



PUTUSAN

NOMOR 29/PDT/2019/PT KPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

CASPER OLIFIANUS BOKOTEI, lahir di Kupang 14 September 1940, Jenis kelamin laki-laki, Agama Kristen, Pekerjaan Pensiunan, Alamat : Jln. Keuangan Negara I/Gang 2, RT 024/ RW 07, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, NIK : 5371041409400001, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada: **1. FRANSISKUS DJ. TULUNG, SH., 2. SUYARY TIMBO TULUNG, SH., MH., 3. MERIYETA SORUH, SH** dan **4. MARSELINUS MANEK, SH.,** para Advokat yang berkantor di Jln. Soverdi No. 2A, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Maret 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dibawah register Nomor 134/LGS/SK/PDT/2018/PN. Kpg tertanggal 13 Maret 2018, Selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGGUGAT**

Lawan:

1. DANTJE NGGOEK, Pekerjaan : Swasta, beralamat di RT 005/RW

002, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **1. YANTO M. P EKON, SH., M.Hum., 2. JEFRIYANUS LADO, SH., dan 3. HARRI WILLIAM CALVIN PANDIE, SH., MH.,** Para Advokat, yang berkantor di Jln. Tunggal Ika No. 03, Kayu Putih,

Halaman 1 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 25 April 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dibawah register Nomor 254/LGS/SK/PDT/2018/PN.Kpg tertanggal 30 April 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I;**

2. OKTO HOTTY, Pekerjaan : PNS pada Kantor BPN Kabupaten

Lembata, beralamat di Jl. W.J. Lalamentik RT 33/RW 10, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang untuk selanjutnya disebut **TERBANDING II semula TERGUGAT II;**

3. JAN POY, Pekerjaan : Swasta, RT 15/RW 03, Kelurahan Kayu

Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **MARTHEN L. BESSIE SH.,** Advokat, yang beralamat di Jln. Raya Frans Seda Nomor 14A-Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 April 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dibawah register Nomor 221/LGS/SK/PDT/2018/PN. Kpg tertanggal 16 April 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT III;**

4. ISWANDI TAN, Pekerjaan : Pengusaha, beralamat di Jln. Sam

Ratulangi I, RT 29/RW 013, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **1. LESLY ANDERSON LAY,SH., 2. SAN ALBRENUS FATTU, SH., dan 3. YOHANES KORNELIS TALAN, SH.,** Para Advokat, yang berkantor di Jln. Alfons Nisoni No. 14, Kelurahan Airnona, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
Halaman 2 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 03 April 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dibawah register Nomor 197/LGS/SK/PDT/ 2018/PN. Kpg tertanggal 04 April 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV semula TERGUGAT IV;**

5. IMELDA FULBERTUS, Pekerjaan : Swasta, beralamat di Jln.

Mohammad Hatta, Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **MARTHEN L. BESSIE SH.**, Advokat, yang beralamat di Jln. Raya Frans Seda Nomor 14A-Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Maret 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dibawah register Nomor 163/LGS/SK/PDT/2018/PN. Kpg tertanggal 21 Maret 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V semula TERGUGAT V;**

6. YUNITA HARTANTO, Pekerjaan : Swasta, beralamat di Jln.

Mohammad Hatta, Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VI semula TERGUGAT VI;**

7. BOBY TANTOYO, Pekerjaan : Swasta, beralamat di Jln. Eltari II

No. 33, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : **1. LESLY ANDERSON LAY,SH.**, **2. SAN ALBRENUS FATTU, SH.**, dan **3. YOHANES KORNELIS TALAN, SH.**, Para Advokat, yang berkantor di Jln. Alfons Nisnoni No. 14, Kelurahan Airnona, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 April 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan

Halaman 3 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dibawah register Nomor 210/LGS/SK/PDT/2018/PN. Kpg tertanggal 10 April 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VII semula TERGUGAT VII;**

8. LURAH TUAK DAUN MERAH, beralamat di Jln. Tuak Daun Merah II,

Kota Kupang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I;**

9. KEPALA KANTOR BPN KOTA KUPANG, beralamat di Jln. Piet A.

Tallo, SH, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada : 1. NI WAYAN JULIATI, S.ST., (Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan) 2. EKSAM SODAK, S. SIT., (Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah) dan 3. JOSOVINA KATRIDA KADJA, (Kepala Sub Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan), yang beralamat di Kantor Pertanahan Kota Kupang, Jln. Frans Seda No. 72, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Maret 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dibawah register Nomor 176/LGS/SK/PDT/2018/PN. Kpg tertanggal 26 Maret 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II;**

10. NOTARIS ALBERT WILSON RIWU KORE, SH, beralamat di Jln.

Moh. Hatta, Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III;**

11. NOTARIS SILFESTER MANBAIT FETO, beralamat di Jln. Eltari No.

Halaman 4 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

32, Kelurahan Naikoten, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

MARTHEN L. BESSIE SH., Advokat, yang beralamat di Jln. Raya Frans Seda Nomor 14A-Kupang, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Maret 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang dibawah register Nomor 171/LGS/SK/PDT/2018/PN. Kpg tertanggal 26 Maret 2018, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV semula TURUT TERGUGAT IV;**

PENGADILAN TINGGI tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 29/PEN.PDT/ 2019/PT KPG, tanggal 28 Februari 2019, tentang Penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;

2. Berkas perkara dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Mengutip surat Gugatan, tertanggal 14 Maret 2018, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dengan Register Nomor 57/Pdt.G/ 2018/PN Kpg, tanggal 14 Februari 2018, telah mengemukakan dalil-dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 5000 M², dengan alamat bidang tanah dahulu di Desa Oebufu, Kecamatan Kupang Tengah, Kota Kupang, dan sekarang di RT.25/ RW. 07, Kelurahan TDM, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Berbatasan dengan tanah milik Abraham Adoe;

Halaman 5 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Mohamad Sulay;
- Timur : Berbatasan dengan Jalan Oebufu-Oesapa;
- Barat : Berbatasan dengan Sinode GMIT;

2. Bahwa obyek tanah Penggugat sebagaimana di sebutkan pada Point 1 di atas, diperoleh Penggugat dari Bapak JEREMIAS NGGOEK (Alm), yang ditunjuk secara lisan pada tahun 1984 dan dikuatkan lagi berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tertanggal 30 November 1986;

3. Bahwa tanah tersebut diserahkan oleh Bapak Jeremias Nggoek (Alm) kepada Penggugat, sebagai imbalan jasa bagi Penggugat, selaku Pengacara yang menangani beberapa perkara Bapak Jeremias Nggoek (Alm), baik dalam kedudukan sebagai Penggugat maupun sebagai Tergugat di Pengadilan;

4. Bahwa sebagai bukti penguasaan dan kepemilikan Penggugat atas tanah pemberian Bapak Jeremias Nggoek (Alm), maka pada Tahun 1987 tanah tersebut kemudian disewakan oleh Penggugat kepada PT. Nindya Karya, Kantor Cabang Nusa Tenggara Timur, untuk jangka waktu 3 (tiga) Tahun, yaitu dari Tanggal 1 April 1987 sampai dengan Tanggal 31 Maret 1990, sebagaimana tertuang berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Tanah No: 76/AKU/IV/1987 tertanggal 1 April 1987;

5. Bahwa penyewaan tanah Penggugat oleh PT. Nindya Karya, faktanya dipergunakan PT. Nindya Karya sebagai lokasi pembangunan *base camp*, dalam pengerjaan proyek Jalan Oesapa Kecil – Tugu;

6. Bahwa penyewaan tanah Penggugat kepada PT. Nindya Karya tersebut, turut diketahui pula oleh Kepala Desa Oebufu (Kelurahan TDM sekarang, dahulu masih bergabung dengan Desa Oebufu), yang pada saat itu dijabat oleh J.J Touselak, berdasarkan tandatangan dan pengesahan yang bersangkutan sendiri selaku Kepala Desa Oebufu pada saat itu, sebagaimana termuat di dalam Surat Perjanjian Sewa Tanah No: 76/AKU/IV/1987 tertanggal 1 April 1987;

7. Bahwa pada Tahun 1990 setelah penyewaan selesai, sebagian tanah Penggugat yaitu pada bagian utara, Penggugat Hibahkan kepada Sdr. Jeremias Fanggidae seluas kurang lebih 2.000 M², yang sekarang ini telah ditempati serta dibuat rumah permanen oleh Sdr. Jeremias Fanggidae;

Halaman 6 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa setelah Penggugat menghibahkan sebagian tanahnya kepada Yeremias Fanggidae, maka sisa luas tanah Penggugat adalah kurang lebih 3000 M², dengan batas-batas menjadi:

- Utara : Berbatasan dengan tanah milik Jeremias Fanggidae
- Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Mohamad Sulay
- Timur : Berbatasan dengan Jalan Bundaran PU
- Barat : Berbatasan dengan Tanah Milik Sinode GMT

Yang selanjutnya disebut sebagai **TANAH SENGKETA** dalam perkara ini;

9. Bahwa Tanah Sengketa sebagaimana tersebut pada Point 8 di atas, faktanya secara melanggar hukum telah dijual habis seluruhnya secara diam-diam oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat;

10. Bahwa Tergugat I menjual sebagian Tanah Sengketa kepada Tergugat IV, dihadapan Notaris Albert Wilson Riwu Kore, selaku Turut Tergugat III dalam perkara ini, dan setelah selesainya perbuatan jual beli tersebut, Tergugat IV lalu mengizinkan lagi Tergugat VII untuk meletakkan barang-barang usahannya berupa gundukan-gundukan pasir, mobil-mobil, kendaraan berat, dan barang-barang lain di atas tanah obyek sengketa;

11. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III juga telah menjual sisa bagian lain dari Tanah Sengketa kepada Sdr. Roni Hartanto, jual beli mana dilakukan dihadapan Notaris Silvester Manbait Feto, selaku Turut Tergugat IV dalam perkara ini;

12. Bahwa setelah meninggalnya Roni Hartanto (Alm), bagian tanah sengketa tersebut lalu diwariskan kepada Tergugat V selaku istri dan Tergugat VI selaku anak dari Roni Hartanto (Alm), sekaligus mewarisi dan menguasai pula bangunan permanen berupa ruko yang berdiri di atas tanah obyek sengketa;

13. Bahwa Turut Tergugat I yakni Lurah TDM, faktanya turut memfasilitasi tindakan licik Tergugat I atas tanah sengketa, dengan mengeluarkan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No: Kel. TDM.145/3469/XI/2010 tertanggal 02 November 2010 kepada Tergugat I, tanpa meneliti secara seksama mengenai status kepemilikan dari Tanah Sengketa, yang faktanya pada saat itu masih dikuasai dan dimiliki sepenuhnya oleh Penggugat sejak tahun 1984, dan diperkuat

Halaman 7 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lagi berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tertanggal 30 November 1986;

14. Bahwa begitu pula tindakan Turut Tergugat II (BPN Kota Kupang), menerbitkan sertifikat-sertifikat atas tanah obyek sengketa, juga merupakan perbuatan yang melanggar hukum, sebab tidak cermat dan sangat ceroboh dalam menilai dan mencermati status penguasaan dan kepemilikan tanah obyek sengketa, yang pada akhirnya sangat merugikan kepentingan hukum Penggugat atas tanah obyek sengketa;

