



**PUTUSAN**

**Nomor 126/PDT/2024/PT KPG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Kupang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

1. **Roy Hede**, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, Status Menikah, Alamat di Jalan Badak Kelurahan Fatululi, RT. 021 RW. 007, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Philipus Fernandez, SH., Advokat/ Penasihat Hukum yang berkantor di Jalan Piet A. Tallo, Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang Propinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 29/SKS.Pdt/VII/2024, tanggal 23 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah register Nomor 782/LGS/SK/PDT/2024/PN Kpg tanggal 24 Juli 2024, sebagai Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi / Tergugat III Intervensi ;
2. **Lotty Frida Djo, S.H.**, Lahir di Kupang tanggal 06 Mei 1972, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen, Pekerjaan Wiraswasta, Pendidikan S1, Tempat Tinggal di Jalan Badak RT 01 RW 004 Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jeremias L. M. Haekase, S.H., Paulus Seran Tahu, S.H., M.Hum., dan Marthentje Lie, S.H., beralamat di Jalan Adisucipto Kampung Baru, Kelurahan Penfui, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang- NTT berdasarkan surat kuasa khusus Nomor. 026/VII/2023, tanggal 1 Agustus 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang register Nomor 639/LGS/SK/PDT/2023/PN KPG, tanggal 22 Agustus 2023, selanjutnya sebagai Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Tergugat I Intervensi;

**I a w a n**

1. **Marthen Luther Hede**, Lahir di Kupang tanggal 20 Februari 1963, Jenis Kamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indoneisa, Agama Kristen, Status Perkawinan Kawin. Alamat di Jalan Badak Kelurahan Fatululi, RT. 021 RW. 007, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai Terbanding I semula Tergugat I

*Hal. 1 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG*



Konvensi / Penggugat I rekonvensi / Tergugat II Intervensi;

2. **Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang**, bertempat tinggal di Jalan Frans Seda No. 72, Kayu Putih, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

d a n

**Mesak Swempry Djo, S.H.**, NIK. 5371041505780001, Umur, 45 tahun, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan PNS, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, Alamat RT 010 RW 001, Kelurahan Bakunase, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, sebagai Terbanding Intervensi semula Penggugat Intervensi;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca berkas perkara tersebut;

#### TENTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 227/Pdt.G/2023/PN Kpg tanggal 17 Juli 2024 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

#### MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Dalam Rekonvensi:

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Intervensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Hukum surat keterangan ahli waris tanggal, 12 Maret 2014 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
3. Menyatakan Penggugat Intervensi merupakan ahli waris yang sah dari Ayahanda Marthen Djo (almarhum) dan Ibunda Seppy Honiana Djo-Amalo (almarhumah);
4. Menyatakan menurut hukum, bahwa tanah sengketa adalah peninggalan dari ahli waris Marthen Djo (almarhum) dan Seppy Honiana Djo-Amalo

Hal. 2 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(almarhumah) yang selanjutnya diturunkan kepada Penggugat Intervensi dan ahli waris lainnya adalah sah dan memiliki hak yang sama diatas tanah perkara a quo;

5. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Intervensi dan ahli waris lainnya dari Marthen Djo (almarhum) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almarhumah) berhak atas tanah sengketa karena pewarisan;
6. Menyatakan hukum Surat tertanggal 12 Maret 2014 yang diberi judul Akta Pembagian warisan, namun isinya menegaskan Penggugat Intervensi menghentikan/mengakhiri kepemilikan atau dengan kata lain menolak waris terhadap tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
7. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 2010, Surat Ukur Tanggal 21 Juli 2020 Nomor : 400/Bakunase dengan luas tanah 133 M2 (Seratus Tiga Puluh Tiga Meter Persegi) atas nama Pemegang Hak Lotty Frida Djo, S.H., tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
8. Menyatakan hukum bahwa Pembuatan/Penerbitan/Pengalihan surat-surat atas nama Tergugat I Intervensi terhadap tanah sengketa baik berupa Surat Penyerahan Hak atau Akta Jual Beli atau surat-surat/dokumen-dokumen lain yang serupa tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat Intervensi dan ahli waris lainnya merupakan bentuk perbuatan melawan hukum, sehingga Pembuatan/Penerbitan/Pengalihan surat-surat atas nama Tergugat I Intervensi terhadap tanah sengketa baik berupa Surat Penyerahan Hak atau Akta Jual Beli atau surat-surat/dokumen-dokumen lain dinyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
9. Menghukum Para Tergugat I, II dan Tergugat III Intervensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 30.000.000,00 (dua puluh lima juta) pertahun terhitung sejak tahun 2015 hingga eksekusi atas putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi segera keluar dan menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat Intervensi;
11. Menghukum Turut Tergugat Intervensi untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;
12. Menyatakan biaya perkara dalam Intervensi adalah Nihil;

Dalam Eksepsi, Intervensi Dan Pokok Perkara:

1. Menghukum Penggugat Konvensi, Para Tergugat Rekonvensi dan Para Tergugat Intervensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam

Hal. 3 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp. 1.910.000,- (satu juta sembilan ratus sepuluh puluh ribu rupiah);

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Kupang diucapkan pada tanggal 17 Juli 2024 diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 17 Juli 2024 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Pembanding I/Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi Tergugat III Intervensi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 227/PDT.G/2023/PN Kpg tanggal 26 Juli 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kupang tanggal 1 Agustus 2024;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Kupang diucapkan pada tanggal 17 Juli 2024 diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 17 Juli 2024 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Pembanding II semula Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi I, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juli 2024 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Nomor 227/PDT.G/2023/PN Kpg tanggal 26 Juli 2024 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang Permohonan tersebut disertai dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kupang tanggal 5 Agustus 2024;

Bahwa memori banding tanggal 1 Agustus 2024 dari Pembanding semula Tergugat III Intervensi / Tergugat II Konvensi tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Intervensi I, kepada Terbanding Intervensi II semula Tergugat Konvensi I, Turut Terbanding semula Turut Tergugat dan Turut Terbanding Intervensi semula Penggugat Intervensi masing-masing disampaikan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kupang masing-masing pada tanggal 5 Agustus 2024;

Bahwa memori banding tanggal 5 Agustus 2024 dari Pembanding Intervensi semula Penggugat/Tergugat Intervensi I telah disampaikan kepada Terbanding Intervensi II semula Tergugat konvensi I, Kepada Terbanding Intervensi III semula Tergugat Konvensi II, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat dan Turut Terbanding Intervensi semula Penggugat Intervensi masing –masing disampaikan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kupang tanggal 6 Agustus

*Hal. 4 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2024,

Bahwa terhadap memori banding Pembanding semula Tergugat Intervensi III/Tergugat Konvensi II telah diajukan pula kontra memori dari Terbanding Intervensi I semula Penggugat Konvensi tanggal 12 Agustus 2024 secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat Intervensi I/Tergugat Konvensi I, kepada Terbanding I semula Tergugat I, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat dan kepada terbanding Intervensi semula Penggugat Intervensi masing –masing disampaikan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Kupang tanggal 12 Agustus 2024;

Bahwa terhadap Memori banding Pembanding semula Penggugat konvensi/Tergugat I Intervensi telah diajukan pula kontra memori dari Terbanding Intervensi semula Penggugat Intervensi tanggal 14 Agustus 2024 secara elektronik yang telah pula disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat konvensi/Tergugat I Intervensi, Kepada Tergugat Konvensi II semula Tergugat Intervensi III, kepada Turut Tebanding semula Turut Tergugat pada tanggal 14 Agustus 2024;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) pada tanggal 19 Agustus 2024;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

