Man Fa

A & B sudah meninggal dunia dan mempunyai lima orang anak kandung (AHLI WARIS) yaitu:

C : Thomas Chardi Yandra (Alm), mempunyai 4 org anak salah satunya sebagai Penggugat yaitu Jimmy Oktovianus Yandra, dalam hal ini status jimmy sebagai ahli waris pengganti

D : Rudyanto Yandra (Alm), mempunyai 4 org anak

E : Vinsesius Rusli Yandra (Tergugat I), ahli waris masih hidup

F : Ester Christy (Tergugat II), ahli waris masih hidup

G : Fridianus Yap (Tergugat III), ahli waris masih hidup

H : Jimmy Oktavianus Yandra (Penggugat), status sebagai CUCU dari PEWARIS Yap Sun Kie, karena anak dari Thomas Chardi Yandra (atau sebagai ahli waris pengganti).

Posisi kasus seorang cucu mengklaim untuk menguasai warisan secara keseluruhan (obyek sengketa) dari kakeknya (Jap Sun Kie)



dengan mengenyampingkan om dan tantenya (E, F, G) sebagai ahli waris yang sah dari Pewaris.

5. Bahwa sesuai point 3 dan 4 di atas maka anak – anak dari JAP SAM KIE dan LAE MAN FA mempunyai hak waris yang sama terhadap tanah sengketa apabila keduanya meninggal dunia sedangkan Penggugat mendapat bagian dari ayahnya { YAP KWET TTJING / anak pertama dari JAP SAN KIE dan LAE MAN FA, sedangkan Tergugat I, II dan Tergugat III mempunyai pembagian yang sama dengan ayah Penggugat termasuk almarhum RUDYANTO YANDRA juga mendapat pembagian warisan yang sama /ahli warisnya tidak ikut digugat dalam perkara a quo.
6. Bahwa Penggugat mempermasalahkan Jual beli antara BOUK MANEK alias LAY TJUNG LAN dengan YAP FU KWET sesuai akte Jual beli No.11/Adb/70 di posita gugatan point 7 akan tetapi tidak dituntut pembatatan akte Jual beli tersebut di dalam posita gugatan sehingga akte jual beli tersebut tetap sah berlaku, dengan demikian secara sistematis dan secara otomatis para Tergugat sebagai ahli waris dari YAP FU KWET sebagai pembeli mempunyai hak waris atas tanah sengketa
7. Bahwa dengan terbitnya akta jual beli No.11/Adb/70 merupakan bentuk PENGAKUAN NEGARA Terhadap KEPEMILIKAN TANAH SENGKETA oleh kakek para Tergugat yang bernama YAP SUN KIE.
8. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat, poin 1 , maka kami Para Tergugat dapat membantahnya dalam jawaban tentang pokok perkara sebagai berikut:

Bahwa Penggugat melalui kuasanya telah mendalilkan obyek sengketa terletak di jalan Merdeka No.16 RT.014 RW.005 Pasar Lama Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu. Dengan batas-batas UTARA semula rmh jap fun su/sekarang silvester manek, TIMUR semula dengan pekarangan jap fun su sekarang dengan robert haeyanto, SELATAN dengan Lay Djung Nyan BARAT dengan jalan merdeka.

Yang menjadi Pertanyaan Para Tergugat adalah dengan Dasar apa Penggugat mwnyatakan Lokasi diatas menjadi Obyek Sengketa ?? atau apakah Penggugat mempunyai Bukti Materiel tentang Obyek Sengketa yang batas batas nya seperti diuraikan diatas ?? Bukankah Bukti Penggugat adalah surat surat dari mantan Lurah Kota Atambua yang diterbitkan tgl.15 Mopember 2021 ( yang sekarang sedang dalam

Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb



pemeriksaan di Polda sebagai tindakan Pemalsuan dan atau surat surat Palsu ) sesuai Surat Badan Pertanahan Kab.Belu Nomor: 526/Jwb-53.04.MP.01.02/V/2022 tanggal 24 Mei 2022. ?? dengan batas batas nya adalah UTARA berbatasan dengan Jalan Raya Merdeka, TIMUR berbatasan dengan Lay Djung Nyan . SELATAN berbatasan dengan Robert Haryanto BARAT berbatasan dengan Silvester Manek. Bahwa sexara Yuridis Formal.....

Bahwa secara Yuridis Formal Para Tergugat jelas MENOLAK DALIL poin 1 dari gugatan penggugat karena Penggugat tidak berhak atau Tidak Mempunyai Alas Hak menyatakan Obyek Sengketa dengan batas batas seperti surat gugatan poin 1, atau **gugatan kabur ( Obscur Laible )**. **Vide Eksepsi poin IV.**

9. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat poin 8 adalah tidak benar karena akta jual beli No.11/Adb./70 yang asli telah di serahkan kepada ibu penggugat yang bernama Maria Matilda Nursiti dikantor kecamatan dan disaksikan oleh camat dan lurah pada tahun 2012. Dan Akta Jual Beli No.11/Adb./70 masih dalam penguasaan ibu penggugat, Maria Matilda Nursiti.
10. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat poin 10 adalah tidak benar karena orang tua para tergugat Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie tidak pernah mengurus hak milik obyek sengketa aquo dengan menghadap kepada Turut Tergugat (BPN Kabupaten Belu). Yang benar adalah justru orang tua penggugat Thomas Chardi Yandra yang pernah mengurus Sertifikat Kepemilikan Obyek Sengketa aquo ke Kantor Pertanahan Kabupaten Belu yang waktu itu sebagai kepala pertanahan Bapak Lobo SR namun permohonan orang tua penggugat tersebut ditolak dengan alasan harus ada persetujuan dari saudara-saudara Thomas Chardi Yandra yang lainnya sebagai anak kandung Jap Sun Kie pemilik.
11. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat poin 11 ditulis oleh penggugat: "bahwa kemudian para kerabat memberi masukan agar Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie mengajukan permohonan hak pakai saja atau membuat surat pernyataan melepaskan WN-RRT supaya bisa memperoleh hak milik atas tanah sengketa, akan tetapi di tolak Jap Sun Kie." Cerita ini sangat lucu dan menggelikkan karena kerabat-kerabat mana yang di maksud oleh penggugat ? harus bisa membuktikan apa yang diceritakan.



12. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat poin 12-14 dapat para tergugat tanggapai bahwa narasi cerita yang di dalilkan penggugat pada poin 12-14 adalah teori sepihak untuk kepentingan penggugat yang mana hukum tidak berjalan dengan sendirinya tetapi ada mekanisme yang harus di lalui.
13. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat poin 15 & 16, para tergugat tanggapai bahwa ayah para tergugat yaitu Jap Sun Kie selama hidupnya tidak pernah mengalihkan status kepemilikan tanah bangunan yang telah dibelinya dan sampai akhir hayat beliau pada tahun 1995, Beliau (Jap Sun Kie) tidak pernah mengalihkan atau menghibahkan obyek tanah sengketa dan bangunan tersebut kepada pihak lain termasuk kepada anak-anak Jap Sun Kie sendiri. Terkait pewarganegaraan bukan berarti anak sulung dari Jap Sun Kie, Chardi Yandra yang terlebih dahulu sudah menjadi Warga Negara Indonesia lalu langsung memiliki menguasai obyek sengketa, karena bukan berarti anak kedua dan seterusnya dari Jap Sun Kie kehilangan haknya mengingat peraturan perundangan naturalisasi harus berumur 18 tahun. Sehingga apabila tidak ada batasan umur itu maka semua anak-anak kandung Jap Sun Kie (termasuk para tergugat tentu semua bisa bersamaan menjadi Warga Negara Indonesia). Sehingga dalil gugatan penggugat poin 15 & 16 tersebut patut ditolak. Karena merujuk pada pasal 852 KUH Perdata tidak ada perbedaan anak sulung, anak bungsu, anak perempuan, anak laki, bahkan status warga negara, semua rata mempunyai hak waris.
14. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat poin 16 maka kami Para Tergugat dapat membantahnya dalam jawaban terkait Pokok Perkara sebagai berikut :
- Dengan beralihnya status Warga Negara dari ayah kandung Penggugat bukan berarti menghalangi atau menghilangkan Hak Waris dari adik-adik ayah Penggugat yaitu Para Tergugat untuk mendapat Hak Waris walaupun Para Tergugat beralih status kewarganegaraan belakangan hal ini karena memang Peraturan Naturalisasi harus menunggu umur 18 tahun. Seandainya tidak ada batasan umur bisa dapat Pewarganegaraan, maka tentu akan bersama-sama beralih status kewarganegaraan dan bisa pula bersama sama mendapat hak waris. Tetapi perlu diingat bahwa selama Kakek Penggugat masih hidup yaitu Pewaris Yap Sun Kie TIDAK PERNAH MENGHIBAHKAN TANAH BANGUNAN WARISAN AQUO KEPADA SALAH SATU ANAK

*Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb*





KANDUNGNYA. Hal ini berarti Warisan tersebut masih merupakan BUNDLE WARISAN YANG BELUM TERBAGI dan menjadi Hak Waris secara bersama untuk Anak Kandung Pewaris sebagai Ahli Waris yang sah.

15. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat poin 17 maka kami Para Tergugat dapat membantahnya dalam jawaban terkait Pokok Perkara sebagai berikut : Dalam gugatan poin 17 tersebut Penggugat menulis : “ Setelah mendapat Peralihan Hak ayah Penggugat langsung menguasai tanah sengketa “ maka atas dalil tersebut kami Para Tergugat dengan keras membantah dan bertanya siapa yang memberi Peralihan Hak untuk memiliki tanah sengketa tersebut ?? jangan mengarang bahasa yang enak di dengar tapi sulit dibuktikan. Bahwa terkait lamanya penguasaan rumah bukan berarti itu langsung menjadi miliknya, kecuali kalau tanah di hutan tak bertuan. Hal ini berbeda dengan tanah yang mempunyai sejarah kepemilikan. Perlu diketahui bahwa penggugat menguasai obyek sengketa cukup lama itu karena saudara-saudara dari ayahnya (para tergugat) berbaik hati memberi kesempatan kepada penggugat untuk meneruskan karya pekerjaan orang tuanya, namun penggugat rupanya lupa diri dan ingin menguasai obyek sengketa tanpa menghargai lagi para tergugat yang merupakan om dan tantenya yang juga pernah merawat penggugat semasa kecilnya. Untuk itu dalil poin 17 patut di tolak.
16. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat poin 18 para tergugat menanggapi bahwa apa yang dipersalahkan oleh almarhum Rudyanto Yandra kakak kedua para tergugat sebenarnya mempertegas bahwa benar obyek sengketa adalah warisan dari kakek penggugat untuk itulah para ahli waris dari kakek penggugat mempersalahkan penggugat bersama keluarga dan ibunya yang menempati obyek sengketa aquo. Dan sikap ini juga di akui oleh ibu penggugat Maria Matilda Nursiti.
17. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat poin 19-21 para tergugat menanggapi bahwa selain obyek sengketa aquo sebenarnya masih ada warisan dari kakek penggugat namun tidak dipermasalahkan yaitu sebuah tanah dan bangunan yang terletak di RT 001 RW 001 Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua yang dibeli oleh kakek penggugat dari Muhammad Sikam sebagai pemilik pertama dan sudah bersertifikat dengan luas sekitar 330 m2.  
Namun saat itu ayah penggugat ingin mengajukan kredit ke BRI maka sertifikat tersebut di balik nama menjadi nama Chardi Yandra dengan

*Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb*



tujuan sebagai jaminan kredit di bank BRI. Dengan berjalannya waktu kakak kedua Rudyanto Yandra pernah tegur ayah penggugat Chardi Yandra dengan teguran “kenapa kamu balik nama?” Lalu dijawab oleh Chardi Yandra “untuk jaminan kredit di bank BRI. Suatu ketika Rudyanto Yandra kakak kedua sakit tumor dan tergugat I Vinsensius juga sakit stroke, yang mana memerlukan biaya besar sehingga kesepakatan keluarga tanah rumah tersebut dijual dan dibagi kepada para ahli waris Jap Sun Kie termasuk para tergugat dan ibu penggugat Maria Matilda Nursiti juga menerima bagian. Adapun pembagiannya Rudyanto Yandra, almarhum, memperoleh Rp. 100 juta, Tergugat I memperoleh Rp.150 juta, Tergugat II memperoleh Rp. 100 juta, Tergugat III memperoleh Rp. 350 juta dan Maria Matilda Nursiti Rp. 100 juta. Total harga tanah dan bangunan yang dijual Rp. 800 juta. Sehingga dalil penggugat yang menyatakan pembagian uang itu untuk ganti rugi obyek sengketa adalah bohong besar dan tidak benar. Untuk itu dalil penggugat tersebut patut dikesampingkan karena pembagian keuangan sesuai kesepakatan seperti cerita di atas dan tidak ada kaitannya dengan obyek sengketa.

18. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat poin 22 adalah cerita yang tidak ada kebenarannya yaitu bagaimana mungkin ayah penggugat menerima peralihan hak milik atas tanah sengketa yang telah jatuh kepada negara? Kapan itu terjadi? Dan bagaimana mekanismenya?
19. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat poin 24 & 25 para tergugat menanggapi bahwa surat-surat yang dibuat oleh para ahli waris Thomas Charli Yandra yang menyerahkan hak waris atas tanah sengketa kepada penggugat adalah suatu tindakan melawan hukum karena surat-surat tersebut dibuat dikelurahan atambua pada tanggal 15 November 2021 dengan motivasi dan etiket yang tidak baik dengan memberikan keterangan palsu karena orang tua mereka tidak mempunyai alas hak kepemilikan yang jelas atas obyek sengketa aquo namun memaksakan diri membuat dan memberikan keterangan palsu seolah-olah obyek sengketa adalah milik orang tua mereka. Atas penerbitan surat-surat dari mantan lurah kota atambua itu sudah masuk pemeriksaan di Polda NTT dengan dugaan Pemalsuan Surat-Surat. Sehingga surat-surat yang terbit yang didasari oleh etiket yang tidak baik gugur demi hukum. Untuk itu dalil penggugat tersebut patut di tolak.



20. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat poin 26 s/d 29 dapat para tergugatanggapi bahwa petugas pertanahan yang datang untuk mengukur obyek sengketa atas permohonan tergugat I dan justru penggugat dan saudara penggugat yang menghalangi sehingga tidak terjadi pengukuran dan hal ini menyebabkan kerugian bagi tergugat I baik biaya pengukuran dan akomodasi sejumlah Rp. 2.500.000.-, bahwa dengan demikian Penggugatlah yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan menghalangi petugas ukur BPN yang sedianya datang untuk melayani pengukuran tanah sesuai permohonan tergugat I serta merugikan Tergugat I yaitu secara materiel dan moril yaitu batalnya permohonan Hak yang diajukan oleh Tergugat I..
- Bahwa terkait gugatan poin 27 b telah kami nyatakan diatas bahwa sebenarnya surat surat alas hak Pengggugat itu terindikasi penuh rekayasa. Sehingga patut dikesampingkan. Yaitu Surat Alas Hak No: 590/799/XI/2021 tgl.15 Nopember 2021 adalah surat yang diduga isinya penuh Kepalsuan hal ini sebagaimana pada poin sebelumnya atau pada Eksepsi. Kalau dinyatakan dikuasai Chardy Yandra pada tahun 1972 berdasar Jual-Beli, maka timbul Pertanyaan yang menggelitik : Beli dari siapa, berapa harganya, dan buktinya mana.? Dan lagi tahun 1972 Chardy Yandra belum Warga Negara Ind karena dalil penggugat poin 15 disebutkan Chardy Yandra memperoleh Kewarganegaraan tahun 1977, dengan demikian tahun 1972 masih bernama Yap Kwet Tjing. Kemudian disebutkan pula Penggugat menguasai 2002 berdasar warisan, maka pertanyaan baru lagi : Warisan dari siapa dan buktinya mana ? sedangkan ayah Penggugat sendiri tidak mempunyai bukti kepemilikan atas obyek tanah sengketa aquo. Untuk itu dalil penggugat tersebut patut ditolak
21. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat poin 31 dapat para tergugat bahwa para Tergugat mencabut gugatan dengan maksud agar ada perdamaian namun bila masih ada ketidak sepakatan, maka telah siap masuk ranah hukum.
22. Bahwa membaca dalil Surat Gugatan Penggugat poin 31 dapat para tergugatanggapi bahwa seperti yang para Tergugat uraikan diatas bahwa sebenarnya yang melakukan perbuatan hukum itu adalah justru ulah Penggugat sendiri, dengan jalan menghalangi Petugas BPN yang akan datang mengukur tanah yang dimohon kan Tergugat I. sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUH Perdata. Dari track

*Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb*



Record penggugat yang tidak terpuji itus sebagaimana terurai diatas  
maka patutlah semua gugatan ditolak.

**C. GUGATAN REKONPENS**

Adapun duduk perkaranya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Ayah Para Penggugat Rekonmpensi atau Kakek Tergugat Rekonvensi yang bernama YAP SUN KIE (Alm) semasa hidupnya menikah dengan Ibu LAE MAN FA (Almah), dan dari perkawinan tersebut telah dikaruniai 5 (lima) orang Anak Kandung, masing-masing 4 (empat) orang anak Laki-laki dan 1 (satu) orang anak Perempuan, yaitu
  - 1.1. Thomas Chardy Yandra (Alm), meninggal pada tanggal 08 Februari 2000, meninggalkan seorang Isteri bernama Maria Matilda Nursiti (mama kandung Tergugat Rekonvensi) dan anak-anak yaitu : Magdalena Lince Yandra (Kakak kandung dari Tergugat Rekonvensi), Theodorus Dedy Yandra (kakak kandung Tergugat Rekonvensi), Jimmy Oktovianus Yandra (Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi) dan Tommy F Yandra (adik kandung Tergugat Rekonpensi);
  - 1.2. Rudyanto Jandra (Alm) meninggal pada 23 Februari 2015, meninggalkan seorang isteri bernama Selfiana Liu anak-anak yaitu: Ivana Yandra, Haryanto Yandra, Yesika Yandra dan Evelin Yandra;
  - 1.3. Vinsensius Rusly Yandra (Penggugat Rekonvensi I/Tergugat Konpensi I),
  - 1.4. Esther Christy ( Penggugat Rekonvensi II);
  - 1.5. Fridianus Yap ( Penggugat Rekonvensi III).
2. Bahwa dengan demikian, maka Para Ahli Waris dari Bapak YAP SUN KIE (Alm) dan Ibu LAE MAFA (Almah) yang masih hidup sampai sekarang adalah Vinsensius Rusly Yandra (Penggugat Rekonvensi I ), Esther Christy (Penggugat Rekonvensi II ) dan Fridianus Yap (Penggugat Rekonveensi III ).
3. Bahwa semasa hidupnya, YAP SUN KIE (Alm) dan LAE MAN FA (Almah) membeli sebidang tanah seluas  $\pm 390,60 \text{ m}^2$  namun sekarang tanah tersebut terpotong untuk jalan raya sehingga luas tanah berkurang menjadi  $\pm 260 \text{ m}^2$  yang di atasnya berdiri sebuah rumah toko yang sekarang toko Asia, kondisinya sekarang keadaan baik. Yang letaknya di Jalan Merdeka Atambua dengan batas-batasnya sebagai berikut:

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara dengan Tanah milik Jap Fun Su/SilvEsther Manek;
- Selatan dengan Tanah milik Lay Tjung Jan/Aloysius Lay;
- Timur dengan Tanah milik Jap Fun Su/Robert Harjanto;
- Barat dengan Jalan Merdeka;

Bidang tanah tersebut diatas selanjutnya dalam perkara ini disebut Objek Sengketa.

4. Bahwa pada tanggal 26 April 1995, YAP SUN KIE meninggal dunia, sedangkan istrinya LAE MAN FA meninggal dunia pada tanggal 06 Maret 1989. Kedua Pewaris ini meninggal di Atambua. Dan Bidang Tanah Objek Sengketa yang diatasnya terdapat bangunan toko tersebut yang merupakan Harta Warisan peninggalan dari keduanya sampai dengan Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Atambua belum dibagi waris kepada segenap Ahli Waris, apalagi dari fakta yang ada ternyata bahwa semasa hidupnya mereka, YAP SUN KIE (Alm) dan LAE MAN FA (Almah), tidak pernah menghibahkan atau memberikan Bidang Tanah Objek Sengketa kepada siapa saja termasuk kepada Thomas Chardy Yandra (Alm) yang adalah ayah kandung dari Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa Jimmy Oktovianus Yandra (Tergugat Rekonvensi adalah anak kandung dari Thomas Chardy Yandra (Alm) secara diam-diam mengajukan Permohonan Hak Milik Perseorangan atas Tanah Objek Sengketa kepada Kantor BPN Kabupaten Belu, tanpa sepengetahuan Para Penggugat Rekonvensi sebagai Ahli Waris Sah merupakan Tindakan Melawan Hukum;
6. Bahwa tanah objek sengketa yang dimohonkan oleh Jimmy Oktovianus Yandra (Tergugat Rekonvensi) kepada BPN Kabupaten Belu untuk penerbitan sertifikat adalah bidang tanah warisan yang belum terbuka untuk dibagikan kepada Jimmy Oktovianus Yandra (Tergugat rekonvensi) untuk melakukan pengukuran;
7. Bahwa pada tanggal 05 April 2022 Penggugat Rekonvensi I mengajukan permohonan hak milik perseorangan kepada Kantor BPN Kabupaten Belu kemudian pada tanggal 25 April 2022 Kantor BPN Kabupaten Belu datang untuk mengukur tanah yang di mohon penggugat I berdasarkan surat dari BPN Kab.Belu tanggal 21 April 2022 Nomor: 465/HP.01.01/IV/2022 Perihal: Pemberitahuan dan Pemeriksaan Tanah An. Vinsensius Rusly Yandra. Namun saat itu tidak terjadi pengukuran lokasi tanah yang dimohonkan oleh Penggugat I tersebut karena Jimmy Oktovianus Yandra (Tergugat Rekonvensi) sudah mendahului