15. Bahwa perbuatan jual beli atau peralihan hak lainnya atas tanah obyek sengketa yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat IV, serta jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Roni Hartanto (Alm) yang diwariskan kepada Tergugat V dan Tergugat VI, sebagaimana lengkapnya telah diuraikan berdasarkan Point 9, 10, 11, dan 12 di atas, sudah tentu adalah perbuatan melanggar hukum yang merugikan kepentingan hukum Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa;

16. Bahwa perbuatan Tergugat IV yang mengizinkan lagi Tergugat VII untuk meletakkan barang-barang usahannya berupa gundukan-gundukan pasir, mobil-mobil, alat berat, dan barang-barang lain di atas tanah obyek sengketa, adalah tindakan melanggar hukum dan sangat merugikan kepentingan Penggugat atas tanah obyek sengketa;

17. Bahwa begitu pula perbuatan Turut Tergugat I yang mana mengeluarkan Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No: Kel. TDM.145/3469/XI/2010 tertanggal 02 November 2010 kepada Tergugat I, perbuatan Turut Tergugat II yang menerbitkan sertifikat-sertifikat atas tanah obyek sengketa, serta perbuatan Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV yang membuat dan menerbitkan dokumen berupa surat jual beli kepada para pihak Tergugat yang melakukan perbuatan jual beli atas tanah obyek sengketa, adalah merupakan perbuatan melanggar hukum yang merugikan kepentingan hukum Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa;

18. Bahwa untuk memulihkan atau mengembalikan hak-hak dan kepentingan hukum Penggugat atas tanah sengketa, maka Penggugat menuntut agar Para Tergugat, menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat tanpa syarat, baik secara sukarela maupun dengan eksekusi paksa;

Halaman 8 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa kuat dugaan Tanah Sengketa akan dialihkan lagi kepada pihak lain oleh Para Tergugat, sehingga untuk menghindari terjadinya hal itu maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kupang, segera meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa;

Berdasarkan seluruh uraian yang telah Penggugat kemukakan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang dan/atau Majelis Hakim yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tertanggal 30 November 1986 dari Sdr. Jeremias Nggoek (Alm), kepada Penggugat adalah sah secara hukum;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa;
4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Para Tergugat berupa jual beli atau peralihan hak lainnya dan penguasaan atas tanah obyek sengketa, adalah perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak Penggugat atas tanah obyek sengketa;
5. Menyatakan hukum bahwa perbuatan jual beli atau peralihan hak lainnya atas tanah obyek sengketa yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat IV, serta jual beli antara Tergugat II dan Tergugat III dengan Roni Hartanto (Alm) yang diwariskan kepada Tergugat V dan Tergugat VI, atau kepada siapa saja yang mungkin tidak diketahui oleh oleh Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan hukum bahwa tindakan Tergugat VII yang meletakkan barang-barang usahannya berupa gundukan-gundukan pasir, mobil-mobil, kendaraan berat, dan barang-barang lainnya di atas tanah obyek sengketa atas ijin dari Tergugat IV, adalah tindakan melanggar hukum, dan melanggar hak Penggugat atas tanah obyek sengketa;
7. Menyatakan hukum tidak sah dan/atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat segala surat yang dibuat oleh:
 - a. Turut Tergugat I, berupa Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No: Kel. TDM.145/3469/XI/2010 tertanggal 02 November 2010;
 - b. Turut Tergugat II, berupa Sertifikat-sertifikat Hak Milik atas obyek tanah sengketa; dan

Halaman 9 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, berupa dokumen-dokumen Surat Jual beli antara Para Tergugat dalam Posita Point 10 dan 11 gugatan ini;
8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Kupang atas tanah sengketa;
9. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Para Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat, baik secara sukarela maupun secara eksekusi paksa oleh Negara;
10. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;
12. Mohon putusan yang seadil –adilnya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat dan Turut Tergugat II serta Turut Tergugat IV menyampaikan Eksepsi dan Jawaban secara tertulis masing-masing sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT I tertanggal 2 Mei 2018

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur liebel*) sebab gugatan penggugat tidak menguraikan secara banar tentang status batas-batas obyek yang disengketakan oleh penggugat terhadap tergugat I dimana berdasarkan batas-batas obyek sengketa yang tertera dalam Sertifikat Hak milik atas nama tergugat I adalah sebagai berikut:
 - Utara : berbatasan dengan Tanah milik Jermias Fanggidae dan Simon Mengi Uly
 - Selatan : Rencana Jalan
 - Timur : Jalan Perintis Kemerdekaan II
 - Barat : Sinode GMIT, Dantje Nggoek dan Muhamad Sulay
2. Bahwa pengadilan Negeri Klas IA Kupang tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena merupakan Kewenangan Absolut (*Exceptio Declinatoire*) dari Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang. Hal ini di karenakan tanah obyek sengketa dimaksud

Halaman 10 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah ada sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I DANTJE NGGOEK dan dikuatkan dengan dengan dalil gugatan Penggugat poin 13 dan 14 yang pada pokoknya mendalilkan bahwa telah terjadi tindakan licik yang dilakukan oleh turut tergugat I (lurah TDM) dan Turut tergugat II (BPN kota Kupang) dalam proses penerbitan sertifikat. Oleh karna itu seharusnya jika penggugat merasa bahwa dalam proses penerbitan sertifikat tersebut ada suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Lurah TDM dan BPN kota kupang, maka seharus penggugat menggugat pembatalan penerbitan sertifikat hak milik tersebut ke PTUN Kupang bukan kepada Pengadilan Negeri Klas IA Kupang;

3. Bahwa gugatan penggugat telah lewat waktu/ (*daluwarsa*) untuk menggugat ataupun menuntut hak kepemilikan atas tanah, sebab berdasarkan pada ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada pokoknya menegaskan dengan tegas ***“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut”***. Bahwa berdasarkan penjelasan pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor: 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah maka sangat jalah gugatan penggugat telah lewat waktu/ *daluwarsa* sebab tanah obyek sengketa telah memiliki Sertifikat Hak Milik sejak tahun 2011 Atas Nama Tergugat I (DANTJE NGGOEK) serta jika kita kaitkan mengenai hak penguasaan obyek sengketa maka tanah obyek sengketa telah dikuasai oleh tergugat sejak tahun 2003 hingga saat ini , yang dimana sebelumnya juga dikuasai secara terus menerus oleh IMANUEL NGGOEK (ayah tergugat) sampai Imanuel Nggoek meninggal Dunia dan diteruskan oleh tergugat sebagai Ahli waris dari IMANUEL NGGOEK;

II. DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 11 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas;
2. Bahwa posita gugatan angka 1 tidak benar dan mohon ditolak sebab bidang tanah sengketa bukanlah hak milik dari Penggugat melainkan hak milik sah dari Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 457, Surat Ukur Nomor: 67/Tuak Daun Merah/2011. atas nama DANTJE NGGOEK (Tergugat I) yang secara keseluruhan memiliki luas 1.670 M² (**Bukti T-1**);
3. Bahwa tidak dapat dibenarkan secara hukum apa yang didalilkan oleh penggugat pada posita gugatan poin 2 sehingga haruslah ditolak, sebab berdasarkan ketentuan hukum yang diatur dalam PP No:24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah telah tegas mengatur tentang sahnya suatu peralihan hak dalam bentuk apapun haruslah dibuat secara *Tunai* dan *Terang* dan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang. Oleh karna itu apa yang didalilkan oleh penggugat pada posita gugatan penggugat poin 2 tersebut haruslah dipandang sebagai perbuatan melanggar hukum karena perbuatan tersebut dibuat secara diam-diam oleh penggugat dan dilakukan secara sembunyi-sembunyi;
4. Bahwa tidak benar dalil dalam posita gugatan penggugat poin 3, sebab penggugat tidak pernah diberikan kuasa oleh Jermias Ngoek (kakek Tergugat) untuk bertindak sebagai pengacara dalam menangani perkara tanah Jermias Nggoek melainkan yang benar adalah dalam rangka untuk menghadapi perkara-perkara antara Jermias Nggoek baik dalam kedudukan sebagai penggugat maupun tergugat Jermias Nggoek memberikan Kuasa kepada ahli warisnya yang bernama Imanuel Nggoek (alm), ayah dari Tergugat I DANTJE NGGOEK (**Bukti P2**);
5. Bahwa tidak benar yang didalilkan oleh penggugat dalam posita gugatan penggugat pada poin 4 bahwa pada tahun 1986 tanah tersebut penggugat sewakan kepada PT. Nindya. Sebab pada tahun 1986 tanah tersebut masih berstatus sebagai tanah sengketa (*status quo*) yang di tangani oleh IMANUEL NGOEK dalam perkara perdata Nomor: 20/Pdt.G/ 1986/PN.KPG antara Jermias Nggoek Melawan Marten Saubaki (**Bukti P3**);

Halaman 12 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa tidak benar dalil gugatan penggugat poin 7 sebab pada tahun 1987 tanah tersebut masih juga berstatus sebagai tanah sengketa (*status quo*) dalam perkara perdata antara Jermias Nggoek dan Marten Saubaki. Dan barulah pada tahun 1994 status tanah obyek sengketa tersebut mempunyai kekuatan hukum yang mengikat berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 59/Pdt/1989/PTK diperkuat lagi dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 539/PK/PDT/1994, (**Bukti P4- P5**)

7. Bahwa tidak benar dalil gugatan penggugat poin 9 yang mengatakan bahwa tergugat telah secara melawan hukum menjual tanah dalam perkara *a quo*, sebab tindakan penggugat menjual tanah tersebut berdasarkan alas hak kepemilikan yang sah menurut hukum yakni berdasarkan putusan pengadilan Nomor: 20/Pdt.G/1986/PN.KPG, Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor: 59/Pdt/1989/PTK diperkuat lagi dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 539/PK/PDT/1994, serta didasarkan atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 457, Surat ukur Nomor: 67/ *Tuak Daun merah*/2011 atas nama pemegang sertifikat hak milik DANTJE NGGOEK;

8. Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum/melanggar hukum yang dilakukan oleh tergugat dalam proses jual beli dan sebagainya, sebagaimana dalil gugatan penggugat dalam posita poin 10,13,14,15 dan 17 sebab segala tindakan hukum tergugat mengenai jual beli dan pengalihan hak kepada pihak lain adalah sah secara hukum sebab dilakukan atas dasar alas hak kepemilikan yang sah berupa sertifikat hak milik atas nama tergugat (DANTJE NGGOEK) serta dikuatkan lagi dengan putusan-putusan pengadilan terdahulu mengenai status obyek sengketa, apalagi semua proses jual beli dan pengalihan hak tersebut telah dilakukan secara benar dan dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, sehingga sepatutnya apa yang dilakukan oleh tergugat haruslah dipandang sah secara hukum;

Berdasarkan seluruh uraian yang telah Tergugat kemukakan di atas maka melalui eksepsi dan jawaban ini kami memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

A. TENTANG EKSEPSI:

Halaman 13 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk segenapnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