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

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat II melalui memori bandingnya pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Bahwa Pembanding/ Tergugat I menyatakan keberatan terhadap amar dan pertimbangan hukum dalam putusan tingkat pertama khusus pada halaman 42 sampai dengan halaman 51 surat putusan oleh karena tidak didasari oleh fakta dan bukti yang terungkap dalam persidangan perkara serta ticlak berpedoman pada hukum acara perdata yang berlaku dan juga tidak mencerminkan rasa keadilan hukum bagi masyarakat pencari keadilan seperti Pembanding/Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi tersebut, oleh karena itu Pembanding mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding dapat membatalkan pertimbangan hukum tersebut pada pemeriksaan Tingkat Banding di Pengadilan Tinggi Kupang, dengan alasan-alasan sebagai

*Hal. 5 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut:

A. Keberatan Terhadap Perbedaan Amar Putusan Yang Termuat Dalam Informasi E Court Pada Tanggal 17 Juli 2024 Jam 16.18 Wita Dan Info di E Court Tanggal 23 Juli 2024 Pada Saat Pembanding Mengambil Turunan Putusan Nomor : 227/Pdt.G/2023/PN.Kpg

- Bahwa ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama ( Pengadilan Negeri Kupang ) telah dengan sengaja merubah amar putusan perkara perdata Nomor : 227 /Pdt.G/2023/PN.KPG, pada saat informasi ecourt pada tanggal 17 Juli 2024 jam 16.18 wita dan informasi ecourt pada tanggal 23 Juli 2024 Pada saat Kuasa Pemohon Banding mengambil Turunan Putusan Perkara ini.
- Bahwa untuk jelasnya perubahan tersebut kami akan lampirkan bukti dalam memori banding ini.
- Bahwa perbedaan amar putusan yang dibuat oleh Majelis Hakim pada Tingkat Pertama tersebut selain telah membuat putusan menjadi cacat formal juga telah melanggar tertib hukum acara perdata yang berlaku sehingga selain mengajukan keberatan melalui memori banding ini, kami juga akan melaporkannya kepada Badan Pengawas MA RI di Jakarta.
- Bahwa untuk jelasnya kami kutip bunyi amar putusan saat informasi e court pada tanggal 17 Juli 2024 jam 16.18 wita sebagai berikut:

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menolak Eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

DALAM REKONVENSIS :

1. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM INTERVENSI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Hukum surat keterangan ahli waris tanggal, 12 Maret 2014 dinyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
3. Menyatakan Penggugat Intervensi merupakan ahli waris yang sah dari Ayahanda Marthen Djo (almarhum) dan Ibunda Seppy Honiana Djo-Amalo (almarhumah);

Hal. 6 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum, bahwa tanah sengketa adalah peninggalan dari ahli waris Marten Djo (almarhum) dan Seppy Honiana Djo Amalo (almarhumah) yang selanjutnya diturunkan kepada Penggugat Intervensi dan ahli waris lainnya adalah sah dan memiliki hak yang sama di atas tanah perkara a quo;
5. Menyatakan hukum bahwa Penggugat Intervensi dan ahli waris lainnya dari Marthen Djo (almarhum) dan Seppy Honiana Djo Amalo (almarhumah) berhak atas tanah sengketa karena pewarisan;
6. Menyatakan hukum surat tertanggal 12 Maret 2014 yang diberi judul Akta Pembagian Warisan, namun isinya menegaskan Penggugat Intervensi menghentikan /mengakhiri kepemilikan atau dengan kata lain menolak waris terhadap tanah sengketa tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
7. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 2010, Surat Ukur Tanggal 21 Juli 2020 Nomor 400 /Bakunase dengan luas tanah 133m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh tiga meter persegi) atas nama pemegang Hak Lotty Frida Djo, S.H., tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
8. Menyatakan bahwa Pembuatan/Penerbitan/Pengalihan surat-surat atas nama Tergugat I intervensi terhadap tanah sengketa baik berupa Surat Penyerahan Hak atau Akta Jual Beli atau surat-surat/dokumen-dokumen lain yang serupa tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan dari Penggugat Intervensi dan ahli waris lainnya merupakan bentuk perbuatan melawan hukum, sehingga Pembuatan/Penerbitan/Pengalihan surat-surat atas nama Tergugat I intervensi terhadap tanah sengketa baik berupa Surat Penyerahan Hak atau Akta Jual Beli atau surat surat/ dokumen-dokumen dinyatakan tidak mempunyai kekuatan pembuktian;
9. Menghukum Para Tergugat I, II dan Tergugat III Intervensi untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.30.000.000,00 (dua puluh lima juta) pertahun terhitung sejak tahun 2015 hingga eksekusi atas putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat II Intervensi dan Tergugat III Intervensi segera keluar dan menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat Intervensi;
11. Menghukum Turut Tergugat Intervensi untuk tunduk dan taat pada putusan dalam perkara ini;

Hal. 7 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



12. Menyatakan biaya perkara dalam Intervensi adalah Nihil;

DALAM INTERVENSI DAN POKOK PERKARA

1. Menyatakan biaya perkara dalam intervensi adalah nihil;
  - Bahwa amar putusan tersebut diatas sangat berbeda dengan amar putusan yang termuat dalam surat turunan putusan yang diterima oleh Pembanding.
  - Bahwa oleh karena hal ikwal diatas tersebut telah mengakibatkan putusan tersebut menjadi cacat formal juga telah melanggar tertib hukum acara perdata yang berlaku, sehingga patutlah dibatalkan oleh Majelis Hakim Tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

B. Keberatan Atas Pertimbangan Hukum Majelis Tingkat Pertama Yang Menolak Eksepsi Pembanding / Tergugat II

1. Bahwa dalam Putusan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 42 mempertimbangkan tentang eksepsi bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat dan Permohonan Intervensi dari Para Penggugat Intervensi, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 8 Januari 2024

Bahwa dalam Putusan tingkat pertama halaman 31

- menimbang bahwa terhadap permohonan intervensi dari Penggugat Intervensi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tanggal 10 Januari 2024, yang menyatakan para Penggugat Intervensi diijinkan bergabung dalam perkara *a quo*, sedangkan materi pokok dalam gugatan Intervensi Para Penggugat Intervensi akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkara *a quo*". Bahwa terbukti dengan jelas Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sangatlah keliru dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya karena Permohonan Intervensi hanya diajukan oleh 1 (satu) Orang yaitu Mesakh S. Djo, SH dan dalam Pertimbangan Majelis Hakim pada halaman 42 Terbukti hanya mempertimbangkan tentang Permohonan yang diajukan oleh Pemohon Intervensi/ Penggugat Intervensi.
2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan sama sekali tidak mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tentang Gugatan Penggugat Mengandung Ketidak Sesuaian Dan Kontradiktif Serta Kabur Antara Posita Dan Potitum

Hal. 8 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalam Eksepsi Tergugat II/Pembanding tentang Gugatan Penggugat Mengarang Ketidak Sesuaian Dan Kontradiktif Antara Posita Dan Potitum dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa pada posita point 3 gugatan, Penggugat menjelaskan sebagai berikut:

"Bahwa pada tahun 2015 Penggugat menyewakan I mengontrakan tanah sengketa *a quo* kepada Tergugat I dan Tergugat II, kemudian para Tergugat membangun rumah diatas tanah sengketa *a quo* sebagai tempat usaha para Tergugat hingga saat ini".