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb

## 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)





- mengajukan permohonan Hak Milik ke Kantor BPN Kabupaten Belu sehingga terjadi keributan di lokasi pengukuran tanah dimaksud;
8. Bahwa pada saat terjadi keributan saat pengukuran tanah yang dimohonkan oleh Penggugat I Rekonvensi tersebut, maka Penggugat II Rekonvensi menegur Ibu Tergugat Rekonvensi, Maria Matilda Nursiti dengan mengatakan : Ada hak apa koq Tergugat Rekonvensi ajukan pengukuran ?? dan dijawab oleh Ibu Tergugat Rekonvensi, Maria Matilda Nursiti : Oh itu saya yang suruh, coba-coba sa;
  9. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum oleh Jimmy Oktovianus Yandra (Tergugat Rekonvensi) tersebut yang mengajukan Permohonan Hak Milik Perseorangan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Belu adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat rekonvensi sebagai ahli waris dari YAP SUN KIE (Alm) dan LAE MAN FA (Almah), warisan berupa bidang tanah sengketa yang di atasnya terdapat bangunan toko dalam perkara a quo adalah milik bersama yang belum dibagi waris kepada para Ahli Waris yang sah, Namun diklaim secara sepihak menjadi milik pribadi Jimmy Oktovianus Yandra (Tergugat Rekonvensi);
  10. Bahwa perbuatan Jimmy Oktovianus Yandra (Tergugat Rekonvensi) yang secara diam-diam mengajukan permohonan Hak Milik Perseorangan tanah objek sengketa kepada BPN Kabupaten Belu telah berakibat hubungan keluarga antara Para Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi menjadi renggang;
  11. Bahwa dengan sikap seperti diuraikan di atas, tampak jelas Itikad Jahat dari Jimmy Oktovianus Yandra (Tergugat Rekonvensi) dalam menguasai bidang tanah Objek Sengketa yang adalah merupakan BUNDLE WARISAN YANG BELUM TERBAGI peninggalan Pewaris YAP SUN KIE (Alm) dan LAE MAN FA (Almah);
  12. Bahwa mengenai Objek Sengketa yang adalah warisan yang belum dibagi tersebut belum pernah ada suatu upaya atau kesepakatan dari Para Penggugat Rekonvensi sebagai Ahli Waris yang berhak, untuk dibagi sebagai warisan walaupun harta warisan tersebut telah menjadi terbuka setelah Pewaris meninggal dunia;
  13. Bahwa Kronologis Singkat adalah setelah Thomas Chardy Yandra (Alm) meninggal dunia tanggal 8 Februari 2000, maka pada tahun 2012 ada Pertemuan Keluarga bertempat di Bengkel Asia di Jln. RE Martadinata Kel.Wekatimun – Atambua Kab.Belu, dimana Kesepakatan Keluarga tersebut menyatakan bahwa tanah di Bengkel akan dibagikan kepada

*Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat Rekonpensi termasuk pada Sdr.Rudyanto Yandra (Alm) kakak kedua dari Para Penggugat Rekonpensi;

14. Bahwa sebagaimana point nomor 13 diatas, maka pada tahun 2012 juga sebagai bentuk komitmen diserahkanlah AKTA JUAL BELI TANAH YAP SUN KIE tersebut untuk tanah di toko Asia ( obyek sengketa point nomor 3 diatas ) oleh Rudyanto Yandra (Alm) kepada ibu Tergugat Rekonpensi I juga disaksikan Para Penggugat Rekonvensi di Kantor Camat Kota Atambua resmi diketahui oleh Camat dan Lurah saat itu dan para saksi;
15. Bahwa waktu terus berjalan, namun ternyata Tergugat Rekonvensi TIDAK MEMBAGIKAN TANAH BENGKEL tersebut pada Para Penggugat Rekonpensi juga pada Rudyanto Yandra (Alm), dan Rudyanto Yandra (Alm) semasa hidupnya waktu itu sedang sakit parah sehingga memanggil Ibu Tergugat Rekonvensi, mria Matilda Nursiti, sampai tiga kali pemanggilan untuk Tanda Tangan bersedia membagikan tanah bengkel namun ternyata Tergugat I Tidak datang memenuhi panggilan Rudyanto Yandra (Alm) sampai meninggalnya Rudyanto Yandra (Alm) pun Tergugat I tetap TIDAK MAU MEMBAGI TANAH BENGKE pada Para Penggugat Rekonpensi;
16. Bahwa kemudian Tergugat Rekonvensi bersama ibunya Maria Matilda Nursiti pada sekitar tahun 2013 pernah melakukan upaya untuk menguasai bahkan memiliki Tanah Objek Sengketa tersebut dengan cara ke Notaris Hengky Famdale SH untuk membuat Surat Pelepasan Hak atas tanah Objek Sengketa tersebut dari Para Penggugat Rekonpensi kepada Tergugat Rekonpensi tetapi GAGAL karena para Penggugat Rekonvensi TIDAK BERSEDIA MENANDATANGANI,. Sehingga Akta Pelepasan Hak yang diurus di Notaris Hengky Famdale itu menjadi BATAL.
17. Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonpensi jelas sudah tahu dan mengerti bahwa Tergugat Rekonpensi bukanlah sebagai Ahli Waris atas tanah toko Asia, karena memang sejujurnya adalah milik Pewaris Yap Sun Kie dengan AHLI WARIS para Penggugat Rekonpensi sebagai Anak Kandung yang masih hidup dari Pewaris.
18. Bahwa dengan Kronologis kepemilikan diatas, maka sebenarnya Tergugat Rekonvensi sudah mengetahui persis bahwa tanah Objek Sengketa aquo bukanlah milik Thomas Chardy Yandra (Alm) yang di klaim sebagai Pemilik obyek sengketa tersebut oleh Tergugat Rekonvensi sebagai ahli warisnya. Sehingga jelas obyek sengketa

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb



tersebut bukanlah milik pribadi Tergugat Rekonvensi, melainkan milik Kakek dari Tergugat Rekonvensi. Dan tentu sebagai AHLI WARIS YANG SAH adalah Para Penggugat Rekonvensi sebagai Anak Kandung Pewaris yang masih hidup;

19. Bahwa namun demikian walaupun upaya Tergugat Rekonvensi untuk menguasai tanah Objek Sengketa di Notaris tahun 2013 diatas telah GAGAL tetapi pada tahun 2021 masih terus loba berupaya lagi ingin menguasai dan memiliki tanah toko Asia ( Obyek sengketa ) dengan melakukan upaya untuk mendapatkan alas hak kepemilikan dengan cara cara administrative yang dipaksakan terindikasi melanggar hukum yng berlaku melalui LURAH ATAMBUA dengan menerbitkan beberapa surat diantaranya :

- 1) SURAT KETERANGAN AHLI WARIS, pada tanggal 15 – 11 -2021;
- 2) SURAT PERNYATAAN PENYERAHAN TANAH WARISAN, pada tanggal 15-11-2021;
- 3) SURAT KETERANGAN RIWAYAT PEMILIKAN TANAH/PENGUASAAN TANAH, pada tanggal. 15-11-2021;
- 4) SURAT PELEPASAN HAK DARI TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT IV pada tanggal 15-11-2021;