B. TENTANG POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

EKSEPSI DAN JAWABAN TERGUGAT II tertanggal 02 Mei 2018

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa kami sangat keberatan dengan penyebutan nama dalam gugatan Penggugat No : 57/Pdt.G/2018/PN.KPG tanggal 14 Maret 2018 dimana Penggugat menyebut nama Okto Hotty sebagai Tergugat II dalam perkara ini sebab nama Okto Hotty adalah penyebutan nama sehari-hari sedangkan nama yang benar adalah Oktofianus Hotty hal tersebut dengan tegas kami menolaknya karena pencantuman/penyebutan nama yang Penggugat cantumkan adalah berdampak hukum bukan hal sepele atau hal biasa-biasa, oleh karena itu dengan tegas kami Tergugat II menolaknya dan diterima;
3. Bahwa dalil Penggugat tidak jelas dan kabur, karena Tergugat II merasa tidak pernah menjaul tanah kepada Penggugat dan tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah milik keluarga besar Nggoek, sehingga dasar apa Penggugat menyatakan tanah obyek sengketa adalah miliknya, dan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah yang Penggugat jadikan sebagai alat bukti kepemilikannya perlu dipertanyakan dan diteliti kebenarannya, sebab Penggugat memakai Surat Pernyataan Penyerahan Tanah dari Bapak Jeremias Nggoek (alm) tertanggal 30 November 1986 sebagai bukti kepemilikannya, sedangkan Surat Pernyataan Penyerahan Tanah yang digunakan oleh Penggugat adalah palsu oleh sebab itu dengan tegas kami menolaknya dan tidak dapat diterima;
4. Bahwa dalil Penggugat pada posita Gugatannya point 3 dimana Penggugat diberikan tanah oleh Bapak Jeremias Nggoek sebagai imbalan jasanya karena Penggugat sebagai Pengacara sehingga

Halaman 14 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membantu Jeremias Nggoek dalam perkara baik sebagai Penggugat maupun Tergugat, adalah bohong belaka atau suatu penipuan karena selama perkara tanah yang sebagiannya dari obyek perkara tanah yang sudah mempunyai kekuatan hukum yaitu putusan perkara No. 20/PDT/G/1986/PN.KPG, tanggal 24 Februari 1990 sampai pada tingkat Peninjauan (PK) No. 559 PK/Pdt/1994, tanggal 17 September 1996 “tidak terdapat/tercantum nama Penggugat (Casper Olifianus Bokotei)” sebagai kuasa hukumnya Jeremias Nggoek, sedangkan yang perkara-perkara tersebut adalah anak-anaknya Jeremias Nggoek (alm) yaitu Bapak Imanuel Nggoek (alm), Cs yang adalah orang tua dari adik kami yaitu Dantje Nggoek (Tergugat I) dalam perkara ini, oleh sebab dalil yang dikemukakan Penggugat dengan tegas kami menolaknya dan tidak dapat diterima;

5. Bahwa gugatan Penggugat kami menyatakan (“Plurium Litis Consortium”) atau kurang pihak karena Bpk. Fredik Nggoek (alm) yang kami Tergugat II peroleh tanah dari padanya tidak ikut ditarik atau digugat sebagai pihak dalam perkara ini; karena obyek yang menjadi sengketa dalam perkara ini sebagiannya kami peroleh dari Bpk. Fredik Nggoek (alm), yang mana adalah pembagian dalam keluarga Nggoek dan saya sebagai Tergugat II adalah sebagai bagian dalam keluarga Nggoek yang adalah anak dari saudara perempuannya dari om atau to’o kami yaitu Bapak Fredik Nggoek yakni Bendelina Hotty-Nggoek (almarhumah) yang menikah sah dengan Bapak Ruben Hotty (alm), oleh sebab itu pihak-pihak yang harus ikut digugat oleh Penggugat dalam perkara ini adalah Fredik Nggoek juga sebab kami peroleh tanah tersebut adalah dari Fredik Nggoek oleh karena itu gugatan Penggugat kami nyatakan kurang pihak (plurium litis consortium), sehingga gugatan Penggugat dengan tegas kami menyatakan menolaknya dan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;

Halaman 15 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum bahwa dalam penyebutan nama Okto Hotty sebagai Tergugat II adalah salah dan tidak benar dalam gugatan No : 57/Pdt/2018/PN.KPG, tanggal 14 Maret 2018, yang benar adalah Oktofianus Hotty, oleh sebab itu dengan tegas kami menyatakan menolaknya dan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur sehingga Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima (obscure libel);
4. Menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium);
5. Menyatakan hukum bahwa jual beli oleh Tergugat II kepada sdr. Roni Hartanto yang dilakukan dihadapan Notaris Silvester Manbait Feto, selaku Turut Tergugat IV dalam perkara ini adalah sah;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dana tau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini;

JAWABAN TERGUGAT III, V dan Turut Tergugat IV tertanggal 25 April 2018

DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 1 sampai dengan point 7 Penggugat mendalilkan tentang kepemilikan tanah seluas 5000 M2, Surat Pernyataan penyerahan Hak Tanah, Pemberian Jasa Penggugat, Penyewaan Tanah kepada PT. Nindya Kara Cabang Kupang, Dst;

Tidak perlu ditanggapi oleh Tergugat III, V dan Turut Tergugat IV, sebab tidak ada hubungan hukumnya dengan Tergugat III, V dan Turut Tergugat IV dalam perkara a quo;

2. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 8 mendalilkan tentang Tanah Obyek Sengketa dengan batas-batas sebagaimana dalam Gugatannya tersebut, dapat ditanggapi oleh Tergugat III, V dan Turut Tergugat IV sebagai berikut : Bahwa Tergugat III memperoleh tanah yang dijadikan sebagai obyek sengketa dalam perkara a quo awal mulanya berasal dari FREDIK NGGOEK, hal tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 5/ KO/ X/ 1998, tanggal 07 Oktober 1998, yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT ALBERTH WILSON RIWUKORE, SH,

Halaman 16 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 3206/ Kelurahan Oebufu, tanggal 03 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 03 Juli 1998, Nomor: 88/OBF/ 1998, seluas 1.150 M2 (seribu seratus lima puluh meter persegi) dengan batas-batas :

- Utara berbatasan dengan Rencana jalan;
- Timur berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan –II;
- Selatan berbatasan dengan Moh. Sulay;
- Barat berbatasan dengan Oktovianus Hoti, S.U. No. 89/ OBF/ 1998.M.3207;

3. Bahwa selanjutnya pada tahun 2005 Tergugat III mengalihkannya menjualnya kepada BAKTYONO HARTANTO, IR, hal tersebut dibuktikan dengan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 30/ I/KOB/ 2005, tanggal 25 Januari 2005 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT SILVESTER JOSEPH MAMBAITFETO SH atau Turut Tergugat IV tersebut;

4. Bahwa selanjutnya Tergugat V selaku ahliwaris dari BAKTYONO HARTANTO, IR (alm) semasa hidupnya almarhum (BAKTYONO HARTANTO, IR), telah membeli sebidang tanah dari OKTOVIANUS HOTI/ Tergugat II, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 3207/ Kelurahan Oebufu, tanggal 03 Juli 1998, Surat Ukur tanggal 03 Juli 1998, Nomor: 89/OBF/ 1998, seluas 616 M2 (enam ratus enam belas meter persegi) dengan batas-batas:

- Utara berbatasan dengan Rencana jalan;
- Timur berbatasan dengan Fredik Nggoek, SU.No.88/1998, . 3206
- Selatan berbatasan dengan Moh. Sulay;
- Barat berbatasan dengan T.Heliyatan Ndolu;

Sehingga Sertifikat hak Milik Nomor: 3207/ Kel. OEbufu trsebut tercatat atas nama BAKTYONO HARTANGTO, IR (alm) berdasarkan Akta Jual Beli Nomro: 31/ I/KOB/ 2005, tanggal 25 Januari 2005 yang dibuuh dihadapan Notaris/PPAT SILVESTER JOSEPH MAMBAITFETO, SH/ Turut Tergugat IV;

Bahwa dengan ketidakjelasan posita mengenai kedudukan Tergugat V menguasai tanah obyek sengketa dalam perkara a quo termasuk batas-batas tanah yang dikuasai oleh Tergugat V maka berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 17 April 1979

Halaman 17 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Reg. Nomor: 1149 K/Sip/ 1979, Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 21 Agustus 1974, Reg. Nomor: 565 K/Sip/ 1973, Menentukan bila tidak jelas batas-batas tanah obyek sengketa, maka Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

5. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada point 9 mendalilkan bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat Tergugat I, II, III dst;

Dapat ditanggapi oleh Tergugat III sebagai berikut :

Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak beralasan hukum, dan tidak benar. Hal ini sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat III, V dan Turut Tergugat IV pada angka 2 dan 3 di atas sangat jelas peristiwa hukum yang dilakukan oleh Tergugat III maupun Tergugat V dan Turut Tergugat IV; dan oleh karena itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

6. Bahwa Penggugat dalam gugatannya pada point 11 dan point 12 mendalilkan tentang tanah sengketa telah jual oleh Tergugat II dan Tergugat III kepada Sdr. **RONI HARTANTO** , dan Tergugat V selaku selaku istri dan Tergugat VI selaku anak dari **RONI HARTANTO** dst;

Dapat ditanggapi oleh Tergugat III, V dan Turut Tergugat- IV sebagai berikut:

Bahwa dalil Penggugat TIDAK BENAR dan tidak beralasan hukum, sebab Tergugat V maupun Tergugat VI bukan merukan istri dan anak dari **RONI HARTANTO**, bahwa sesungguhnya Tergugat V (**IMELDA FULBERTUS** , **IR** dan **YUNITA HARTANTO** adalah para ahli waris yang sah dari almarhum **BAKTYONO HARTANTO**, **IR**), dan oleh karena itu dalil Penggugat tersebut patut dinyatakan ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

7. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya pada point 15 mendalilkan tentang Jual Beli antara Tergugat II, Tergugat III dengan Roni Hartanto (alm) yang diwariskan kepada Tergugat V dan Tergugat VI Dst;

Dapat ditanggapi oleh Tergugat -III, V dan Turut Tergugat –IV sebagai berikut:---Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar serta tidak beralasan hukum yang jelas, hal mana telah terjawab oleh Tergugat III, V dan Turut Tergugat–IV sebagaimana terurai secara jelas pada jawaban point 5 di atas, dan oleh karena itu dalil Penggugat tersebut patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

Halaman 18 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan seluruh uraian yang telah dikemukakan oleh Tergugat III, V dan Turut Tergugat –IV , mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang Klas IA yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Tergugat III, V dan Turut Tergugat –IV untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak gugatan tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini;

A T A U

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Klas IA yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

EKSEPSI DAN JAWABAN TERGUGAT IV dan VII tertanggal 02 Mei 2018

DALAM EKSEPSI

I. MENGANAI GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (Plurium Litis Consortium)

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat menyebutkan sebagian tanah obyek sengketa dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat IV;
2. Bahwa sesuai dengan bukti kepemilikan yang ada Tergugat IV tidak pernah membeli tanah milik Penggugat sebagaimana didalilkan tetapi tanah yang saat ini Tergugat IV miliki adalah berdasarkan jual beli yang dilakukan secara sah dihadapan Turut Tergugat III atas tanah milik tergugat I dan tanah milik NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK masing-masing sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak DANTJE NGGOEK, tanggal 28 Desember 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK tanggal 28 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II;
3. Bahwa dalam Putusan MA-RI No. 938.K/Sip/1971, tanggal 4 Oktober 1972 menyebutkan : "jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara";

Halaman 19 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



4. Bahwa oleh karena tidak diikutsertakannya NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK sebagai Pihak Tergugat dalam perkara ini maka gugatan penggugat mengandung cacat formil karena kurang pihak yang digugat;

5. Bahwa oleh karena gugatan penggugat mengandung cacat formil karena kurang pihak yang digugat maka adalah beralasan menurut hukum menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

II. MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT TIDAK OBSCUR LIBEL

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mempersoalkan penguasaan tanah oleh Tergugat IV dan tergugat VII tetapi Penggugat sama sekali tidak menguraikan tentang luas dan batas-batas tanah yang menurut Penggugat dikuasai oleh Tergugat IV dan tergugat VII itu;