Kemudian selanjutnya pada posita point 4 gugatan, Penggugat menjelaskan sebagai berikut :

" Bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas objek tanah *a quo*, maka Penggugat pada tahun 2020 hingga saat ini telah beberapa kali menyampaikan/menginformasikan kepada Para Tergugat agar segera akan tetapi Para Tergugat dengan berbagai alasan melawan dan tidak mempunyai etiket baik untuk menyerahkan/ mengosongkan tanah *a quo*, bahkan sebaliknya Para Tergugat tanpa alas hak mengklaim bahwa obyek tanah sengketa merupakan miliknya, atas perbuatan para Tergugat demikian menyebabkan Penggugat sangat dirugikan karena tidak dapat menikmati hak atas tanah tersebut sebagaimana mestinya, maka tindakan para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melanggar hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara;

Selanjutnya pada potitum gugatan point 3 menyatakan sebagai berikut:

"Menyatakan perbuatan para Tergugat yang secara sepihak menguasai obyek tanah *a quo* tanpa alas hak adalah tindakan yang merugikan hak Penggugat dan merupakan perbuatan melawan hukum".

Bahwa terhadap uraian gugatan antara posita dan potitum tersebut diatas Tergugat II/ Pembanding menanggapi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mengakui secara tegas telah menyewakan / mengontrakan tanah sengketa *a quo* kepada Pembanding/ Tergugat II untuk membangun rumah dan tempat usaha, tetapi sengaja tidak menjelaskan sejak tanggal berapa dan kapan mulai disewakan dan untuk jangka waktu berapa lama disewakan kepada para Tergugat ??? ;
2. Bahwa selanjutnya tiba-tiba pada posita point 4 dan potitum point 3 menyatakan bahwa penggugat pada tahun 2020 telah menyampaikan kepada Para Tergugat untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah karena Penggugat akan memakainya dan menyatakan para Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk menyerahkan kembali dan

Hal. 9 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum ??? ;

3. Bahwa uraian posita dan potitum yang demikian telah mengakibatkan posita dan potitum saling bertentangan satu sama lain dan juga membuat gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscure libel*) ;
4. Bahwa melalui bukti T.1.I1-2 membuktikan bahwa yang benar adalah Penggugat/ Terbanding I bersama saudaranya yakni Fritz Th. Djo dan Mesakh S. Djo, SH/ Terbanding II ( Penggugat Intervensi dalam perkara a quo ) dan Tergugat II/Pembanding telah bersepakat membuat perjanjian sewa tanah pada tanggal 24 Juni 2018 ( bukan xxxx sebagaimana gugatan penggugat ) Dengan Jangka Waktu Sewa sebagai berikut :
  - a. Jangka waktu sewa
    - Jangka waktu sewa berlangsung selama 8 ( delapan ) tahun yakni sejak: 01 Januari 2019 dan berakhir pada tanggal 31 Desember 2026
    - Pihak Pertama memberi waktu 2 tahun bagi Pihak Kedua yakni sejak 01 Januari 2027 sampai dengan berakhir 31 Desember 2029 sebagai tambahan/kompensasi dari nilai bangunan yang sudah dibangun oleh Pihak Kedua.
    - Apabila jangka waktu pada point di atas telah lewat dan apabila Pihak Kedua hendak memperpanjang waktu sewa maka Pihak Kedua harus menyatakan kehendaknya pada Pihak Pertama paling lambat 3 bulan sebelum jangka waktu sewa berakhir .
    - Syarat dan ketentuan perihal perpanjangan masa sewa akan diatur dalam perjanjian tersendiri.
  - b. Harga Sewa
    - Harga sewa tanah disepakati Rp3.000.000,00/tahun sehingga untuk keseluruhan masa sewa selama 8 tahun menjadi Rp.24.000.000,00 (dua puluh empat juta rupiah) sedangkan untuk 2 tahun masa sewa tambahan kompensasi tidak dibayarkan oleh Pihak Kedua.
    - Untuk penerimaan uang sewa tersebut Pihak Pertama wajib memberikan tanda bukti penerimaan pada Pihak Kedua berupa kwitansi/tanda bukti lainnya sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Hal. 10 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa dengan demikian jelas bahwa Pembanding/ Tergugat I Menguasai obyek tanah sengketa aquo berdasarkan Perjanjian Sewa Tanah dengan jangka waktu sejak tanggal 1 Januari 2019 s/d 31 Desember 2029, dan oleh karena jangka waktu sewa belum berakhir maka keberadaan Tergugat II diatas lokasi sengketa adalah sah secara hukum (Pasal 1320 KUHPerdata menegaskan Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: 1). Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, . 2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. 3) suatu pokok persoalan tertentu. 4). Suatu sebab yang tidak dilarang)
6. Bahwa dengan demikian uraian gugatan dalam posita point 3, Penggugat menjelaskan adanya perjanjian sewa tanah akan tetapi tidak merinci perjanjian tersebut, selanjutnya pada posita point 4 dan potitum point 3 menyatakan bahwa keberadaan para Tergugat diatas tanah obyek sengketa adalah tindakan atau perbuatan melawan hukum padahal sebaliknya keberadaan Tergugat II sah secara hukum sebagaimana diuraikan diatas, sehingga uraian gugatan Penggugat yani posita dan potitum saling bertentangan satu sama lain dan juga telah mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas ( obscure libel )

Bahwa dengan demikian pertimbangan Majelis Tingkat pertama pada halaman 42 adalah tidak tepat, keliru dan pertimbangan yang tidak cukup karena bertentangan dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku karena bertentangan dengan surat Bukti T.1.II-2, maka haruslah dibatalkan oleh Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta menerima dan mengabulkan Memori banding dari Pembanding.

## C. Keberatan Tentang Pertimbangan Hukum Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Pembanding/ Tergugat II Konvensi/ Penggugat II rekonvensi sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada halaman 43 sampai dengan 46 dalam surat Putusan tingkat pertama karena tidak sesuai dengan fakta persidangan yang sebenarnya dengan alasan sebagai berikut:
2. Bahwa dalam fakta persidangan melalui bukti surat, foto dan rekaman video yakni T.I.II - 1 s/dT.I.II- 17 serta 3 ( tiga ) orang saksi yaitu:
  - a. Wilhelmus Lego Diken (Lurah Bakunase - Kota Kupang).
  - b. Iskandar Liku (Ketua RT 10 / RW 4, Kelurahan Bakunase-Kota Kupang, tempat obyek sengketa terletak).

Hal. 11 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



c. David Adu (saksi yang menggali pilar atas permintaan Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi yang disaksikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi) Yang memberikan keterangan dalam persidangan dibawah sumpah terbukti adanya upaya dari Penggugat Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi dan Penggugat Intervensi/ Tergugat II Rekonvensi untuk memutarbalikan fakta peristiwa yang sebenarnya serta beritikad buruk untuk menguasai tanah obyek sengketa dengan cara-cara yang melawan hukum.

3. Bahwa Pembanding/ Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dapat membantah gugatan Penggugat Konvensi dan gugatan Penggugat Intervensi melalui bukti surat, foto, rekaman video serta 3 ( tiga ) orang saksi dalam dalil posita gugatan Penggugat point 3 yakni :

1. Bahwa berdasarkan Surat Perjanjian sewa yang dibuat pada tanggal 24 Juni 2018, Penggugat Konvensi Tergugat I Rekonvensi (Lotty Frida Djo) bertindak untuk diri sendiri dengan sepengetahuan dan Persetujuan dari Fritz TH.Djo dan Messakh S. Djo (Penggugat Intervensi) yang disebut sebagai pihak pertama, dan Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi Roy Prince MH. Hede sebagai pihak kedua.