Dan masih ada beberapa surat lagi yang diterbitkan oleh LURAH ATAMBUA pada tanggal 15 Nopember 2021 tersebut, kemudian dengan berbekal surat surat dari Lurah Atambua itulah, maka Tergugat Rekonvensi sudah menganggap dirinya sebagai Ahli Waris dari Thomas Chardy Yandra ( Alm ), yang menerangkan dengan seenaknya bahwa tanah obyek sengketa aquo dibeli oleh Thomas Chardy Yandra (Alm) pada tahun 1972 tanpa menyebut dibeli dari siapa. Kemudian pula dengan berbekal surat-surat yang dikeluarkan oleh LURAH ATAMBUA itu Tergugat Rekonvensi mengajukan Permohonan Hak Milik Perseorangan ke Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Belu.;

20. Bahwa setelah puas dengan surat surat terindikasi penuh rekayasa di kantor Kelurahan Atambua itu, maka pada tanggal 25 Desember 2021 Tergugat Rekonvensi bersama ibunya Maria Matilda Nursiti kerumah Penggugat I Rekonvensi. Dalam Pembicaraan di rumah itu Tergugat Rekonvensi mengklaim bahwa tanah bengkel telah dibagi habis. Dan dikatakan pula untuk toko Asia ( obyek sengketa ) oleh Maria Maria Matilda Nursiti diberikan kepada Tergugat Rekonvensi. Ceritera inilah pada awalnya yang memancing emosi Penggugat I Rekonvensi karena sebenarnya Tanah Bengkel tersebut harus dibagikan pula pada para

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonvensi sesuai kesepakatan awal demikian pula untuk toko Asia ( Obyek sengketa );

21. Bahwa untuk memperoleh suatu penyelesaian, maka Para Penguat Rekonvensi melalui kuasa hukumnya mengirimkan surat Somasi, tanggal 26 April 2022 kepada Jimmy Oktovianus Yandra (Tergugat Rekonvensi) dengan maksud agar ada suatu penyelesaian yang baik, dapat diterima oleh kedua pihak dan damai secara kekeluargaan untuk solusi Bidang Tanah Objek Sengketa tersebut;
22. Bahwa upaya Perdamaian pun sudah dilakukan berkali-kali cukup lama namun tidak pernah ada kesepakatan yang baik, termasuk mediasi dua kali di kantor camat Tergugat Rekonvensi dan ibunya Maria Matilda Nirsiti tidak hadir dan panggilan keduanya yang hadir kuasa hukum Tergugat Rekonvensi sehingga mediasi tidak berhasil;
23. Bahwa para Penguat Rekonvensi sebagai Ahli Waris sah dari Pewaris Yap Sun Kie akhirnya sepakat menunjuk Vinsensius Rusly Yandra, Penguat Rekonvensi I sebagai kakak penguat Rekonvensi II, III, untuk mengajukan permohonan hak ke BPN Kab.Belu. Dan BPN Kab.Belu merespons untuk datang ukur namun di halangi Tergugat Rekonvensi bersama saudaranya dan ibunya Maria Matilda Nursiti, sehingga terjadi keributan di lokasi dan Rencana semula dari BPN Kab.Belu untuk ukur menjadi Batal;
24. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi dengan cara menghalangi Petugas BPN Kab.Belu yang sedang menjalankan tugas untuk ukur tanah obyek sengketa aquo adalah Perbuatan Melawan Hukum dan sangat merugikan para Penguat Rekonvensi baik secara materiel maupun moril. Secara materiel merugikan Para penguat Rekonvensi sejumlah Rp.2.500.000,- untuk biaya daftar ukur dan biaya akomodasi saat pengukuran di lokasi, dan secara Moriel kerugian Para Penguat adalah Terhambatnya Permohonan Hak dari Penguat Rekonvensi di BPN Kab.Belu;
25. Bahwa kerugian Materiel yang diderita para Penguat Rekonvensi akibat ulah Tergugat Rekonvensi poin 23-24 tersebut diatas sejumlah Rp.2.500.000,- maka Tergugat Rekonvensi Wajib menggantinya dengan seketika dan sekaligus dan apabila tertunda maka di denda Rp.200.000,- setiap hari keterlambatan membayar pada Penguat Rekonvensi;
26. Bahwa oleh karena masalah harta warisan peninggalan YAP SUN KIE (Alm) dan LAE MAN FA (Almah) yang berupa sebidang tanah dan

Halaman 32 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb

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



bangunan di jalan Merdeka dengan batas-batas seperti tersebut diatas yang diatasnya ( obyek sengketa ) terdapat bangunan toko tidak dapat diselesaikan secara damai, kekeluargaan, dan baik-baik, maka Para Penggugat menyerahkan perkara ini Kepada yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Atambua untuk diselesaikan secara hukum;

27. Bahwa sangat beralasan hukum untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang mendapat hak darinya yang saat ini menguasai tanah objek sengketa dan diatasnya terdapat sebuah bangunan Toko untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada para Penggugat sebagai ahli waris yang sah;
  28. Bahwa sangat beralasan hukum untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi yang saat ini menguasai tanah objek sengketa dan diatasnya terdapat sebuah bangunan Toko untuk segera diperintahkan mengakhiri segala kegiatan di tanah Objek Sengketa aquo selama kasus ini masih berlangsung;
  29. Bahwa sangat beralasan hukum untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi yang saat ini menguasai tanah objek sengketa dan diatasnya terdapat sebuah bangunan Toko untuk segera ditempel Plakat dari Pengadilan yang bertuliskan “ TANAH INI DALAM KEADAAN SENGKETA DI PENGADILAN “ di atas tanah Objek Sengketa aquo selama kasus ini masih berlangsung;
  30. Bahwa untuk mencegah agar Bidang Tanah Sengketa, tidak dipindahtangankan atau dialihkan dalam bentuk apapun oleh Tergugat Rekonvensi kepada pihak lain, maka sangat beralasan hukum untuk diletakkan Sita Jaminan ( Conservatoir Beslag ) oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Atambua Klas IB;
  31. Bahwa mengingat pula Tuntutan Rekonvensi Para Penggugat ini adalah mengenai hal yang Pasti serta adanya kebutuhan mendesak mengingat usia dari Para Penggugat Rekonvensi semakin uzur, maka mohon kiranya Pengadilan Negeri Atambua Klas IB berkenan pula untuk menyatakan Putusan Perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( Uitvoerbaar Bij Voorraad )\_walaupun ada upaya verzet, banding, maupun kasasi dari Para Tergugat;
  32. Bahwa selanjutnya sangat beralasan hukum untuk membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat;
- Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana terurai di dalam Eksepsi dan Jawaban konvensi dan gugatan Rekonvensi di atas, maka Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Atambua Klas IB cq.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk memutus perkara ini dengan Amar Putusan yang berbunyi:

## D. PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana terurai di dalam Eksepsi dan Jawaban konvensi dan gugatan Rekonsensi di atas, maka Para Penggugat rekonsensi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Atambua Klas IB cq. Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini untuk memutus perkara ini dengan Amar Putusan yang berbunyi:

### I. DALAM KONPENS

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban dari Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;
2. MENOLAK Gugatan Konpensi dari Penggugat Konpensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Konpensi TIDAK DAPAT DITERIMA;
3. MENGABULKAN PUTUSAN SELA yang intinya MENOLAK SELURUH GUGATAN KONPENS dan tidak dapat digugat ulang, sebagai Putusan Akhir;
4. Menghukum Penggugat Konpensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini

### II. DALAM REKONPENS

- 1) Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat Rekonsensi, adalah Ahli Waris yang sah dari Pewaris Yap Sam Kie alias Yap Sun Kie dengan Lae Manfa atas Tanah Objek Sengketa seluas  $\pm 260 \text{ m}^2$  yang terletak di Jalan Merdeka 16 RT/RW 014/05 Kelurahan Atambua Kecamatan Kota Atambua Kabupaten dengan batas-batasnya sebagai berikut:
  - Utara dengan Tanah milik Jap Fun Su/SilvEsther Manek;
  - Selatan dengan Tanah milik Lay Tjung Jan/Aloysius Lay;
  - Timur dengan tanah milik Jap Fun Su/Robert Harjanto;
  - Barat dengan Jalan Merdeka;

Serta di atasnya terdapat bangunan toko adalah warisan peninggalan Pewaris YAP SUN KIE (Alm) dan LAE MAN FA (Almah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Menyatakan Hukum bahwa Jual Beli berdasarkan Akta Nomor 11/Adb / 70 antara Yap Sun Kie sebagai Pembeli dan Penjualnya adalah sah menurut hukum;
- 4) Menyatakan Hukum bahwa Tergugat Rekonsensi yang mengklaim Obyek Sengketa berupa tanah dan bangunan adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum;
- 5) Menyatakan Hukum bahwa akibat ulah Tergugat Rekonsensi menghalangi Petugas BPN Kab.Belu yang sedang menjalankan tugas untuk mengukur tanah yang dimohon Penggugat Rekonsensi I, menyebabkan kerugian Moril maupun Materiel bagi Penggugat Rekonsensi dan Tergugat Rekonsensi dihukum wajib membayar ganti rugi biaya yang timbul untuk Pendaftaran Tanah dan biaya Akomodasi saat pengukuran sebesar Rp.2.500.00,- dengan seketika dan sekaligus dan denda Rp.200.000,- setiap hari keterlambatan membayar pada para penggugat Rekonsensi;
- 6) Memerintahkan kepada Tergugat Rekonsensi atau siapa pun yang mendapat hak darinya untuk menguasai tanah objek sengketa yang diatasnya terdapat sebuah bangunan toko untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada para Penggugat Rekonsensi;
- 7) Bahwa untuk mencegah agar Bidang Tanah Sengketa, tidak dipindah tangankan atau dialihkan dalam bentuk apapun oleh Tergugat Rekonsensi kepada pihak lain, maka sangat beralasan hukum untuk segera ditempel Plakat dari Pengadilan yang bertuliskan “ TANAH INI DALAM KEADAAN SENGKETA DI PENGADILAN “ di atas tanah Objek Sengketa aquo selama kasus ini masih berlangsung oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Atambua Klas IB;
- 8) Menyatakan Hukum Sah dan Berharga Sita Jaminan ( Conservatoir Beslag ) yang telah diletakkan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Atambua;
- 9) Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu ( Uitvoerbaar Bij Voorraad ) walaupun ada upaya *verzet*, banding, maupun kasasi dari Para Tergugat;
- 10) Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## Atau:

Jika Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Atambua Klas IB berpendapat lain, maka mohon putusan yang adil dan bijaksana (*ex aequo et bono*).

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb

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



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan eksepsi dan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui untuk itu;
2. Bahwa Gugatan Tidak Jelas/Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)

Sebagai instansi yang berwenang dan memiliki tugas dalam hal teknis penerbitan sertifikat, Turut Tergugat mempunyai kewajiban untuk mempertanggungjawabkan tugasnya yang berkaitan dengan sertifikat. Akan tetapi dalam hal Gugatan *aquo* oleh Penggugat, hal tersebut merupakan gugatan yang keliru. Apakah ketidaktahuan atau karena kesengajaan yang dilakukan oleh Kuasa Hukum Penggugat untuk menarik Kantor Pertanahan Kabupaten Belu sebagai Turut Tergugat, padahal telah jelas dan nyata bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Belu belum mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) dalam hal ini yaitu Sertipikat Hak Atas Tanah.

Bahwa Turut Tergugat dalam menjalankan tugasnya sebagai lembaga teknis yang menerbitkan Sertipikat Hak Atas Tanah, tunduk terhadap Peraturan Perundangan-Undangan yang berlaku, bukan berdasarkan perintah dari Pemohon penerbitan sertifikat seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya.

Dalam hal telah ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang menunjuk pemilik sah atas tanah yang menjadi objek perkara, sudah pasti Turut Tergugat akan menjalankan putusan tersebut, terutama menyangkut pihak-pihak yang perlu dihadirkan dalam proses penerbitan sertifikat atas tanah yang menjadi obyek perkara.

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Segala hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap termasuk dalam bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa Turut Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara.

Berdasarkan uraian pada bagian eksepsi maupun pokok perkara tersebut diatas, maka Turut Tergugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Atambua yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan Putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb



- a. Menerima Eksepsi Tergugat seluruhnya;
  - b. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Dalam Pokok Perkara
- a. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  - b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut Penggugat telah menanggapi sebagaimana tersebut dalam repliknya, demikian pula Para Tergugat dan Turut Tergugat atas replik Penggugat telah menanggapi sebagaimana tersebut dalam dupliknya masing-masing. Replik dan Duplik tersebut semuanya secara lengkap termuat dalam berita acara persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara (Kewenangan Absolut);
2. Gugatan Diskualifikasi (*Gemis Aan Hoedanigheid*);
3. Penggugat tidak mempunyai *legal standing*/kompetensi sebagai Penggugat;
4. Gugatan *Error In Persona*;
5. Gugatan kurang pihak;
6. Gugatan Error In Objecto (batas-batas dan ukuran tanah tidak jelas)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan tidak jelas/gugatan kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut di atas, Para Tergugat mengajukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi mengenai kewenangan Pengadilan dalam mengadili secara absolut (Kompetensi Absolut), maka Majelis Hakim berdasarkan Pasal 160 RBg akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut untuk menilai apakah Peradilan Umum berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini secara perdata;

Menimbang, bahwa Para Tergugat menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini karena dalil-dalil posita gugatan Penggugat khususnya poin 7 sampai poin 12, poin 18 sampai poin 22, poin 28 yang dilanjutkan dalam petitum poin 1, poin 2, pada pokoknya Penggugat mempermasalahkan tindakan Jual Beli obyek sengketa berupa tanah bangunan tersebut tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 11/Adb/70 yang sah dibuat dihadapan Pejabat Pemerintah cq. Kepala Pemerintahan Kota Atambua tahun 1970 saat itu dilakukan oleh Ayah Para Tergugat atau oleh Kakek Penggugat dan meminta Pengadilan Negeri Atambua Kelas IB untuk menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli tanah bangunan obyek sengketa aquo batal demi hukum dan tanahnya diserahkan kepada negara adalah cacat hukum dan tidak sah karena merupakan obyek sengketa Tata Usaha Negara, sehingga yang berwenang mengadili dan memutus adalah Pengadilan Tata Usaha Negara atau bukan kewenangan Pengadilan Negeri (Peradilan Umum) cq. Pengadilan Negeri Atambua Kelas I B untuk memutus;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi absolut) yang diajukan oleh Para Tergugat terhadap gugatan Penggugat, replik dan duplik yang diajukan oleh para pihak terhadap eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan menilai apakah Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Atambua berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus serta menyelesaikan perkara ini secara perdata;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat, dapat Majelis Hakim uraikan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan untuk memulihkan hak Penggugat atas tanah sengketa yang terletak di Jalan Merdeka No. 16, RT 014 RW 005, Pasar Lama, Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, dengan batas-batas: UTARA semula dengan rumah Jap Fun Su/Askoli sekarang dengan Silvester Manek, TIMUR semula dengan pekarangan Jap Fun Su sekarang dengan Robert Haryanto, SELATAN semula dengan Lay Tjung Jan sekarang dengan Lay Tjung Jan alias Lay Djung Nyan, BARAT dengan Jalan Merdeka, Luas semula 390,60 m<sup>2</sup> sekarang telah mengalami perubahan luas oleh sebab perluasan jalan menjadi  $\pm$  196 m<sup>2</sup>;