2. Bahwa selain itu dalam gugatannya Penggugat juga tidak menyebutkan secara jelas mengenai Nomor Sertifikat-Sertifikat maupun akta jual beli yang dimintakan untuk dinyatakan tidak sah dan/ atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

3. Bahwa sesuai Yurisprudensi MA-RI Nomor : 1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober menyatakan : "gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima";

4. Bahwa oleh karena Penggugat sama sekali tidak menguraikan tentang luas dan batas-batas tanah yang menurut Penggugat dikuasai oleh Tergugat IV dan tergugat VII beserta Sertifikat maupun akta jual beli yang dimintakan untuk dinyatakan tidak sah dan/ atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat maka adalah beralasan menurut hukum untuk menyatakan gugatan Penggugat adalah kabur mengenai obyek bidang tanah yang digugat oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

III. MENGENAI GUGATAN PENGGUGAT DALUWARSA/LEWAT WAKTU

1. Bahwa dalam gugatannya penggugat mempersoalkan dan menuntut agar sertifikat-sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa dinyatakan tidak sah dan/atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Halaman 20 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa sebagaimana disebutkan pada poin diatas jika tanah yang Tergugat IV Miliki dan kuasai adalah berdasarkan jual beli yang dilakukan secara sah dihadapan Turut Tergugat III atas tanah milik tergugat I dan tanah milik NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK masing-masing sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak DANTJE NGGOEK, tanggal 28 Desember 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK tanggal 28 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II (sekarang atas nama Tergugat IV);

3. Bahwa sesuai ketentuan pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan :

- Ayat (1) : sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

- Ayat (2) : dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

4. Bahwa jika mengacu pada tanggal penerbitan sertifikat tersebut yaitu pada tanggal 28 Desember 2011 maka saat ini "usia" sertifikat tersebut telah lebih dari 5 (lima) tahun maka gugatan penggugat haruslah ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima sebab Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak DANTJE NGGOEK, tanggal 28 Desember 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK tanggal 28 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II yang sekarang beralih menjadi atas nama Tergugat IV

Halaman 21 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan jual beli dihadapan Turut Tergugat III selaku pejabat yang berwenang telah diterbitkan secara sah dan telah berusia lebih dari 5 (lima) tahun tanpa adanya keberatan secara tertulis dari Penggugat kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

5. Bahwa dengan demikian maka gugatan penggugat adalah kedaluwarsa dan beralasan menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas;
2. Bahwa dalil-dalil dalam eksepsi dipergunakan kembali secara mutatis mutandis dalam jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa dalil poin 1 s/d 9 gugatan penggugat tidak memiliki hubungan dengan kepemilikan Tergugat IV dan penguasaan Tergugat VII atas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak ISWANDI, tanggal 28 Desember 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang ISWANDI tanggal 28 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III berdasarkan jual beli dihadapan Turut Tergugat III selaku pejabat yang berwenang oleh karenanya haruslah ditolak;
4. Bahwa tanah milik Tergugat IV sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak ISWANDI, tanggal 28 Desember 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang ISWANDI tanggal 28 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II diperoleh berdasarkan jual beli antara Tergugat IV dengan Tergugat I dan NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK sebagai pemilik tanah yang sah dan dibuktikan dengan sertifikat hak milik yang dihadapan Turut Tergugat III selaku pejabat yang berwenang sesuai Akta PPAT Albert Wilson Riwu Kore,SH Nomor: 26/2012/tgl 31 januari 2012 dan Nomor: 27/2012,tgl 31 januari 2012. Adapun luas dan batas tanah milik Tergugat IV adalah sebagai berikut :

4.1. Bidang I Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak ISWANDI dengan luas 1.670 M2 dengan batas-batas :

Halaman 22 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatasan dengan tanah Simon Mangi Uli dan Jeremias Fanggal
- Selatan berbatasan dengan rencana jalan
- Timur berbatasan dengan Jl. Perintis Kemerdekaan
- Barat berbatasan dengan tanah Nelci F. Nggoek sekarang Iswandi

4.2. Bidang II Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang Hak ISWANDI dengan luas 1.000 M2 dengan batas-batas :

- Utara berbatasan dengan tanah Simon Mangi Uli dan tanah Dantje Nggoek
- Selatan berbatasan dengan rencana jalan
- Timur berbatasan dengan Dantje Nggoek sekarang Iswandi
- Barat berbatasan dengan rencana jalan;

5. Bahwa dalil poin 10 gugatan penggugat adalah tidak benar dan haruslah ditolak sebab sesuai dengan bukti kepemilikan yang ada Tergugat IV tidak pernah membeli dan menguasai tanah milik Penggugat sebagaimana didalilkan tetapi tanah yang saat ini Tergugat IV miliki adalah berdasarkan jual beli yang dilakukan secara sah dihadapan Tergugat Turut Tergugat III atas tanah milik tergugat I dan tanah milik NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK masing-masing sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak DANTJE NGGOEK, tanggal 28 Desember 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK tanggal 28 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II. Dengan demikian Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik yang haruslah dilindungi. Hal mana sesuai dengan yurisprudensi MA-RI Nomor : 1230 K/Sip/1980, menyatakan : "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum";

6. Bahwa atas dasar kepemilikan tersebut Tergugat IV menguasai dan mengizinkan Tergugat VII untuk menggunakan tanah tersebut sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini dan selama itu pula tidak pernah adanya keberatan dari pihak manapun sehingga dalil-dalil Penggugat haruslah ditolak;

Halaman 23 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa dalil poin 11 dan 12 gugatan penggugat tidak memiliki hubungan dengan kepemilikan Tergugat IV dan penguasaan Tergugat VII atas tanah milik Tergugat oleh karena itu haruslah ditolak;

8. Bahwa dalil poin 13, 14 dan 17 gugatan penggugat adalah tidak benar dan tidak beralasan menurut hukum sebab sebagai pejabat yang berwenang Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II terkait dengan penerbuatan hukum yang Penggugat sebutkan adalah masih dalam ruang lingkup kewenangannya yang didasarkan pada dokumen-dokumen yang dapat dipertanggung jawabkan berdasarkan prosedur hukum yang berlaku sampai dengan diterbitkannya satu sertifikat hak milik atas tanah;

9. Bahwa poin 15 gugatan penggugat adalah tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak sebab yang dilarang dalam jual beli ialah "apabila seseorang menjual barang yang bukan miliknya" sementara sesuai dokumen yang ada tidak ada perbuatan melawan hukum yang Penggugat dalilkan sebab tanah yang saat ini Tergugat IV miliki adalah berdasarkan jual beli yang dilakukan secara sah dihadapan Tergugat Turut Tergugat III atas tanah milik tergugat I dan tanah milik NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK masing-masing sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak DANTJE NGGOEK, tanggal 28 Desember 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK tanggal 28 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II secara sah menurut prosedur hukum yang berlaku;

10. Bahwa Oleh karena tanah yang Tergugat IV kuasai adalah sah milik Tergugat IV maka adalah sah pula tindakan Tergugat VII menggunakan tanah tersebut atas ijin Tergugat IV;

11. Bahwa oleh karena sesuai dokumen yang ada tidak ada perbuatan melawan hukum yang Penggugat dalilkan sebab tanah yang saat ini Tergugat IV miliki adalah berdasarkan jual beli yang dilakukan secara sah dihadapan Tergugat Turut Tergugat III atas tanah milik tergugat I dan tanah milik NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK masing-masing sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak DANTJE NGGOEK, tanggal 28 Desember 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK tanggal 28 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Turut

Halaman 24 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II secara sah menurut prosedur hukum yang berlaku maka dalil

Penggugat point 18 dan 19 haruslah ditolak;

Berdasarkan segala apa yang terurai diatas maka Tergugat IV dan VII mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat ;
2. menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat ;
2. Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

A t a u

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

EKSEPSI DAN JAWABAN SERTA DUPLIK TURUT TERGUGAT II

tertanggal 16 Mei 2018

DALAM EKSEPSI :

Bahwa setelah Turut Tergugat II mencermati dan mempelajari secara seksama gugatan Tergugat maka dengan tegas Turut Tergugat II menolak dalil-dalil Peggugat seluruhnya kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui;

DALAM POKOK PERKARA :

Pada point 14 mengatakan bahwa begitu pula tindakan Turut Tergugat II (BPN Kota Kupang) menerbitkan sertifikat-sertifikat atas tanah obyek sengketa tidak cermat dan ceroboh dalam menilai dan mencermati status penguasaan dan kepemilikan tanah obyek sengketa yang pada akhirnya sangat merugikan kepentingan hukum Peggugat atas tanah obyek sengketa;

Bahwa Turut Tergugat II mau melihat dan meneliti apakah Turut Tergugat II benar ceroboh dan tidak cermat dalam menerbitkan sertifikat itu atau tidak, namun Peggugat tidak menyebutkan nomor, tanggal dan tahun penerbitan sertifikat yang dimaksudkan oleh Peggugat begitu pula nomor, tanggal dan tahun surat ukur dalam gugatan saudara Peggugat sehingga membuat gugatan Peggugat menjadi tidak jelas dan kabur;

Halaman 25 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan begitu banyaknya sertifikat dan surat ukur dari tahun 1960 an sampai dengan saat ini membuat Turut Tergugat II sangat sulit dalam mencari buku tanah dan warkah untuk menjawab serta membuktikan produk kami pada persidangan ini. Inilah yang membuat gugatn Penggugat tidak jelas dan kabur dengan demikian kami meolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

Menerima Eksepsi Turut Tergugat II seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima/mengabulkan jawaban Turut Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa benar Penggugat menyebut obyek sengketa tidak disertai dengan nama yang tepat, nomor, tanggal dan tahun penerbitan sertifikat serta nomor, tanggal dan tahun terbitnya gambar situasi dalam gugatan Penggugat;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obsucuur libel) sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima (Niet Onvankelij Verkklaard);
4. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan Jawaban para Tergugat dan Tururt Tergugat II tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menanggapi dengan mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 09 Mei 2018 yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini, demikian selanjutnya terhadap Replik dari Kuasa Hukum Penggugat tersebut, Tergugat I melalui Kuasa hukumnya telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 16 Mei 2018 pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dari Kuasa Hukum Penggugat tersebut, Tergugat IV dan Tergugat VII melalui Kuasa hukumnya telah

Halaman 26 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 16 Mei 2018 pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Kupang telah menjatuhkan Putusan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN Kpg, tanggal 8 Oktober 2018, yang amar selengkapya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi para Tergugat seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 4.696.000,- (empat juta enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Membaca Relas Pemberitahuan Putusan Nomor 57/Pdt.G/2018/PN Kpg, tanggal 8 Oktober 2018 oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang kepada Tergugat II pada tanggal 23 Oktober 2018, Tergugat VI pada tanggal 16 Oktober 2018, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 17 Oktober 2018 dan kepada Turut Tergugat III pada tanggal 15 Oktober 2018;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 57/Pdt.G/2018/PN Kpg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang pada hari Rabu, tanggal 19 Oktober 2018, yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat, menyatakan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 57/Pdt.G/2018/PN Kpg, tanggal 8 Oktober 2018 tersebut;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 57/Pdt.G/2018/PN Kpg, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada hari Selasa, tanggal 30 Oktober 2018, Terbanding II semula Tergugat II pada hari Kamis, tanggal 1 November 2018, Kuasa Terbanding III, V dan Turut Terbanding IV semula Kuasa Tergugat II, V dan Turut Tergugat IV pada hari Senin, tanggal 29 Oktober 2018 dan kepada Kuasa Terbanding IV dan VII semula Kuasa Tergugat IV dan VII, Terbanding VI semula Tergugat VI, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan kepada Turut Terbanding III