Bahwa isi perjanjian sewa tersebut disewakan tanah kepada Roy Prince MH. Hede (Tergugat II Konvensi/ Penggugat li Rekonvensi) yang terletak di Jalan Alfons Nisoni No. I yang dahulu di Jalan Badak No.1 RT.10/RW.O4, Kelurahan Ba, unase Kecamatan Kota Raja Kata Kupang, dengan jangka waktu 10 Tahun berlangsung dari tanggal 01 Januari 2019 sampai dengan tanggal 31 Desember 2029 dengan jumlah uang sewa seluruhnya Rp.24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah). dan pembayaran uang sewa tersebut telah di serahkan langsung kepada Penggugat Sdri. Lotty Frida Djo yang disaksikan oleh Fritz TH.Djo dan Messakh S. Djo (Penggugat Intervensi ). Berdasarkan alat bukti dari Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi (Bukti Surat T.I.II-2), (Bukti Surat T.I.II-3), (Bukti Surat T.I.II-4).

2. Bahwa pada tanggal 27 Agustus tahun 2020, Tergugat I Marthen Luther Hede (ayah kandung Pembanding/ Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi Roy Prince MH. Hede) membeli tanah dari Lotty Frida Djo, SH/ Penggugat Konvensi di setujui oleh Fritz Thobias Djo dan Messakh Swempy Djo, SH (Penggugat Intervensi), yang diatas

Hal. 12 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



tanah tersebut ada bangunan kios milik Pembanding/ Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi Roy Prince MH. Hede yang terletak di Jalan Alfons Nisoni No. 1, RT.10/RW.04, Kelurahan Bakunase Kecamatan Kota Raja Kota Kupang, dengan harga Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah), berdasarkan kwitansi dan akta jual beli yang dibuat di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Verawati voney Tefa, SH.,M.Kn nomor 13/ 2020 tanggal 27 Agustus 2020. Berdasarkan alat bukti dokumen (Bukti Surat T.I.II-5).

3. Bahwa melalui Kesaksian Sdr. Wilhelmus Lego Diken (Lurah Bakunase - Kota Kupang) dan Iskandar Liku (Ketua RT 10 / RW 4 Kelurahan Bakunase - Kota Kupang, tempat obyek sengketa terletak bahwa pada bulan Maret 2023 ada kegiatan pengukuran di tanah yang berbatasan bagian utara dengan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi barulah diketahui bahwa bidang tanah yang dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II bukan atas nama Tergugat I ( Marten Luther Hede ).
4. Bahwa berdasarkan fakta persidangan yang sebenarnya Terbukti bahwa ternyata obyek jual-beli yang diserahkan oleh Lotty Frida Djo, SH yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 2009/Bakunase dengan luas 104m2 sebagaimana Surat Ukur Nomor 399/2020 tanggal 21 Juli 2020 dahulu tercatat atas nama Lotty Frida Djo, SH (Penggugat Konvens) sekarang Marthen Luther Hede berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 13/2020 tanggal xxx
5. Bahwa berdasarkan fakta persidangan yang sebenarnya sampai pada tanggal 5 Mei 2023 Sdri. Lotty Frida Djo, SH (Penggugat Konvensi/ Tergugat I Rekonvensi) tidak menindaklanjuti surat pernyataan tersebut, sehingga Tergugat I Konvensi melaporkan Penggugat Konvensi di kantor Kepolisian bedasarkan Surat tanda penerimaan laporan, nomor STTLP/145/ V/2022/SPKT/ POLDA NTT. Berdasarkan alat bukti dari Tergugat I Konvensi dan Tergugat II Konvensi/ Para Penggugat Rekonvensi (Bukti Surat T.I.II-17)
6. Bahwa dengan demikian dari bukti surat, foto dan rekaman video yakni T I.II- 1 s/ dT.I.II- 17 serta 3 ( tiga ) orang saksi yang memberikan keterangan dalam persidangan dibawah sumpah terungkap sudah itikad buruk dari Penggugat Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Penggugat intervensi/ Tergugat II Rekonvensi dalam perkara ini dan mencoba memanipulasi fakta yang sebenarnya terjadi.

Hal. 13 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dengan demikian berdasarkan uraian diatas Terungkap Fakta Bahwa Penggugat Intervensi Telah Beritikad Buruk dan mencoba memanipulasi fakta yang sebenarnya terjadi
8. Bahwa lebih fatal lagi bahwa saksi ahli yang diajukan oleh penggugat intervensi yakni Oktovianus Eoh justru membenarkan secara hukum semua tindakan yang dilakukan oleh tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi/ Pemanding.

Bahwa dengan demikian Terbukti Bahwa Penggugat Intervensi/ Terbanding li Sdr. Mesak Swempry Djo, SH, dan Penggugat Konvensi/ Terbanding I Sdri Lotty Frida Djo, SH, Telah Beritikad Buruk Memutar Balikan Fakta Untuk Merugikan Hak Dan Kepentingan Hukum Dari Marthen Luther Hede Dan Roy Hede (Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi/ Pemanding), Dengan Demikian Maka Permohonan Gugatan Intervensi Tersebut Patutlah Ditolak Oleh Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas pemanding semula tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi mohon kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kupang cq Yang Mulia Majelis Hakim Tingkat Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memutuskan :

**MENGADILI:**

1. Menerima permohonan Banding dari Pemanding semula Tergugat II konvensi untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor:227/Pdt.G/2023/PN. Kpg tanggal 17 Juli 2024;

**MENGADILI SENDIRI**

**DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi Tidak Dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKAR:**

1. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi dan Gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini.

**DALAM REKOVENSI:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat II Rekonvensi untuk seluruhnya.

Hal. 14 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah secara hukum Surat perjanjian Sewa tanah pada tanggal 24 Juni 2018 antara Lotty Frida Djo, Fritz TH. Djo, Mesakh S. Djo, SH sebagai Pihak Pertama/ yang Pemberi sewa dengan Roy Prince MH Hede sebagai Pihak Kedua/ Penyewa.
3. Menyatakan sah secara hukum Jual Beli atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Alfons Nisoni No .1, RT.10/RW.04, Kelurahan Bakunase kecamatan Kota Raja Kota Kupang / SHM Nomor 2010/ Bakunase dengan luas 133m2 sebagaimana surat nomor 400/2020 tanggal 21 Juli 2020 yang di atas tanah tersebut terdapat bangunan kios milik Roy Prince MH. Hede (objek sengketa dalam perkara).
4. Menyatakan Hukum, Bahwa Pengugat Rekonvensi II/ Tergugat II Konvensi ( ahli waris dari alm. Marthen Luther Hede ) adalah Pembeli yang beritikad baik, oleh karena itu Patutlah mendapat perlindungan hukum.
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi 1/ Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II/ Penggugat Intervensi tidak berhak atas sebidang tanah yang terletak di jalan alfons Nisoni No.01, RT.10/RW.O4, Kelurahan Bakunase Kecamatan Kota Raja Kota Kupang/SHM nomor 2010/ bakunase dengan luas 133m2 sebagaimana surat ukur nomor 400/2020 tanggal 21 juli 2020 yang di atas tanah tersebut terdapat bangunan kios milik Roy Prince MH Hede (objek sengketa dalam perkara ini).
6. Menghukum memerintahkan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 2010/ Bakunase dengan luas 133m2 sebagaimana surat ukur nomor 400/2020 tanggal 21 Juli 2020, Kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap ( BHT ) bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia.
7. Menyatakan sah secara hukum dan berharga semua bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi dan Penggugat Intervensi) untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan oleh Pemanding/ Pemanding I Intervensi Dahulu sebagai Penggugat/Tergugat I Intervensi melalui memori bandingnya pada pokoknya memohon sebagai berikut:

Hal. 15 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal diatas maka Pembanding/ Pembanding I Intervensi telah menyatakan Banding pada Hari Selasa, tanggal 30 Juli 2024, atas Putusan No.227/Pdt.G/2023/PN. Kpg, tanggal 17 Juli 2024, sehingga secara formil masih dalam tenggang waktu, untuk itu pula Pembanding/Pembanding i Intervensi mengajukan keberatan atas putusan a quo sebagai berikut:

1. Bahwa setelah mempelajari secara cermat putusan a quo dalam pertimbangan hukum judex facti yang menyatakan menolak gugatan Pembanding/Pembanding I Intervensi dalam pokok perkara a quo ada 2 hal yakni pertama terkait dengan asal-usul perolehan Penggugat atas tanah sengketa tersebut dan kedua terkait dengan Penggugat bukan anak angkat dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh);
2. Judex Factie Majelis Hakim melampaui kewenangan. Bahwa hal ini karena dalam gugatan asal Pembanding/Penggugat/ Pembanding I Intervensi/Tergugat I Intervensi mengenai Perbuatan Melawan Hukum antara Pembanding dengan Tergugat I Martehn Luther Hede dan Tergugat II Roy Hede, terkait dengan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah sengketa a quo, bukan terkait dengan asal -usul tanah /warisan sebagaimana dalam pertimbangan judex factie bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua pihak adalah menyangkut asal - usul tanah dan kepemilikan tanah sengketa a quo. Bahwa dalam putusan a quo, judex factie tidak sama sekali mempertimbangan pokok perkara antara Penggugat Asal lawan Tergugat I, II dan Turut Tergugat, hal ini membuktikan judex factie telah salah dan melampaui kewenangannya karena tidak secara utuh mempertimbangan fakta-fakta hukum dalam proses perkara a quo antara para pihak, bahwa judex factie mangabaikan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Asal dan Para Tergugat dan Turut Tergugat dan hanya secara istimewa mempertimbangkan gugatan Terbanding I Intervensi/Penggugat Intervensi.
3. Judex factie Lalai mempertimbangkan bukti-bukti surat Bahwa dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan apa yang menjadi dasar bukti alas hak kepemilikan atas tanah sengketa yang merupakan milik sah Terbanding Intervensi/Penggugat Intervensi. Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Intervensi yang diberi tanda P. Inv - 1 sampai dengan P.Inv.10 tidak ada satu bukti suratpun yang dapat membuktikan bahwa obyek tanah sengketa a quo merupakan milik sah Terbanding Intervensi/Penggugat Intervensi yang diperoleh dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh dan juga Terbanding

Hal. 16 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG

#### Disclaimer

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



Intervensi/Penggugat Intervensi tidak dapat membuktikan adanya surat atau menguraikan peristiwa asal-usul bahwa tanah sengketa a quo merupakan milik sah dari Marthen Djo (alm) dan Ibunda Seppy Honiana Djo-Amalo (almh). Oleh karena Penggugat Intervensi juga tidak dapat membuktikan adanya alas hak atas tanah sengketa a quo sebagai miliknya karena pewarisan dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh, bahwa sebaliknya Pembanding/Pembanding I Intervensi secara jelas dapat membuktikan tanah sengketa a quo merupakan milik sah Pembanding/Pembanding I Intervensi berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P.1 berupa sertifikat hak milik yang dikeluarkan secara sah oleh Turut Tergugat maka hemat kami sangat beralasan yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang membatalkan putusan a quo dan menyatakan tanah sengketa a quo merupakan milik sah Pembanding/Pembanding I Intervensi berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 2010, Surat Ukur, tanggal 21 Juli 2020 Nomor 400/Bakunase, Luas 133M2 atas nama Lotty Frida Djo yang asal-usulnya tanah tersebut merupakan pecahan dari sertifikat hak milik Nomor 1687/tahun 2014 atas nama Lotty Frida Djo, SH (sebagaimana dalil gugatan Penggugat poin 2);

4. Bahwa judex factie dalam pertimbangan hukumnya bahwa Pembanding/Pembanding I Intervensi tidak mengajukan satu bukti suratpun yang membuktikan Pembanding/Pembanding I Intervensi adalah anak angkat yang sah dari Marthen Djo(alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh. Bahwa terhadap pertimbangan judex factie a quo tidak beralasan karena Terbanding Intervensi/Penggugat Intervensi dalam dalil-dalil permohonan gugatan Intervensinya pada poin 9 huruf b, bahwa dari perkawinan tersebut diatas, ada pula seorang anak kandung yang bernama Fridz Thobias Djo, yang lahir pada tanggal 27 Juli 1975, sedangkan Tergugat I Intervensi Lotty Frida Djo, SH merupakan anak angkat dari Ayahhanda Marthen Djo (alm) dan Ibunda Seppy Honiana Djo-Amalo (almh) yang kala itu setelah menikah belumdikarunia anak, sehingga Mereka Memutuskan untuk mengangkat anak pancingan. Bahwa hal tersebut secara jelas dan terang membuktikan dan diakui oleh Terbanding Intervensi/Penggugat Intervensi bahwa Pembanding/Penggugat Lotty Frida Djo, SH adalah anak angkat yang sah dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh) (pengakuan merupakan alat bukti sesuai Pasal 164 HIR/284 RBG) yang juga didukung dan diperkuat dengan keterangan saksi Wilhemus Lega Diken, saksi Iskandar Liku, saksi Meldy Riwu yang semuanya menerangkan bahwa mengetahui dan mengenal Penggugat Lotty Frida Djo merupakan anak angkat dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh) karena semua orang di Bakunase

Hal. 17 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



tahu bahwa Lotty Frida Djo sejak kecil, hingga dewasa tetap tinggal serumah dengan Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo(almh sampai dengan Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh meninggal dunia, hal ini jelas dan membuktikan bahwa diketahui oleh umum bahwa Lotty Frida Djo merupakan anak angkat yang sah dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh yang sesuai dengan asas dan ketentuan bahwa sesuatu yang sudah diketahui secara umum tidak perlu dibuktikan lagi, (Pasal 184 ayat 2) KUHAP.

5. Bahwa selanjutnya Pembanding juga secara jelas dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas obyek tanah sengketa berdasarkan sertifikat hak milik bukti surat P.1 yang diterbitkan secara sah oleh Turut Tergugat dan bukti surat T.1,11-1, T.I.II-2, T.IJI-3, T.I.II-4, T.IJI-5 yang dapat membuktikan bahwa benar tanah sengketa a quo oleh Pembanding/Penggugat disewakan kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa berdasarkan seluruh dalil -dalil diatas, mohon dengan hormat yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang, memutus dan mengadili dengan amar:

1. Menerima Memori Banding Pembanding/Pembanding I Intervensi/ Penggugat Tergugat I Intervensi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Nomor: 227 /Pdt. G/2023/PN. Kpg, tanggal 17 Juli 2024 yang dimohonkan banding oleh Pembanding/Pembanding I Intervensi/ Penggugat/Tergugat I Intervensi tersebut;