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb

#### 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

- Bahwa tanah sengketa awalnya merupakan milik dari Kakek Penggugat/Ayah Para Tergugat bernama Jap Sam Kie atau Jap Sun Kie yang merupakan warga negara Republik Rakyat Tiongkok;
- Bahwa Jap Sam Kie atau Jap Sun Kie memiliki 5 orang anak terdiri dari: Alm. Jap Kwet Tjing alias Chardy Yandra alias Thomas Chardy Yandra (Ayah Penggugat), Alm. Rudyanto Yandra (kakak kedua Para Tergugat), Vinsensius Rusly Yandra (Tergugat I), Esther Christy (Tergugat II) dan Fridianus Yap (Tergugat III);
- Bahwa pada tanggal 01 April 1970 ada perjanjian jual beli antara Bouk Manek alias Lay Tjung Lan (WNI) sebagai penjual dengan Jap Fu Kwet (WN Republik Rakyat Tiongkok) sebagai pembeli atas sebidang tanah seluas 390,60 m<sup>2</sup> yang dibuatkan dalam Akta Djual Beli No. 1/1970, kemudian pada tanggal 13 Oktober 1970 tanah tersebut dijual kembali oleh Jap Fu Kwet (WN Republik Rakyat Tiongkok) sebagai penjual kepada Jap Sam Kie atau Jap Sun Kie (WN Republik Rakyat Tiongkok) sebagai pembeli yang dibuatkan dalam Akta Djual Beli No. 11/Adb./70;
- Bahwa hingga meninggal dunia Jap Sam Kie atau Jap Sun Kie tidak pernah melepaskan kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok;
- Bahwa setelah jual beli tanah sengketa, Jap Sam Kie alias Jap Sun Kie hendak mengurus hak milik dengan menghadap kepada Turut Tergugat pada tahun 1972, akan tetapi tidak mendapat izin pembelian sebagaimana dalam Pasal 26 Ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- Bahwa Jap Sam Kie atau Jap Sun Kie lalu mengalihkan hak milik atas tanah sengketa kepada Jap Kwet Thing (Ayah Penggugat) karena merupakan anak pertama yang berusia dewasa (umur 21 tahun), dan Ayah Penggugat telah membuat Surat Pernyataan melepaskan Kewarganegaraan RRT kepada Ketua Pengadilan Negeri Atambua pada tahun 1972 dan telah terbit Penetapan Hakim Pengadilan Negeri Atambua No. 15/PN.ATB/BS/1977 tanggal 22 April 1977 tentang pemberian status WNI kepada Jap Kwet Tjing dengan nama Chardy Yandra alias Thomas Chardy Yandra;
- Bahwa setelah menerima pengalihan tanah tersebut Jap Kwet Thing alias Chardy Yandra alias Thomas Chardy Yandra (Ayah Penggugat) menguasai tanah sengketa sejak tahun 1972 hingga meninggal dunia tahun 2000 dan penguasaan dilanjutkan oleh Mama Penggugat kepada Penggugat pada tahun 2002 hingga sekarang tanpa ada keberatan dari pihak lain;
- Bahwa Jap Kwet Thing alias Chardy Yandra alias Thomas Chardy Yandra (Ayah Penggugat) memiliki istri bernama Maria Matilda Nursiti dan anak-anak

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terdiri dari: Magdalena Lince Yandra, Theodorus Deddy Yandra, Jimmy Oktovianus Yandra (Penggugat), dan Tommy Fortuna Yandra, dan masing-masing telah menandatangani surat yang isinya menyerahkan hak waris atas tanah sengketa sepenuhnya kepada Penggugat;

- Bahwa pada tahun 2012 Para Tergugat termasuk Alm. Rudyanto Yandra mempersoalkan hak atas tanah sengketa dengan menuntut hak waris yang kemudian beralih dengan alasan ganti kerugian karena Jap Sam Kie atau Jap Sun Kie (Ayah Para Tergugat) telah membeli tanah sengketa seharga Rp.700.000,- pada tahun 1970 dengan kesepakatan Para Tergugat akan menyerahkan Akta Dijual-Beli No. 11/Adb./70 dan tidak akan lagi mempersoalkan tanah sengketa;
- Bahwa perbuatan Para Tergugat yang setelah menerima uang ganti rugi ternyata Para Tergugat tidak menyerahkan Akta Dijual-Beli No. 11/Adb./70 tetapi menggunakan Akta Dijual-Beli No. 11/Adb./70 untuk memperkarakan tanah sengketa dan perbuatan yang tidak melanjutkan proses permohonan SK Pemberian Hak Milik Perorangan atas nama Penggugat sampai adanya penyelesaian sengketa hak secara hukum terlebih dahulu sebagaimana Surat Kantor Pertanahan Kabupaten Belu Nomor: 526/ Jwb-53.04.MP.01.02/ V/ 2022 tanggal 24 Mei 2022 adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena hal tersebut di atas, Para Tergugat dalam eksepsinya mempermasalahkan mengenai tindakan Jual Beli obyek sengketa berupa tanah bangunan sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 11/Adb/70 yang sah dibuat dihadapan Pejabat Pemerintah cq. Kepala Pemerintahan Kota Atambua tahun 1970, yang saat itu dilakukan oleh Ayah Para Tergugat atau Kakek Penggugat dan meminta Pengadilan Negeri Atambua Kelas IB untuk menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli tanah bangunan obyek sengketa aquo batal demi hukum dan tanahnya diserahkan kepada negara adalah cacat hukum dan tidak sah karena merupakan obyek sengketa dari Tata Usaha Negara, sehingga yang berwenang mengadili dan memutus adalah Pengadilan Tata Usaha Negara atau bukan kewenangan Pengadilan Negeri (Peradilan Umum) cq. Pengadilan Negeri Atambua Kelas I B untuk memutus;

Menimbang, bahwa atas eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 160 R.Bg berbunyi: “apabila persengketaan 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

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb

#### 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

tidak berwenang mengadili perkara itu dan Pengadilan Negeri karena jabatannya harus pula menyatakan bahwa tidak berwenang mengadili perkara itu”;

Menimbang, bahwa lebih lanjut, ditegaskan pula dalam Buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Terbitan Mahkamah Agung 2008 Halaman 52 bagian E tentang wewenang Absolut, butir 2 dan 3, yang menyatakan:

- Butir 2:

“Eksepsi mengenai Kekuasaan Absolut dapat diajukan setiap waktu selama proses pemeriksaan berlangsung”;

- Butir 3:

“Hakim karena jabatan harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara yang bersangkutan, meskipun tidak ada Eksepsi dari Tergugat, dalam hal ini dapat dilakukan pada semua taraf pemeriksaan termasuk dalam taraf banding dan kasasi”;