Halaman 27 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Turut Tergugat III masing-masing pada hari Selasa, tanggal 30 Oktober 2018;

Membaca Tanda Terima Memori Banding yang mengatakan bahwa Panitera Pengadilan Negeri Kupang telah menerima Memori Banding dari Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat pada tanggal 05 Desember 2018;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding yang menerangkan bahwa telah diberitahu dan diserahkan Memori Banding oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 17 Desember 2018, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 14 Desember 2018, Kuasa Terbanding III, V dan Turut Terbanding IV semula Kuasa Tergugat III, V dan Turut Tergugat IV pada tanggal 17 Desember 2018, Terbanding VI semula Tergugat VI pada tanggal 14 Desember 2018, Kuasa Terbanding IV dan VII semula Tergugat IV dan VII pada tanggal 13 Desember 2018, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II semula dan Turut Terbanding I, II semula Tergugat I, II masing-masing pada 13 Desember 2018, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II pada tanggal 17 Desember 2018;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat mengajukan Memori Banding tertanggal 01 Desember 2018 sebagai berikut :

Bahwa adapun alasan-alasan Pembanding berkeberatan dan tidak dapat menerima putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pertama-tama perlu Penggugat/ Pembanding uraikan terlebih dahulu, materi pertimbangan hukum dalam Putusan Judex Facti Pengadilan Tingkat Pertama, pada halaman 33 dan halaman 34, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa sebagaimana fakta Penggugat (Casper Olifianus Bokotei) pada Tanggal 30 Nopember 1986 telah diberi sebidang tanah dengan nomor Kohir 01 0II-026-744 Buku Seri 1976 Tanggal 23 November 1986, dengan batas – batas:

- Utara : Berbatasan dengan tanah milik Abraham Adoe;
- Timur : Berbatasan dengan Jalan Oebufu-Oesapa;
- Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Mohamad Sulay;
- Barat : Berbatasan dengan Sinode GMIT.

Halaman 28 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh Jermias Nggoek sebagai imbalan karena Penggugat telah menanganikan beberapa perkara dari Jermias Nggoek, maka dengan dilepasnya hak atas tanah oleh Jermias Nggoek, dan atas pelepasan tersebut Penggugat tidak segera meningkatkan status hak atas tanah tersebut, maka berarti bahwa tanah tersebut beralih menjadi tanah Negara. Oleh karena itu, cara perolehan hak atas tanah kemudian tunduk pada ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang pada intinya setelah dipenuhi persyaratan dan terpenuhi maka lahirnya hak setelah didaftar dalam buku tanah dan dikeluarkannya sertifikat;

Menimbang, bahwa hingga saat ini Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya Sertifikat tanah yang terbit sebagai ganti dari Surat Pernyataan dari Jermias Nggoek sebagai pemilik tanah awal, sehingga menurut hemat Majelis Hakim Surat Pernyataan tersebut belum serta merta melahirkan hak atas tanah terhadap Penggugat, dan untuk mendapatkan hak atas tanah mesti harus ditempuh permohonan hak hingga lahirnya sertifikat.

2. Bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum dalam Putusan Judex Facti Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan pada point 1 di atas, ternyata judex facti Pengadilan Tingkat Pertama, telah keliru dan tidak tepat dalam memutus sengketa ini, sebab di satu sisi Judex Facti Pengadilan Tingkat Pertama, di dalam pertimbangan hukumnya (vide putusan hal. 33 dan 34) telah secara terang dan jelas mengakui perihal fakta hukum kepemilikan Penggugat/ Pembanding atas obyek tanah sengketa, yang diperolehnya dari Alm. Jermias Nggoek berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 30 November 1986, dengan nomor Kohir 01 0II-026-744 Buku Seri 1976 Tanggal 23 November 1986 (Bukti P.1) namun disisi lain tidak mengakui hak kepemilikan Pembanding/ Penggugat atas tanah sengketa a quo tersebut, hanya dengan alasan bahwa Pembanding belum meningkatkan status hak atas tanah tersebut dalam bentuk Sertifikat Hak Milik, sehingga menyatakan bahwa tanah tersebut beralih menjadi tanah Negara.

3. Bahwa terhadap fakta pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, jelas telah menimbulkan suatu hal yang

Halaman 29 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kontradiktif secara substansial, sebab terhadap bukti surat pernyataan penyerahan tanah tanggal 30 November 1986 dari Alm. Jermias Nggoek kepada Pembanding/Penggugat (Bukti P.1), faktanya belum sama sekali dinyatakan batal atau tidak sah dan tetap diakui secara nyata oleh Judex Facti Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya sebagai bukti penerimaan hak yang sah atas obyek tanah sengketa, namun dengan alasan yang sumir terkait belum terjadinya peningkatan status hak Pembanding/Penggugat atas tanah tersebut dalam bentuk Sertifikat Hak Milik, dengan serta-merta tanah tersebut malah dinyatakan beralih status menjadi tanah Negara atau dengan kata lain Pembanding dinyatakan kehilangan haknya atas obyek tanah sengketa a quo.

4. Bahwa pada hakikatnya suatu alas hak perolehan tanah tidak dapat secara serta merta dianggap batal, hanya karena belum dilakukan peningkatan status melalui terbitnya Sertifikat Hak Milik atas obyek tanah yang dikuasai, oleh sebab itu dalam sengketa a quo, kapasitas Penggugat seharusnya tetap dianggap sebagai subyek penerima hak yang sah atas obyek tanah sengketa berdasarkan bukti Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tanggal 30 November 1986 dari Alm. Jermias Nggoek kepada Pembanding/Penggugat (Bukti P.1) serta bukti-bukti pendukung lainnya, sebab alas hak yang diperoleh Pembanding/ Penggugat tersebut dalam faktanya diperoleh melalui transaksi yang sah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga wajib diakui dan dilindungi oleh hukum yang berlaku.

5. Bahwa proses memperoleh sertifikat hak milik atas tanah, adalah proses administratif untuk peningkatan status hak dan bukan menghilangkan secara serta merta status kepemilikan tanah dengan alasan suatu obyek tanah belum disertifikatkan, sebab dalam sengketa a quo, bukti alas hak kepemilikan tanah yang dimiliki Penggugat adalah bukti yang wajib dipandang cukup secara hukum untuk dapat memperoleh sertifikat hak milik atas tanah sengketa, dan terlebih lagi kapasitas Sertifikat hak Milik dalam pembuktian mengenai hak kepemilikan tanah, bukanlah satu-satunya bukti yang bersifat mutlak, namun hanya dipandang sebagai bukti yang kuat sehingga masih dimungkinkan untuk dinilai eksistensinya.

6. Bahwa peran Negara untuk mengadministrasikan suatu status kepemilikan tanah, dalam tahapan prosesnya, hanya berkapasitas

Halaman 30 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai persinggahan administratif, untuk memfasilitasi atau menjamin hak seseorang atas obyek tanah dapat ditingkatkan status administratifnya, sehingga kapasitas Negara dalam hal ini bukan secara mutlak dan permanen dapat memiliki suatu obyek tanah yang faktanya memiliki bukti atau alas hak perolehan yang dapat ditunjukkan oleh seorang subyek, sebagaimana dalam sengketa a quo dapat dibuktikan oleh Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek tanah sengketa berdasarkan bukti Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tanggal 30 November 1986 dari Alm. Jermias Nggoek kepada Pembanding/ Penggugat.

7. Bahwa pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tingkat Pertama, yang mana menyatakan tanah sengketa a quo tersebut kemudian beralih status menjadi tanah Negara, dengan alasan belum terjadinya peningkatan status hak Penggugat atas tanah tersebut dalam bentuk Sertifikat Hak Milik dengan menggunakan dasar hukum yang merujuk pada Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, apakah dengan serta merta pula telah dianggap mengesahkan hak kepemilikan tanah sengketa a quo tersebut kepada Para Tergugat, padahal faktanya terhadap terhadap bukti surat pernyataan penyerahan tanah tanggal 30 November 1986 dari Alm. Jermias Nggoek kepada Pembanding/ Penggugat (Bukti P.1), faktanya belum sama sekali dinyatakan batal atau tidak sah dan tetap diakui keabsahan hukumnya oleh Judex Facti Pengadilan Tingkat Pertama dalam materi putusannya.

8. Bahwa menjadi hal yang membingungkan pula, dimana jika bertolak dari pertimbangan hukum Judex Facti Pengadilan Tingkat Pertama, yang mana menyatakan tanah sengketa a quo tersebut beralih status menjadi tanah Negara, maka pertanyaan yang muncul adalah:

- Apakah Para Tergugat/ Para Terbanding yang mana dalam faktanya menguasai obyek Tanah sengketa secara melawan hukum tersebut, seluruhnya memperoleh hak penguasaan atau kepemilikan atas tanah sengketa a quo dari status tanah Negara??
- Bahwa faktanya klaim perolehan hak atas tanah yang didalilkan oleh Para Terbanding/ Para Tergugat, bukan pula berasal dari status tanah negara, melainkan dari subyek yang sama yakni berasal dari

Halaman 31 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alm. Jermias Nggoek, yang faktanya telah menyerahkan hak kepemilikan tanah sengketa a quo kepada Pembanding/ Penggugat, jauh sebelum dijaul dan dikuasai secara melawan hukum oleh Para Terbanding/ Tergugat.

9. Bahwa sudah menjadi hal yang tidak terbantahkan dimana berdasarkan pembuktian yang dilakukan oleh Pembanding/ Penggugat melalui bukti surat-surat dan saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan yang lalu, telah memunculkan fakta-fakta yang sangat meyakinkan untuk membuktikan hak kepemilikan Penggugat atas obyek tanah sengketa yang mana dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Bahwa Pembanding/ Penggugat (Casper Olifianus Bokotei) pada Tanggal 30 Nopember 1986 telah diberi sebidang tanah dengan nomor Kohir 01 0II-026-744 Buku Seri 1976 Tanggal 23 November 1986, dengan batas – batas:

- Utara : Berbatasan dengan tanah milik Abraham Adoe;
- Timur : Berbatasan dengan Jalan Oebufu-Oesapa;
- Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Mohamad Sulay;
- Barat : Berbatasan dengan Sinode GMT.

Oleh Alm. Jermias Nggoek sebagai imbalan karena Penggugat telah menangani beberapa perkara dari Jermias Nggoek, yang telah dibuktikan berdasarkan surat pernyataan penyerahan tanah tanggal 30 November 1986 (Bukti P.1).

b. Bahwa sebagai bentuk penguasaan atas obyek tanah sengketa tersebut, Pembanding/ Penggugat kemudian menyewakan tanah sengketa yang diperolehnya tersebut kepada PT. Nindya Karya Cabang Nusa Tenggara Timur, pada tanggal 01 April 1987 sampai dengan tanggal 31 Maret 1990 (Bukti P.2) tanpa dihalang-halangi oleh pihak manapun dan bahkan diketahui pula oleh Kepala Desa setempat selaku pemerintah wilayah Desa Oebufu pada saat itu.

c. Bahwa Pembanding/ Penggugat juga secara rutin melakukan pembayaran pajak atas obyek tanah yang diperolehnya tersebut, sebagai akibat administratif dari penguasaan dan pengelolaan tanah sengketa, bahkan tetap dilakukan oleh Pembanding/ Penggugat sampai dengan saat ini (Bukti P.4-P.9).

d. Bahwa faktanya Para Terbanding/ Para Tergugat telah secara melawan hukum dan melanggar hak kepemilikan tanah dari

Halaman 32 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/ Penggugat tersebut dengan cara menjual habis bagian-bagian tanah milik Pembanding tersebut hingga melakukan penguasaan secara melawan hukum atas obyek tanah sengketa sampai dengan sekarang ini.