**MENGADILI SENDIRI**

1. Mengabulkan Memori Banding Pembanding/Pembanding I Intervensi/ Penggugat/ Tergugat I Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembanding/Pembanding I Intervensi/ Penggugat/Tergugat I Intervensi adalah anak angkat yang sah dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh);
3. Menyatakan Pembanding/Pembanding I Intervensi/ Penggugat/Tergugat I Intervensi adalah pemilik yang sah atas obyek tanah sengketa a quo;
4. Menghukum Tergugat I, II dan Terbanding I Intervensi/Penggugat Intervensi atau siapapun juga yang menguasai obyek tanah sengketa a quo untuk secara suka rela keluar dan mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kepada Pembanding/Pembanding I Intervensi/ Penggugat/ Tergugat I Intervensi, atau bila perlu dengan bantuan pihak keamanan

*Hal. 18 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara;

5. Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan banding yang diajukan Pembanding/Pembanding I Intervensi semula Penggugat /Tergugat Intervensi I melalui memori bandingnya pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Bahwa setelah mempelajari secara cermat putusan a quo dalam pertimbangan hukum judex facti yang menyatakan menolak gugatan Pembanding/Pembanding I Intervensi dalam pokok perkara a quo ada 2 hal yakni pertama terkait dengan asal-usul perolehan Penggugat atas tanah sengketa tersebut dan kedua terkait dengan Penggugat bukan anak angkat dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh);
2. Judex Factie Majelis Hakim melampaui kewenangan. Bahwa hal ini karena dalam gugatan asal Pembanding/Penggugat/ Pembanding I Intervensi/Tergugat I Intervensi mengenai Perbuatan Melawan Hukum antara Pembanding dengan Tergugat I Martehn Luther Hede dan Tergugat II Roy Hede, terkait dengan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah sengketa a quo, bukan terkait dengan asal -usul tanah /warisan sebagaimana dalam pertimbangan judex factie bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua pihak adalah menyangkut asal - usul tanah dan kepemilikan tanah sengketa a quo. Bahwa dalam putusan a quo, judex factie tidak sama sekali mempertimbangan pokok perkara antara Penggugat Asal lawan Tergugat I, II dan Turut Tergugat, hal ini membuktikan judex factie telah salah dan melampaui kewenangannya karena tidak secara utuh mempertimbangan fakta-fakta hukum dalam proses perkara a quo antara para pihak, bahwa judex factie mangabaikan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat Asal dan Para Tergugat dan Turut Tergugat dan hanya secara istimewa mempertimbangan gugatan Terbanding I Intervensi/ Penggugat Intervensi.
3. Judex Factie Lalai Mempertimbangkan Bukti-Bukti Surat Bahwa dalam pertimbangan hukumnya tidak mempertimbangkan apa yang menjadi dasar bukti alas hak kepemilikan atas tanah sengketa yang merupakan milik sah Terbanding Intervensi/Penggugat Intervensi. Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Intervensi

Hal. 19 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



yang diberi tanda P. Inv - 1 sampai dengan P.Inv.10 tidak ada satu bukti suratpun yang dapat membuktikan bahwa obyek tanah sengketa a quo merupakan milik sah Terbanding Intervensi/Penggugat Intervensi yang diperoleh dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh dan juga Terbanding Intervensi/Penggugat Intervensi tidak dapat membuktikan adanya surat atau menguraikan peristiwa asal-usul bahwa tanah sengketa a quo merupakan milik sah dari Marthen Djo (alm) dan Ibunda Seppy Honiana Djo-Amalo (almh). Oleh karena Penggugat Intervensi juga tidak dapat membuktikan adanya alas hak atas tanah sengketa a quo sebagai miliknya karena pewarisan dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh, bahwa sebaliknya Pemanding/Pemanding I Intervensi secara jelas dapat membuktikan tanah sengketa a quo merupakan milik sah Pemanding/Pemanding I Intervensi berdasarkan bukti surat yang diberi tanda P.1 berupa sertifikat hak milik yang dikeluarkan secara sah oleh Turut Tergugat maka hemat kami sangat beralasan yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang membatalkan putusan a quo dan menyatakan tanah sengketa quo merupakan milik sah Pemanding/Pemanding I Intervensi berdasarkan sertifikat hak milik Nomor: 2010, Surat Ukur, tanggal 21 Juli 2020 Nomor: 400/Bakunase, Luas 133M2 atas nama Lotty Frida Djo yang asal-usulnya tanah tersebut merupakan pecahan dari sertifikat hak milik Nomor 1687/yahun 2014 atas nama Lotty Frida Djo, SH (sebagaimana dalil gugatan Penggugat poin 2);

4. Bahwa *judex factie* dalam pertimbangan hukumnya bahwa Pemanding/Pemanding I Intervensi tidak mengajukan satu bukti suratpun yang membuktikan Pemanding/Pemanding I Intervensi adalah anak angkat yang sah dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh. Bahwa terhadap pertimbangan *judex factie* a quo tidak beralasan karena Terbanding Intervensi/Penggugat Intervensi dalam dalil-dalil permohonan gugatan Intervensinya pada poin 9 huruf b, bahwa dari perkawinan tersebut diatas, ada pula seorang anak kandung yang bernama Fridz Thobias Djo, yang lahir pada tanggal 27 Juli 1975, sedangkan Tergugat I Intervensi Lotty Frida Djo, SH merupakan anak angkat dari Ayah handa Marthen Djo (alm) dan Ibunda Seppy Honiana Djo-Amalo (almh) yang kala itu setelah menikah belum dikarunia anak, sehingga Mereka Memutuskan untuk mengangkat anak pancingan. Bahwa hal

*Hal. 20 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG*



tersebut secara jelas dan terang membuktikan dan diakui oleh Terbanding Intervensi/Penggugat Intervensi bahwa Pemanding/Penggugat Lotty Frida Djo, SH adalah anak angkat yang sah dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh (pengakuan merupakan alat bukti sesuai Pasal 164 HIR/284 RBG) yang juga didukung dan diperkuat dengan keterangan saksi Wilhemus Lega Diken, saksi Iskandar Liku, saksi Meldy Riwu yang semuanya menerangkan bahwa mengetahui dan mengenal Penggugat Lotty Frida Djo merupakan anak angkat dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh karena semua orang di Bakunase tahu bahwa Lotty Frida Djo sejak kecil, hingga dewasa tetap tinggal serumah dengan Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh sampai dengan Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh meninggal dunia, hal ini jelas dan membuktikan bahwa diketahui oleh umum bahwa Lotty Frida Djo merupakan anak angkat yang sah dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh yang sesuai dengan asasan ketentuan bahwa sesuatu yang sudah diketahui secara umum tidak perlu dibuktikan lagi, (Pasal 184 ayat 2) KUHAP.

5. Bahwa selanjutnya Pemanding juga secara jelas dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa Penggugat merupakan pemilik sah atas obyek tanah sengketa berdasarkan sertifikat hak milik bukti surat P.1 yang diterbitkan secara sah oleh Turut Tergugat dan bukti surat T.1,11-1, T.I.II 2, T.I.II-3, T.I.II-4, T.I.II-5 yang dapat membuktikan bahwa benar tanah sengketa a quo oleh Pemanding/Penggugat disewakan kepada Tergugat I dan Tergugat II;

Bahwa berdasarkan seluruh dalil -dalil diatas, mohon dengan hormat yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang, memutus dan mengadili dengan amar:

1. Menerima Memori Banding Pemanding/Pemanding I Intervensi/Penggugat Tergugat I Intervensi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Nomor: 227 /Pdt. G/2023/PN. Kpg, tanggal 17 Juli 2024 yang dimohonkan banding oleh Pemanding/Pemanding I Intervensi/ Penggugat/Tergugat I Intervensi tersebut;

**MENGADILI SENDIRI**

*Hal. 21 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Memori Banding Pembanding/Pembanding I Intervensi/ Penggugat/ Tergugat I Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembanding/Pembanding I Intervensi/ Penggugat/Tergugat I Intervensi adalah anak angkat yang sah dari Marthen Djo (alm) dan Seppy Honiana Djo-Amalo (almh);
3. Menyatakan Pembanding/Pembanding I Intervensi/ Penggugat/Tergugat I Intervensi adalah pemilik yang sah atas obyek tanah sengketa a quo;
4. Menghukum Tergugat I, II dan Terbanding I Intervensi/Penggugat Intervensi atau siapapun juga yang menguasai obyek tanah sengketa a quo untuk secara sukarela keluar dan mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kepada Pembanding/Pembanding I Intervensi/ Penggugat/Tergugat I Intervensi, atau bila perlu dengan bantuan pihak keamanan Negara;
5. Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi pada pokoknya memohon sebagai berikut:

MENGADILI :

1. Menerima Kontra memori Banding dari Terbanding II semula Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya ;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 227/Pdt.G/2023/PN. Kpg tanggal 17 Juli 2024;

MENGADILI SENDIRI

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi dan Gugatan Penggugat Intervensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat Konvensi dan Penggugat Intervensi untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini.