Menimbang, bahwa wewenang mutlak dalam hal mengadili timbul sebagai akibat dari adanya pembagian 4 (empat) lingkungan Badan Peradilan di Indonesia yaitu Badan Peradilan Umum, Agama, Militer dan Tata Usaha Negara dimana masing-masing lingkungan Badan Peradilan tersebut oleh undang-undang telah memberikan kewenangan secara mutlak atau absolut untuk mengadili perkara tertentu sesuai dengan kompetensinya;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan eksepsi Para Tergugat bahwa Pengadilan Negeri Atambua tidak berwenang mengadili sengketa *a quo* karena merupakan sengketa tata usaha Negara yang menjadi domain dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kompetensi absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara diatur dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN), yang menyebutkan: “*Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau Badan Hukum Perdata dengan Badan atau Pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”;

Menimbang, bahwa sedangkan yang dimaksud Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) menurut ketentuan Pasal 1 angka 9 UU PTUN adalah “*suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara*”

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb

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

*yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;*

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 87 UU Administrasi Pemerintahan, KTUN sebagaimana dimaksud dalam UU PTUN harus dimaknai sebagai:

- a. penetapan tertulis yang juga mencakup tindakan faktual;
- b. Keputusan Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara di lingkungan eksekutif, legislatif, yudikatif, dan penyelenggara negara lainnya;
- c. berdasarkan ketentuan perundang-undangan dan AUPB;
- d. bersifat final dalam arti lebih luas;
- e. Keputusan yang berpotensi menimbulkan akibat hukum; dan/atau
- f. Keputusan yang berlaku bagi Warga Masyarakat;

Menimbang, bahwa kemudian dalam Pasal 8 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechmatige Overheidsdaad*) (Perma Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan) dinyatakan “*setiap frasa “Keputusan Tata Usaha Negara” dan frasa “Sengketa Tata Usaha Negara” yang tercantum dalam Bab IV Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara haruslah dimaknai juga sebagai “Tindakan Pemerintahan” dalam rangka penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan menurut Peraturan Mahkamah Agung ini”;*

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Tindakan Pemerintahan dalam Perma Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah *perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan serta yang dimaksud dengan Sengketa Tindakan Pemerintahan adalah sengketa yang timbul dalam bidang administrasi pemerintahan antara Warga Masyarakat dengan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan;*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka bukan saja sebuah penetapan atau keputusan dari Badan atau Pejabat TUN yang dianggap sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, akan tetapi juga

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluruh tindakan faktual yang bersifat administratif dapat dianggap sebagai Keputusan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti seluruh dalil gugatan *a quo* dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan di atas, maka dalam perkara *a quo* Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa yang timbul adalah sengketa kepemilikan tanah karena Penggugat mendalilkan tanah sengketa pada awalnya merupakan milik dari Bouk Manek alias Lay Tjung Lan (WNI) yang dijual kepada Jap Fu Kwet (WN Republik Rakyat Tiongkok) yang mana perjanjian jual beli tersebut dibuatkan dalam Akta Djual-Beli No. 1/1970 pada tanggal 01 April 1970 dihadapan Jes A. Therik, BA. selaku Kepala Pemerintahan Kota Atambua (Camat), objek jual beli tersebut adalah sebidang tanah seluas 390,60 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas: Utara dengan rumah Jap Fun Su, Selatan dengan rumah Lay Tjun Jan, Timur dengan pekarangan Jap Fun Su, Barat dengan Jalan Merdeka, kemudian tanah tersebut oleh Jap Fu Kwet (WN Republik Rakyat Tiongkok) dijual kembali kepada Jap Sam Kie atau Jap Sun Kie (Kakek Penggugat/Ayah Para Tergugat) sebagaimana dalam Akta Djual Beli No. 11/Adb./70 pada tanggal 13 Oktober 1970, dan pada saat Jap Sam Kie atau Jap Sun Kie melakukan perjanjian jual beli sebagaimana dalam Akta Djual Beli No. 11/Adb./70 tersebut hingga meninggal dunia masih merupakan warga negara Republik Rakyat Tiongkok, yang mana dalam ketentuan Pasal 26 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan "*Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga-negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum keculi yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali*", ketentuan tersebut dengan jelas menyatakan bahwa warga negara asing tidak bisa memperoleh hak milik atas tanah sehingga terhadap perjanjian jual beli baik dalam Akta Djual-Beli No. 1/1970 dan Akta Djual Beli No. 11/Adb./70 adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

Halaman 43 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb

#### 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

tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa “Camat dapat ditunjuk menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan (Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional) apabila dalam wilayah tersebut belum cukup terdapat PPAT untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT. Dalam hal ini, Camat ditunjuk sebagai PPAT Sementara”;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT”;

Menimbang, bahwa kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara yang melaksanakan tugas PPAT sama seperti kewenangan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. Pembagian hak bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan;
  - h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Jes A. Therik, BA. selaku Kepala Pemerintahan Kota Atambua (Camat) atas Akta Djual-Beli No. 1/1970 dan Akta Djual Beli No. 11/Adb./70 merupakan tugas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara, dan atas Akta Djual-Beli No. 1/1970 dan Akta Djual Beli No. 11/Adb./70 yang dibuat oleh Camat selaku PPAT Sementara bilamana dikaitkan dengan dengan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 51 Tahun

Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb

#### 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

2009 tersebut termasuk dalam Keputusan Tata Usaha Negara karena merupakan penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara dalam jabatannya sebagai Kepala Pemerintahan Kota Atambua (Camat) yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, dimana Keputusan Tata Usaha Negara dapat dibatalkan apabila cacat dan atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. Syarat sahnya Keputusan Tata Usaha Negara adalah pada wewenang, substansi dan prosedur. Apabila terdapat cacat dalam wewenang, substansi dan prosedur penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara maka Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sengketa *a quo* adalah merupakan sengketa Tata Usaha Negara, sehingga sesuai ketentuan Pasal 160 R.Bg, Majelis Hakim menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian Eksepsi mengenai kewenangan mengadili absolut dari Para Tergugat tersebut beralasan hukum oleh karena itu haruslah diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini haruslah dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan, ketentuan Pasal 160 R.Bg serta peraturan perundang-undangan yang berlaku;

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi mengenai kewenangan mengadili secara absolut yang diajukan ParaTergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Atambua tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini diperhitungkan sebesar Rp 1.815.000,- (satu juta delapan ratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Atambua, pada hari Rabu, tanggal 01 Februari 2023, oleh kami, Mohamad Sholeh, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Faisal Munawir

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kossah, S.H., dan Seppin Leiddy Tanuab, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Atambua Nomor 46/Pdt.G/2022/PN Atb tanggal 29 September 2022, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 14 Februari 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dan dibantu oleh Marselinus Leki Klau, S.H., selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Atambua dan disampaikan melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Faisal Munawir Kossah, S.H.

Mohamad Sholeh, S.H., M.H.

Seppin Leiddy Tanuab, S.H.

Panitera Pengganti,

Marselinus Leki Klau, S.H.

## Perincian Biaya :

1. Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Pemberkasan/ATK	: Rp.	100.000,-
3. Panggilan	: Rp.	1.615.000,-
4. PNBP	: Rp.	50.000,-
5. Redaksi	: Rp.	10.000,-
6. Materai	: Rp.	10.000,-
Jumlah	: Rp.	1.815.000,- (satu juta delapan ratus lima belas ribu rupiah)