Bahwa berdasarkan uraian Pembanding/ Penggugat sebagaimana terurai tuntas dalam Memori banding ini, maka sudah sepatutnya kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang dan/atau Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Banding dari Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 57/Pdt.G/ 2018/ PN.KPG, tanggal 08 Oktober 2018;
3. Dengan mengadili sendiri:
 - a. Menerima dan mengabulkan gugatan Pembanding/ Penggugat untuk seluruhnya;
 - b. Menyatakan bahwa Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tertanggal 30 November 1986 dari Sdr. Jeremias Nggoek (Alm), kepada Pembanding/ Penggugat adalah sah secara hukum.
 - c. Menyatakan Pembanding/ Penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa, dengan batas-batas:
 - Utara : Berbatasan dengan tanah milik Jeremias Fanggidae
 - Selatan : Berbatasan dengan tanah milik Mohamad Sulay
 - Timur : Berbatasan dengan Jalan Bundaran PU
 - Barat : Berbatasan dengan Tanah Milik Sinode GMIT
 - d. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Para Terbanding/Para Tergugat berupa jual beli atau peralihan hak lainnya dan penguasaan atas tanah obyek sengketa, adalah perbuatan melanggar hukum dan melanggar hak Penggugat atas tanah obyek sengketa.
 - e. Menyatakan hukum bahwa perbuatan jual beli atau peralihan hak lainnya atas tanah obyek sengketa yang dilakukan antara Terbanding I/ Tergugat I dan Terbanding IV/ Tergugat IV, serta jual beli antara Terbanding II/ Tergugat II dan Terbanding III/ Tergugat III dengan Roni Hartanto (Alm) yang diwariskan kepada Terbanding VI/

Halaman 33 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat V dan Terbanding VII/ Tergugat VI, atau kepada siapa saja yang mungkin tidak diketahui oleh oleh Pembanding/ Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum.

f. Menyatakan hukum bahwa tindakan Terbanding VII/ Tergugat VII yang meletakkan barang-barang usahannya berupa gundukan-gundukan pasir, mobil-mobil, kendaraan berat, dan barang-barang lainnya di atas tanah obyek sengketa atas ijin dari Terbanding IV/ Tergugat IV, adalah tindakan melanggar hukum, dan melanggar hak Pembanding/ Penggugat atas tanah obyek sengketa.

g. Menyatakan hukum tidak sah dan/atau tidak memiliki kekuatan hukum mengikat segala surat yang dibuat oleh:

1) Turut Terbanding I/ Turut Tergugat I, berupa Surat Keterangan Kepemilikan Tanah No: Kel. TDM.145/3469/XI/2010 tertanggal 02 November 2010;

2) Turut Terbanding II/ Turut Tergugat II, berupa Sertifikat-sertifikat Hak Milik atas obyek tanah sengketa; dan

3) Turut Terbanding III/ Turut Tergugat III dan Turut Terbanding IV/ Turut Tergugat IV, berupa dokumen-dokumen Surat Jual beli antara Para Terbanding/ Para Tergugat dalam Posita Point 10 dan 11 gugatan ini;

h. Menghukum Para Terbanding/ Para Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Para Terbanding/ Para Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong kepada Pembanding/ Penggugat, baik secara sukarela maupun secara eksekusi paksa oleh Negara;

i. Menghukum Para Turut Terbanding/ Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

j. Menghukum Para Terbanding/ Para Tergugat dan Para Turut Terbanding/ Para Turut Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

k. Mohon putusan yang seadil –adilnya.

Membaca Tanda Terima Kontra Memori Banding yang menerangkan bahwa Panitera Pengadilan Negeri Kupang telah menerima Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding III, V dan Turut Tergugat IV semula Kuasa Tergugat III, V dan Turut Tergugat IV pada tanggal 20 Desember 2018 dan

Halaman 34 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding IV dan VII semula Tergugat IV dan VII pada tanggal 23 Januari 2019;

Membaca Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding masing-masing dari Kuasa Terbanding III, V dan Turut Tergugat IV semula Kuasa Tergugat III, V dan Turut Tergugat IV dan dari Kuasa Terbanding IV dan VII semula Tergugat IV dan VII yang menerangkan bahwa telah diberitahu dan diserahkan Kontra Memori Banding tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang kepada Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat pada tanggal 11 Januari 2019 dan tanggal 28 Januari 2019;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding III, V dan Turut Terbanding IV semula Tergugat III, V dan Turut Tergugat IV mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 20 Desember 2018 sebagai berikut:

TENTANG ALASAN-ALASAN KONTRA MEMORI BANDING

1.1. Bahwa Terbanding –III/ semula Tergugat III, Terbanding V/semula Tergugat V dan Turut Terbanding IV / semula Turut Tergugat IV dapat menerima seluruh pertimbangan hukum keputusan a quo, karena menurut hemat Terbanding –III/ semula Tergugat III, Terbanding V/semula Tergugat V dan Turut Terbanding IV / semula Turut Tergugat IV bahwa Judex Facti pada Tingkat Pertama tidaklah salah dalam menerapkan mempertimbangkan hubungan hukum dan peristiwa- peristiwa hukum yang terungkap dalam persidangan baik mengenai bukti-bukti surat yang diajukan oleh Terbanding –III/ semula Tergugat III, Terbanding V/semula Tergugat V dan Turut Terbanding IV / semula Turut Tergugat IV maupun melalui keterangan para saksi-saksi yang diajukan oleh Terbanding –III/ semula Tergugat III, Terbanding V/semula Tergugat V dan Turut Terbanding IV / semula Turut Tergugat IV maupun Pembanding/ Penggugat, oleh karena atau sebab-sebab:

1.2. Bahwa pokok gugatan Pembanding/ Penggugat adalah Tentang Kepemilikan Tanah obyek sengketa;

1.3. Bahwa berdasarkan Gugatan Pembanding/Penggugat tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Kupang yang memeriksa dan mengadili Perkara ini telah mempertimbangkan secara cermat 2 (dua) hubungan hukum dan peristiwa hukum yang dianggap

Halaman 35 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai kunci dalam mengungkapkan kebenaran materiil dari perkara ini, antara lain :

- a. Pertimbangan hukum tentang kedudukan Pemanding/Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa tanah obyek sengketa perolehannya tidak berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Bahwa pertimbangan hukum terhadap obyek sengketa yang dikuasai oleh Terbanding V/semula Tergugat V adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa (vide bukti TV-1 sampai dengan TV-8);
2. Bahwa Memori Banding yang diajukan oleh Pemanding/semula Penggugat sebagai keberatan atas Putusan Perkara a quo antara lain mengenai pertimbangan hukum tentang bukti P. 1. - Bahwa bukti tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim a quo pada halaman 32 tersebut sangat jelas pertimbangan hukum yang dipergunakan oleh Majelis Hakim Judex Facti dengan mempertimbangkan bahwa bukti foto copy dari foto yang dalam hukum acara perdata tidak mempunyai nilai pembuktian sebagaimana yang ditentukan dalam Yurisprudensi bahwa foto copy dari foto yang tidak secara sah sesuai dengan aslinya , maka merupakan bukti yang tidak sah (Vide putusan MARI tanggal 14 April 1976, No. 701 K/ Sip/ 1974;
3. Bahwa Terbanding –III/ semula Tergugat III, Terbanding V/semula Tergugat V dan Turut Terbanding IV / semula Turut Tergugat IV menerima pertimbangan hukum Majelis Hakim Judex Facti pada halaman 32 alinea ke 4 dari atas atas khususnya P.1 yang tidak dapat membatah bukti-bukti surat yang diajukan oleh Terbanding –III/ semula Tergugat III, Terbanding V/semula Tergugat V dan Turut Terbanding IV / semula Turut Tergugat IV. Yang diajukan tersebut sangatlah tepat dan benar dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim a quo dalam penerapan hukum dalam memutuskan perkara a quo dengan adil dan benar dan tepat;
4. **Bahwa dengan demikian hal ini Pemanding tidak dapat mengemukakan adanya hal-hal baru yang dipakai sebagai keberatan atas putusan perkara a quo**, namun hanya mengutip kembali materi gugatan dan replik Pemanding, dan hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Judex Facti, sehingga dengan

Halaman 36 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian maka keberatan –keberatan Pembanding harus dinyatakan ditolak;

Bahwa berdasarkan seluruh hal-hal sebagaimana terurai di atas, Terbanding –III/ semula Tergugat III, Terbanding V/semula Tergugat V dan Turut Terbanding IV / semula Turut Tergugat IV memohon dengan hormat kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Kupang, Cq. Yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang ditujuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya mempertimbangkan dalil-dalil terurai dalam **KONTRA MEMORI BANDING** Terbanding –III/ semula Tergugat III, Terbanding V/semula Tergugat V dan Turut Terbanding IV / semula Turut Tergugat IV dan selanjutnya memutuskan dengan amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

- 1. Menerima Kontra Memori Banding** dari Terbanding – III/semula Tergugat III, Terbanding V/semula Tergugat V dan Turut Terbanding IV / semula Turut Tergugat IV;
- 2. Menolak Permohonan Banding** dari Pembanding/ Penggugat untuk seluruhnya;

Serta Memutuskan “ DAN MENGADILI SENDIRI”

- **Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang, Nomor: 57/ PDT.G/ 2018 tanggal 31 Agustus 2018 tersebut;**
- **Menghukum Pembanding untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;**

ATAU :

Bilamana Yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain , mohon agar dapat kiranya dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya menurut hukum (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding IV dan Terbanding VII semula Tergugat IV dan Tergugat VII mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 23 Januari 2019 sebagai berikut:

Adapun tanggapan atas memori banding pembanding dan termuat dalam Kontra Memori Banding ini sebagai berikut:

- 1. Bahwa Terbanding IV dan VII menolak seluruh dalil-dalil Pembanding sebagaimana termuat dalam memori bandingnya;**

Halaman 37 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Terbanding IV dan VII menerima seluruh pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 57/PDT.G/2018/PN.KPG Tanggal 8 Oktober 2018, karena Majelis hakim Pengadilan Negeri Kupang pada tingkat pertama yang memeriksa dan mengadili perkara a quo telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan berdasarkan alat-alat bukti serta tidak salah dalam menerapkan hukum dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;

3. Bahwa dalil poin 1 dan 2 memori banding pbanding adalah tidak benar dan harus ditolak sebab Majelis Hakim tidak pernah dalam pertimbangannya mengakui mengenai kepemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa. Hal mana sesuai dengan pertimbangan majelis hakim pada halaman 33 alinea terakhir yang menyatakan ***“Menimbang, bahwa hingga saat ini Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya sertifikat tanah yang terbit sebagai ganti dari surat pernyataan Jeremias Nggoek sebagai pemilik awal, sehingga menurut hemat Majelis surat pernyataan tersebut belum serta merta melahirkan hak atas tanah terhadap Penggugat, dan untuk mendapatkan hak atas tanah mesti harus ditempuh permohonan hak hingga lahirnya sertifikat”***;