Hal. 22 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM REKONVENSI:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat II Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah secara hukum Surat perjanjian Sewa tanah pada tanggal 24 Juni 2018 antara Lotty Frida Djo, Fritz TH. Djo, Mesakh S. Djo, SH sebagai Pihak Pertama/ yang Pemberi sewa dengan Roy Prince MH Hede sebagai Pihak Kedua/ Penyewa.
3. Menyatakan sah secara hukum Jual Beli atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Alfons Nisoni No.1, RT.10/RW.04, Kelurahan Bakunase kecamatan Kota Raja Kota Kupang/ SHM Nomor : 2010/Bakunase dengan luas 133m2 sebagaimana surat ukur nomor : 400/2020 tanggal 21 Juli 2020 yang di atas tanah tersebut terdapat bangunan kios milik Roy Prince MH. Hede (objek sengketa dalam perkara).
4. Menyatakan Hukum, Bahwa Penggugat Rekonvensi II/ Tergugat II Konvensi ( ahli waris dari alm. Marthen Luther Hede ) adalah Pembeli yang beritikad baik, oleh karena itu Patutlah mendapat perlindungan hukum.
5. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I/ Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi II/ Penggugat Intervensi tidak berhak atas sebidang tanah yang terletak di jalan alfons Nisoni No.01, RT.10/RW.04, Kelurahan Bakunase Kecamatan Kota Raja Kota Kupang/SHM nomor : 2010/bakunase dengan luas 133m2 sebagaimana surat ukur nomor: 400/2020 tanggal 21 juli 2020 yang di atas tanah tersebut terdapat bangunan kios milik Roy Prince MH Hede (objek sengketa dalam perkara ini).
6. Menghukum memerintahkan Tergugat Rekonvensi / Penggugat Konvensi untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik ( SHM ) Nomor 2010/Bakunase dengan luas 133m2 sebagaimana surat ukur nomor 400/2020 tanggal 21 Juli 2020, Kepada Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi sejak putusan ini berkekuatan tetap ( BHT ) bila perlu dengan bantuan Kepolisian Republik Indonesia.
7. Menyatakan sah secara hukum dan berharga semua bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini ;
8. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi (Penggugat Konvensi dan Penggugat Intervensi) untuk membayar semua biaya yang timbul dalam

Hal. 23 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG

### Disclaimer

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



perkara ini.

Menimbang bahwa dari alasan-alasan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding Intervensi semula Penggugat Intervensi pada pokoknya memohon sebagai berikut:

1. Menerima Kontra Memori Banding dari Terbanding Intervensi semula Penggugat Intervensi untuk seluruhnya;
2. Menolak Memori Banding Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Intervensi untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A Nomor : 227/Pdt.G/2024/PN.Kpg, tanggal 17 Juli 2024;
4. Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat I Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 227/Pdt.G/2023/PN Kpg. Tanggal 17 Juli 2024, memori banding dan kontra memori banding dari Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi/ Tergugat III Intervensi, memori banding dari Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Tergugat I Intervensi maupun kontra memori banding dari Terbanding / Penggugat Intervensi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan pertimbangan sebagai berikut:

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dalam jawabannya mengajukan eksepsi bahwa gugatan Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mengandung ketidaksesuaian dan kontradiktif serta kabur antara posita dan petitumnya karena Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menyatakan telah menyewakan tanah sengketa kepada Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Marthen Luther Hede (dulu Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi) namun tidak menjelaskan secara jelas kapan jangka waktu sewa objek sengketa sebagaimana didalilkan oleh Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam posita surat gugatannya pada point 3, disisi lain Pembanding II / Terbanding II semula

Hal. 24 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam petitum ke 3 menyatakan para tergugat yang secara sepihak menguasai objek sengketa aquo tanpa alas hak adalah Tindakan yang merugikan hak Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Majelis Tingkat Pertama belum mempertimbangkannya, sehingga Majelis Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa dalam gugatannya Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi mendalilkan telah menyewakan/mengontrakan tanah sengketa *a quo* kepada Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Marthen Luther Hede (dulu Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi) yang kemudian diatas tanah sengketa dibangun rumah sebagai tempat usaha Para Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Marthen Luther Hede (dulu Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi) hingga saat ini, namun saat Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi menyuruh Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Marthen Luther Hede (dulu Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi) untuk keluar dari objek sengketa karena Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi akan memakainya, Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Marthen Luther Hede (dulu Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi) dengan berbagai alasan melawan dan tidak mempunyai etiket baik untuk menyerahkan/mengosongkan tanah *a quo*, bahkan sebaliknya Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Marthen Luther Hede (dulu Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi) tanpa alas hak mengklaim bahwa obyek tanah sengketa merupakan miliknya;
- Bahwa dari uraian Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut, memang tidak disebutkan secara jelas mengenai perjanjian penyewaan antara Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Para Tergugat yang dalilkan sebagai awal hubungan hukum Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dengan Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Marthen Luther Hede (dulu

Hal. 25 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi), terutama mengenai jangka waktu penyewaan objek sengketa dan jatuh temponya serta hal-hal penting lainnya menyangkut penggunaan tanah sengketa oleh Para Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Marthen Luther Hede (dulu Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi) selaku penyewa, sementara Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi sendiri mendasarkan gugatan perbuatan melawan hukumnya berawal dari adanya kesepakatan penyewaan / kontrak atas tanah sengketa tersebut;

- Bahwa diketahui secara teori dan praktik peradilan, ada hal yang wajib diuraikan dalam pembuatan surat gugatan yaitu salah satunya alasan-alasan gugatan diajukan atau posita (*fundamentum petendi*) yang merupakan bagian berisi dalil yang menggambarkan adanya hubungan yang menjadi dasar/uraian dari suatu tuntutan. Posita terdiri dari dua bagian, yaitu bagian yang menguraikan kejadian atau peristiwanya (*fetelijkegreden*) dan bagian yang menguraikan tentang dasar hukumnya (*rechtgronden*), sehingga berdasarkan hal tersebut dengan dihubungkan gugatan Penggugat, penguraian mengenai perjanjian persewaan tanah sengketa antara Penggugat dan Para Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Marthen Luther Hede (dulu Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi) menjadi penting untuk dijabarkan dalam surat gugatan hingga akhirnya muncul perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi; Hal mana ternyata tidak diuraikan oleh Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya, sehingga mengakibatkan gugatan menjadi tidak terang dan tidak jelas (*obscur libel*);
- Bahwa selain itu, Majelis Hakim Tingkat Banding juga mencermati bahwa masih terdapat kerancuan atau ketidakjelasan maksud gugatan Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, karena gugatan didasarkan atas perjanjian penyewaan / kontrak atas tanah sengketa yang secara umum menjadi dasar gugatan wanprestasi karena pihak yang dituntut telah melakukan perbuatan ingkar janji atau secara umum karena melanggar perjanjian/ kontrak yang sudah disepakati para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara, sementara Pembanding II / Terbanding II semula