4. Bahwa dalil poin 3 memori banding pbanding adalah tidak benar dan harus ditolak sebab menurut ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan, ***“pada intinya setelah dipenuhi persyaratan dan terpenuhi baru lahirnya hak setelah didaftarkan dalam buku tanah dan dikeluarkan sertifikat”***. Dalam perkara ini, Penggugat tidak mampu membuktikan adanya proses permohonan dan pendaftaran tanah a quo dengan jalan memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang dan kemudian terbit sertifikat hak milik atas nama penggugat. Dengan demikian tidak terdapat pertimbangan yang kontradiktif sebagaimana yang pbanding dalilkan;

5. Bahwa dalil poin 5,6,7,8 dan 9 memori banding pbanding adalah tidak benar dan harus ditolak sebab didalam pertimbangannya, Majelis hakim sama sekali tidak ada

Halaman 38 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempertimbangkan mengenai **“ada tidaknya peningkatan status hak atas tanah sebagaimana yang Pemanding dalilkan dalam Memori Bandingnya, akan tetapi mejelis secara terang dan jelas mempertimbangkan mengenai ada tidaknya bukti kepemilikan Pemanding atas tanah obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan!!!! jelas ada perbedaan antara peningkatan status hak atas tanah dengan ada tidaknya bukti kepemilikan atas tanah. Contoh peningkatan status hak atas tanah yaitu dari status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sementara Bukti Kepemilikan adalah Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan”**. Dalam hal ini majelis hakim telah memberikan pertimbangannya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu sesuai Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan, dimana menurut hemat Majelis **surat pernyataan tersebut belum serta merta melahirkan hak atas tanah terhadap Penggugat**, dan untuk mendapatkan hak atas tanah mesti harus ditempuh permohonan dan setelah dipenuhi persyaratan dan terpenuhi baru lahirnya hak setelah didaftarkan dalam buku tanah dan dikeluarkan sertifikat hak milik atas tanah. **Itu artinya Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tanggal 30 November 1986 (Bukti P1) tidak dapat membuktikan adanya hak kepemilikan Pemanding atas tanah obyek sengketa;**

6. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 3901 K/Pdt/1985, tanggal 29 November 1988 yang menyatakan : **”surat pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan,**

Halaman 39 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian). Artinya, kalau orang yang membuat surat pernyataan tersebut bisa dihadirkan di persidangan dan memberikan keterangan bahwa benar surat tersebut dia yang buat dan isinya adalah sesuai dan benar, maka surat pernyataan tersebut punya kekuatan pembuktian. Tapi jika orang yang membuat tidak bisa dihadirkan di persidangan maka surat pernyataan tersebut tidak punya kekuatan pembuktian apa-apa;

7. Bahwa selain itu, Terbukti tanah obyek sengketa adalah milik Terbanding IV sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak ISWANDI, tanggal 28 Desember 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang ISWANDI tanggal 28 Desember 2011 (Vide : Bukti T.IV.1 = T.VII.1 dan T.IV.2 = T.VII.2) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II /Turut terbanding II diperoleh berdasarkan jual beli antara Terbanding IV dengan Terbanding I dan NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK sebagai pemilik tanah yang sah dan dibuktikan dengan sertifikat hak milik yang dihadapan Turut Tergugat III/Turut Terbanding III selaku pejabat yang berwenang sesuai Akta PPAT Albert Wilson Riwu Kore,SH Nomor: 26/2012/tgl 31 januari 2012 dan Nomor: 27/2012,tgl 31 januari 2012 (Vide : Bukti T.IV.3 = T.VII.3 dan T.IV.4 = T.VII.4) Adapun luas dan batas tanah milik Terbanding IV adalah sebagai berikut :

- Bidang I Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak ISWANDI dengan luas 1.670 M2 dengan batas-batas :
 - Utara berbatasan dengan tanah Simon Mangi Uli dan Jeremias Fanggalae
 - Selatan berbatasan dengan rencana jalan
 - Timur berbatasan dengan Jl. Perintis Kemerdekaan
 - Barat berbatasan dengan tanah Nelci F. Nggoek sekarang Iswandi
- Bidang II Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang Hak ISWANDI dengan luas 1.000 M2 dengan batas-batas :
 - Utara berbatasan dengan tanah Simon Mangi Uli dan tanah Dantje Nggoek
 - Selatan berbatasan dengan rencana jalan

Halaman 40 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur berbatasan dengan Dantje Nggoek sekarang Iswandi
- Barat berbatasan dengan rencana jalan

8. Bahwa sesuai dengan Sertifikat Hak milik atas tanah obyek sengketa (Vide : Bukti T.IV.1 = T.VII.1 dan T.IV.2 = T.VII.2) tersebut Terbanding IV tidak pernah membeli dan menguasai tanah milik Penggugat sebagaimana didalilkan tetapi tanah yang saat ini Terbanding IV miliki adalah berdasarkan jual beli yang dilakukan secara sah dihadapan Tergugat Turut Tergugat III /Turut Terbanding III atas tanah milik Terbanding I dan tanah milik NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK masing-masing sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak DANTJE NGGOEK, tanggal 28 Desember 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK tanggal 28 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II/Turut Terbanding II. Dengan demikian Terbanding IV adalah pembeli yang beritikad baik yang haruslah dilindungi. Hal mana sesuai dengan yurisprudensi MA-RI Nomor : 1230 K/Sip/1980, menyatakan : *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"*;

9. Bahwa atas dasar kepemilikan tersebut Terbanding IV menguasai dan mengizinkan Terbanding VII untuk menggunakan tanah tersebut sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang Terbanding IV dan VII lakukan;

10. Bahwa oleh karena tanah yang saat ini Terbanding IV miliki adalah berdasarkan jual beli yang dilakukan secara sah dihadapan Tergugat Turut Tergugat III/Turut Terbanding III atas tanah milik Terbanding I dan tanah milik NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK masing-masing sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak DANTJE NGGOEK, tanggal 28 Desember 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK tanggal 28 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II /Turut terbanding II secara sah menurut prosedur hukum yang berlaku maka dalil-dalil Pembanding adalah beralasan menurut hukum untuk ditolak keseluruhannya;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, Terbanding IV dan VII mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Kupang cq. Yang Mulia Majelis

Halaman 41 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Kupang berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding Terbanding IV dan VII untuk keseluruhannya
2. Menolak permohonan banding dari Pemanding dahulu Penggugat untuk keseluruhannya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 90/PDT.G/2018/PN.Kpg, tanggal 18 September 2018;
4. Menghukum Pemanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding IV dan Terbanding VII semula Tergugat IV dan Tergugat VII mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 23 Januari 2019 sebagai berikut:

Adapun tanggapan atas memori banding pemanding dan termuat dalam Kontra Memori Banding ini sebagai berikut:

1. Bahwa Terbanding IV dan VII menolak seluruh dalil-dalil Pemanding sebagaimana termuat dalam memori bandingnya;
2. Bahwa Terbanding IV dan VII menerima seluruh pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 57/PDT.G/2018/PN.KPG Tanggal 8 Oktober 2018, karena Majelis hakim Pengadilan Negeri Kupang pada tingkat pertama yang memeriksa dan mengadili perkara a quo telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan berdasarkan alat-alat bukti serta tidak salah dalam menerapkan hukum dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini;
3. Bahwa dalil poin 1 dan 2 memori banding pemanding adalah tidak benar dan harus ditolak sebab Majelis Hakim tidak pernah dalam pertimbangannya mengakui mengenai kepemilikan Penggugat atas tanah obyek sengketa. Hal mana sesuai dengan pertimbangan majelis hakim pada halaman 33 alinea terakhir yang menyatakan ***“Menimbang, bahwa hingga saat ini Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya sertifikat tanah yang terbit sebagai ganti dari surat pernyataan Jeremias Nggoek sebagai pemilik awal, sehingga menurut hemat Majelis surat pernyataan tersebut belum serta merta melahirkan hak atas tanah terhadap Penggugat, dan untuk mendapatkan hak atas***

Halaman 42 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah mesti harus ditempuh permohonan hak hingga lahirnya sertifikat”;

4. Bahwa dalil poin 3 memori banding pbanding adalah tidak benar dan harus ditolak sebab menurut ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan, ***“pada intinya setelah dipenuhi persyaratan dan terpenuhi baru lahirnya hak setelah didaftarkan dalam buku tanah dan dikeluarkan sertifikat”***. Dalam perkara ini, Penggugat tidak mampu membuktikan adanya proses permohonan dan pendaftaran tanah a quo dengan jalan memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang dan kemudian terbit sertifikat hak milik atas nama penggugat. Dengan demikian tidak terdapat pertimbangan yang kontradiktif sebagaimana yang pbanding dalilkan;

5. Bahwa dalil poin 5,6,7,8 dan 9 memori banding pbanding adalah tidak benar dan harus ditolak sebab didalam pertimbangannya, Majelis hakim sama sekali tidak ada mempertimbangkan mengenai ***“ada tidaknya peningkatan status hak atas tanah sebagaimana yang Pbanding dalilkan dalam Memori Bandingnya, akan tetapi mejelis secara terang dan jelas mempertimbangkan mengenai ada tidaknya bukti kepemilikan Pbanding atas tanah obyek sengketa berupa Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan!!!! jelas ada perbedaan antara peningkatan status hak atas tanah dengan ada tidaknya bukti kepemilikan atas tanah. Contoh peningkatan status hak atas tanah yaitu dari status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sementara Bukti Kepemilikan adalah Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan”***. Dalam hal ini majelis hakim telah memberikan pertimbangannya berdasarkan ketentuan peraturan

Halaman 43 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundang-undangan yang berlaku yaitu sesuai Peraturan Menteri Negera Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan hak Atas Tanah Negara dan Hak pengelolaan, dimana menurut hemat Majelis **surat pernyataan tersebut belum serta merta melahirkan hak atas tanah terhadap Penggugat**, dan untuk mendapatkan hak atas tanah mesti harus ditempuh permohonan dan setelah dipenuhi persyaratan dan terpenuhi baru lahirnya hak setelah didaftarkan dalam buku tanah dan dikeluarkan sertifikat hak milik atas tanah. *Itu artinya Surat Pernyataan Penyerahan Tanah tanggal 30 November 1986 (Bukti P1) tidak dapat membuktikan adanya hak kepemilikan Pemanding atas tanah obyek sengketa;*

6. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 3901 K/Pdt/1985, tanggal 29 November 1988 yang menyatakan : **"surat pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang-orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa di persidangan, tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (tidak dapat disamakan dengan kesaksian)**. Artinya, kalau orang yang membuat surat pernyataan tersebut bisa dihadirkan di persidangan dan memberikan keterangan bahwa benar surat tersebut dia yang buat dan isinya adalah sesuai dan benar, maka surat pernyataan tersebut punya kekuatan pembuktian. Tapi jika orang yang membuat tidak bisa dihadirkan di persidangan maka surat pernyataan tersebut tidak punya kekuatan pembuktian apa-apa;

7. Bahwa selain itu, Terbukti tanah obyek sengketa adalah milik Terbanding IV sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak ISWANDI, tanggal 28 Desember 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang ISWANDI tanggal 28 Desember 2011 (Vide : Bukti T.IV.1 = T.VII.1 dan T.IV.2 = T.VII.2) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II /Turut terbanding II diperoleh berdasarkan jual beli antara Terbanding IV dengan Terbanding I dan NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK sebagai pemilik tanah yang sah dan dibuktikan dengan sertifikat hak milik yang dihadapan Turut Tergugat III/Turut Terbanding III selaku pejabat yang berwenang sesuai Akta PPAT Albert Wilson Riwu Kore,SH Nomor: 26/2012/tgl 31 Januari 2012 dan Nomor: 27/2012,tgl 31 Januari 2012 (Vide : Bukti T.IV.3 = T.VII.3 dan T.IV.4 = T.VII.4) Adapun luas dan batas tanah milik Terbanding IV adalah sebagai berikut :

Halaman 44 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bidang I Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak ISWANDI dengan luas 1.670 M2 dengan batas-batas :
 - Utara berbatasan dengan tanah Simon Mangi Uli dan Jeremias Fanggidae
 - Selatan berbatasan dengan rencana jalan
 - Timur berbatasan dengan Jl. Perintis Kemerdekaan
 - Barat berbatasan dengan tanah Nelci F. Nggoek sekarang Iswandi
- Bidang II Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang Hak ISWANDI dengan luas 1.000 M2 dengan batas-batas :
 - Utara berbatasan dengan tanah Simon Mangi Uli dan tanah Dantje Nggoek
 - Selatan berbatasan dengan rencana jalan
 - Timur berbatasan dengan Dantje Nggoek sekarang Iswandi
 - Barat berbatasan dengan rencana jalan

8. Bahwa sesuai dengan Sertifikat Hak milik atas tanah obyek sengketa (Vide : Bukti T.IV.1 = T.VII.1 dan T.IV.2 = T.VII.2) tersebut Terbanding IV tidak pernah membeli dan menguasai tanah milik Penggugat sebagaimana didalilkan tetapi tanah yang saat ini Terbanding IV miliki adalah berdasarkan jual beli yang dilakukan secara sah dihadapan Tergugat Turut Tergugat III /Turut Terbanding III atas tanah milik Terbanding I dan tanah milik NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK masing-masing sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak DANTJE NGGOEK, tanggal 28 Desember 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK tanggal 28 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II/Turut Terbanding II. Dengan demikian Terbanding IV adalah pembeli yang beritikad baik yang haruslah dilindungi. Hal mana sesuai dengan yurisprudensi MA-RI Nomor : 1230 K/Sip/1980, menyatakan : *"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum"*;

9. Bahwa atas dasar kepemilikan tersebut Terbanding IV menguasai dan mengizinkan Terbanding VII untuk menggunakan tanah tersebut sejak tahun 2011 sampai dengan saat ini sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang Terbanding IV dan VII lakukan;

Halaman 45 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa oleh karena tanah yang saat ini Terbanding IV memiliki adalah berdasarkan jual beli yang dilakukan secara sah dihadapan Tergugat Turut Tergugat III/Turut Terbanding III atas tanah milik Terbanding I dan tanah milik NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK masing-masing sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 457 Atas Nama Pemegang Hak DANTJE NGGOEK, tanggal 28 Desember 2011 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 459 Atas Nama Pemegang NELCI FREDERIKA MBAU NGGOEK tanggal 28 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II /Turut terbanding II secara sah menurut prosedur hukum yang berlaku maka dalil-dalil Pembanding adalah beralasan menurut hukum untuk ditolak keseluruhannya;

Berdasarkan seluruh uraian di atas, Terbanding IV dan VII mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Tinggi Kupang cq. Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Kupang berkenan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding Terbanding IV dan VII untuk keseluruhannya
2. Menolak permohonan banding dari Pembanding dahulu Penggugat untuk keseluruhannya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 90/PDT.G/2018/PN.Kpg, tanggal 18 September 2018;
4. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Membaca Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara (INZAGE), kepada Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat tertanggal 02 November 2018, Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 30 Oktober 2018, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 01 November 2018, Kuasa Terbanding III, V dan Turut Terbanding IV semula Kuasa Tergugat III, V dan Turut Tergugat IV pada tanggal 29 Oktober 2018, Kuasa Terbanding IV dan V semula Kuasa Tergugat IV dan VII pada tanggal 30 Oktober 2018, Terbanding VI semula Tergugat VI, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing pada tanggal 30 Oktober 2018, yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang, yang menerangkan bahwa telah memberitahukan untuk mempelajari berkas

Halaman 46 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara tersebut sebelum di kirim ke Pengadilan Tinggi Kupang, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 57/Pdt.G/2018/PN Kpg, telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 08 Oktober 2018 dengan dihadiri oleh Pembanding semula Penggugat dengan didampingi Kuasanya, Kuasa Terbanding I semula Kuasa Tergugat I, Terbanding III, V dan Turut Terbanding IV semula Tergugat III, V dan Turut Tergugat IV, Kuasa Hukum Pembanding IV dan VII semula Tergugat IV dan VII, tanpa dihadiri Terbanding II, Terbanding VI, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II dan Turut Terbanding III semula Tergugat II, Tergugat VI, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, terhadap putusan tersebut Kuasa Pembanding semula Kuasa Penggugat telah menyatakan Permohonan Banding pada tanggal 19 Oktober

2018 sehingga permohonan banding tersebut dinilai telah dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca dan memeriksa serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor 57/Pdt.G/2018/PN Kpg, tertanggal 08 Oktober 2018 dan hal-hal yang berkaitan dengan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa, Putusan Pengadilan Negeri Kupang tersebut, yang isinya Dalam Eksepsi : Menolak Eksepsi para Tergugat seluruhnya dan Dalam Pokok Perkara : Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya, sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa, Majelis Pengadilan Banding, setelah mencermati pertimbangan Hukum dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dalam Perkara Nomor : 57/Pdt.G/2018./PN. Kpg, Tanggal 08 Oktober 2018 tersebut menilai, bahwa :kesimpulan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang menolak Eksepsi Para Terbanding semula Para Tergugat adalah tepat dan benar, baik dalam pertimbangan hukumnya maupun dalam penerapan hukumnya dan telah sesuai dengan

Halaman 47 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan hukum acara yang berlaku. Oleh karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Banding dalam mengadili perkara ini, sehingga putusan tersebut beralasan untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa Pemohon banding/semula Penggugat dalam memori bandingnya tertanggal 01 Desember 2018, pada pokoknya merasa keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara Nomor: 57/Pdt.G/2018/Kpg, tertanggal 8 Oktober 2018, yang menolak Gugatan Penggugat dengan alasan sebagai berikut : Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang keliru menyimpulkan dan mempertimbangkan serta menerapkan hukum dalam perkara Gugatan Penggugat/Pembanding. Tertanggal 14 Maret 2018, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama menolak gugatan Penggugat/Pembanding, dengan dasar Penggugat/Pembanding tidak ada cukup bukti yang diajukan dalam persidangan yang dapat membuktikan bahwa obyek sengketa adalah miliknya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat banding, juga membaca dan mencermati Kontra memori Banding dari para Terbanding/semula para Tergugat masing masing tertanggal 20 Desember 2018, yang pada pokoknya berkesimpulan, bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara Nomor : 57/Pdt.G/2018/PN Kpg, tertanggal 8 oktober 2018, sudah tepat dan benar dan para Terbanding dapat menerima dan menyetujui putusan Pengadilan Negeri tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding, setelah membaca dan mencermati isi putusan, juga pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat pertama dalam perkara Nomor : 57/Pdt.G/2018/PN Kpg, tertanggal 8 Oktober 2018, dengan bukti bukti surat, Saksi saksi, baik dari pihak Penggugat/Pembanding atau para Tergugat/para Terbanding sebagaimana tersebut di atas, menilai bahwa kesimpulan dan Pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama, dalam perkara Nomor 57/Pdt.G/2018/PN Kpg, tertanggal 8 Oktober 2018 tersebut, telah tepat dan benar, tidak mengandung kekeliruan/kesalahan, tidak menyimpang dari ketentuan hukum Formal maupun hukum Materil yang berlaku, Majelis

Halaman 48 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Tinggi juga sependapat dan menyetujui dengan Pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, dan dapat menambahkan pertimbangan bahwa, ditolaknya gugatan Penggugat/Pembanding oleh Majelis Hakim Tingkat pertama, disamping kurangnya bukti bukti Penggugat yang diajukan dalam persidangan, juga karena tidak jelasnya asal muasal tanah yang dijadikan obyek sengketa. Oleh karenanya Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat diambil alih oleh Pengadilan Tinggi dalam mengadili perkara ini ditingkat Banding, sehingga Kontra Memori banding dari para Terbanding semula para Tergugat beralasan untuk diterima, sedangkan memori Banding dari Pembanding semula Penggugat sebagaimana tersebut di atas tidak beralasan hukum untuk diterima, yang selanjutnya dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Pertimbangan Hukum dan isi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 57/Pdt.G/2018/PN Kpg, tertanggal 8 Oktober 2018, dapat disetujui oleh Pengadilan Tingkat Banding dan diambil alih oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dan dijadikan dasar Pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ditingkat Banding, maka Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 57/Pdt.G/

2018/PN Kpg, Tertanggal 8 Oktober 2018 tersebut, beralasan untuk dipertahankan yang selanjutnya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa karena Pembanding/semula Penggugat ada ada pihak yang dikalahkan dalam perkara, maka Pembanding/semula Penggugat dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam dua Tingkat Peradilan, yang ditingkat Banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Mengingat akan Peraturan dan perundang-undangan yang berlaku:

1. Undang-Undang Nomor : 48 Tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor: 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor : 49 Tahun 2009;

Halaman 49 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Reglement Tot Regeling Van Het Rechts Wezen In De Gewesten Buiten Java en Madura Stb 1947/227 Rbg / Hukum Acara Perdata Daerah Luar Jawa dan Madura (khususnya pasal 199-205);
4. Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/semula Penggugat tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang, Nomor : 57/Pdt.G/2018/PN Kpg, tertanggal 8 Oktober 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding/semula Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam kedua Tingkat Peradilan, yang di Tingkat Banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari **Kamis, tanggal 11 April 2019** oleh **NYOMAN GEDE WIRYA, S.H.,M.H.** Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Kupang selaku Hakim Ketua, **JAHURI EFFENDI, S.H.** dan **MAXIMIANUS DARU HERMAWAN, S.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 28 Februari 2019, Nomor 29/PEN.PDT/2019/PT KPG, dan putusan tersebut pada hari **Kamis, tanggal 25 April 2019** diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **YULIANUS KOROH, S.H.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang berdasarkan Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi Kupang A.n. Panitera Muda Perdata Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 1 Maret 2019, Nomor : 29/PEN.PDT/2019/PT KPG, tanpa dihadiri kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya;

Hakim Anggota :

TTD.

1. **JAHURI EFFENDI, S.H.**
S.H.,M.H.

TTD.

2. **MAXIMIANUS DARU HERMAWAN, S.H.**

Hakim Ketua,

TTD.

NYOMAN GEDE WIRYA,

Panitera Pengganti,

Halaman 50 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG



TTD.

YULIANUS KOROH, S.H.

Rincian biaya perkara :

- Redaksi : Rp. 5.000,00
- Meterai : Rp. 6.000,00
- Pemberkasan : Rp.139.000,00

Jumlah : Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

UNTUK TURUNAN RESMI :

PANITERA PENGADILAN TINGGI KUPANG,

TTD.

H. ADI WAHYONO, S.H.,M.H.

NIP. 19611113 198503 1 04.

Halaman 51 dari 47, Putusan Nomor 29/PDT/2019/PT KPG