Hal. 26 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya mendalilkan Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Marthen Luther Hede (dulu Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi) telah melakukan perbuatan melawan hukum yang secara umum diajukan dengan tujuan menyatakan seseorang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang objeknya bukan berasal dari perjanjian/ kesepakatan sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut, terdapat ketidakjelasan maksud Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, apakah hendak mengajukan gugatan wanprestasi ataukah perbuatan melawan hukum atau menggabungkan kedua jenis perbuatan hukum tersebut, dimana hal tersebut telah menimbulkan suatu kekaburan maupun ketidakjelasan (*obscuur libel*) dalam surat gugatan yang diajukan Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi karena apabila gugatan perdata diajukan dengan dasar wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, akan membingungkan hakim dan pihak lawan mengingat kedua perbuatan tersebut didasarkan pada dasar hukum dan dasar dalil yang berbeda sehingga mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan tidak terang (*obscuur libel*);
- Bahwa dalam hukum perdata, penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum tidak dapat dibenarkan, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung Nomor 1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001, yang menjelaskan bahwa penggabungan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara karena keduanya harus diselesaikan tersendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan eksepsi Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Marthen Luther Hede (dulu Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi) mengenai gugatan tidak jelas dan tidak lengkap (*obscuur libel*) cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa selain pertimbangan dalam eksepsi tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding juga mencermati adanya surat keterangan kematian atas

Hal. 27 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I yang diajukan bersamaan dengan berkas banding, dimana berdasarkan surat keterangan kematian yang dikeluarkan oleh Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, tanggal 29 Juli 2024, ternyata Tergugat I telah meninggal pada tanggal 3 Juli 2024, sementara Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dijatuhkan pada tanggal 17 Juli 2024;

Menimbang, bahwa adanya fakta meninggalnya salah satu pihak yaitu Tergugat I selama proses persidangan di Pengadilan Tingkat Pertama, maka berdasarkan Buku II Tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Mahkamah Agung Edisi Tahun 2007, hal. 70 menjelaskan:

“Jika dalam proses pemeriksaan perkara, Tergugat meninggal dunia, maka perkara harus dicabut terlebih dulu oleh Penggugat, selanjutnya Penggugat dapat mengajukan kembali kepada ahli waris Tergugat”;

Menimbang, bahwa hal senada juga diputus dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 459 K/Sip/1973 tanggal 29 Desember 1975 yang menyatakan:

“Karena Tergugat I telah meninggal dunia sebelum perkara di putus oleh Pengadilan Negeri, adalah tidak tepat jika nama Tergugat I masih saja dicantumkan dalam Putusan Pengadilan Negeri karena seandainya Penggugat menginginkan Tergugat I diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, yang harus digugat adalah ahli warisnya”;

Menimbang, bahwa dengan demikian subjek hukum gugatan Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dalam perkara *a quo* tidak lengkap dan tidak jelas yang dapat berakibat pada pelaksanaan putusan yang tidak bisa dijalankan (*non executable*) sehingga gugatan Penggugat cacat formil dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), untuk itu putusan kasasi *judex juris* tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Tingkat Banding menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa semua pertimbangan dalam eksepsi secara mutatis mutandis adalah tidak terlepas dengan pertimbangan dalam pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang saling berkaitan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dikabulkan dan gugatan Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi

Hal. 28 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan tidak dapat diterima, maka tidak ada relevansinya lagi bagi Majelis Hakim Tingkat Banding untuk mempertimbangkan gugatan dalam pokok perkara sehingga gugatan Penggugat dalam pokok perkara juga dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa semua pertimbangan dalam konvensi baik dalam eksepsi maupun pokok perkara secara mutatis mutandis adalah tidak terlepas dengan pertimbangan dalam rekonvensi ini dan merupakan satu kesatuan yang saling berkaitan;

Menimbang, bahwa sebagaimana di pertimbangkan dalam gugatan konvensi diatas, oleh karena eksepsi Pembanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi dan Marthen Luther Hede (dulu Tergugat II Konvensi / Penggugat II Rekonvensi) dikabulkan dan gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka hal tersebut memberi konsekuensi hukum terhadap gugatan dalam rekonvensi, dimana berdasarkan Pasal 158 ayat (1) RBg, rekonvensi adalah gugatan balik yang diajukan tergugat sebagai jawaban atas gugatan penggugat dan gugatan rekonvensi hanya dapat diajukan jika misalnya dalam hubungan hukum; Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka meskipun hukum acara perdata tidak ada mengatur secara jelas mengenai tata cara memeriksa gugatan rekonvensi, namun secara praktik peradilan, saat eksepsi dikabulkan dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, yang berarti kondisi dikembalikan seperti sebelum ada gugatan, maka menjadi tidak relevan lagi untuk mempertimbangkan gugatan rekonvensi tersebut; Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM INTERVENSIS

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan sebelumnya, oleh karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima yang berakibat hukum pada kembalinya keadaan seperti semula saat sebelum ada gugatan, maka hal tersebut berakibat pula terhadap gugatan intervensi menjadi tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan, oleh karenanya gugatan intervensi dinyatakan tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSIS, REKONVENSIS dan INTERVENSIS

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pembanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Tergugat I Intervensi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam Tingkat banding ini ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu

*Hal. 29 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah);

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi Kupang berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 227/Pdt.G/2023/PN Kpg. tanggal 17 Juli 2024 tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini;

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

## **MENGADILI:**

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi / Tergugat III Intervensi dan Pemanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Tergugat I Intervensi tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 227/Pdt.G/2023/PN Kpg tanggal 17 Juli 2024 yang dimohonkan banding;

## **MENGADILI SENDIRI:**

### **DALAM KONVENSI:**

#### **DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan eksepsi Pemanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan gugatan Pemanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

### **DALAM REKONVENSI:**

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Pemanding I / Terbanding I semula Tergugat II Konvensi/ Penggugat II Rekonvensi tidak dapat diterima;

### **DALAM INTERVENSI:**

- Menyatakan gugatan Intervensi Terbanding semula Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;

### **DALAM KONVENSI, REKONVENSI dan INTERVENSI:**

- Menghukum Pemanding II / Terbanding II semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi / Tergugat I Intervensi untuk membayar biaya yang timbul dari perkara, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal. 30 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG

#### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang, pada hari Rabu tanggal 11 September 2023 yang terdiri **Dr. Made Sukerani, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Dewa Ketut Kartana, S.H., M.Hum.** dan **Sri Kuncoro, S.H., M.H.**, masing - masing sebagai Hakim Anggota Putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 8 Oktober 2024 oleh Hakim Ketua didampingi Para Hakim Anggota tersebut dan **Otniel Kause, S.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Tinggi Kupang pada hari itu juga;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Ttd.

Ttd.

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

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

Ttd.

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

PANITERA PENGGANTI,

Ttd.

**Otniel Kause, S.H.**

Rincian biaya perkara :

-Meterai	: Rp 10.000,00
-Redaksi putusan	: Rp 10.000,00
-Biaya proses lainnya	: Rp130.000,00
Jumlah	: Rp150.000,00 (Seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal. 31 dari 31 hal. Putusan Nomor 126/PDT/2024/PT KPG

**Disclaimer**

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