



**PUTUSAN**

**NOMOR 163/PDT/2023/PT KPG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**John Kusuma**, berkedudukan di Jalan W. J. Lalamentik No. 27, RT/RW: 017/006, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang - NTT, Oebobo, Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Francisco Bernardo Bessi, S.H.,M.H beralamat di Jalan Frans Seda 88c, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28 Juli 2022 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, dalam Register Nomor 540/LGS/SK/Pdt/2022/PN Kpg, tanggal 12 Agustus 2022, selanjutnya di sebut sebagai **Pembanding semula Penggugat ;**

Lawan:

1. **Rina Lukito**, bertempat tinggal dahulu beralamat di Jalan W.J. Lalamentik RT 37, RW 08, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, selanjutnya di sebut sebagai **Terbanding I semula Tergugat I;**
2. **Andre Lukito**, bertempat tinggal di Jalan W.J. Lalamentik RT 37, RW 08, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, selanjutnya di sebut sebagai **Terbanding II semula Tergugat II;**
3. **Hadi Lukito**, bertempat tinggal di Jalan W.J. Lalamentik RT 37, RW 08, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, selanjutnya di sebut sebagai **Terbanding III semula Tergugat III;**
4. **Felix Lukito**, bertempat tinggal di Jalan W.J. Lalamentik RT 37, RW 08, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI,

Hal. 1 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/PT KPG



selanjutnya di sebut sebagai **Terbanding IV semula Tergugat IV**;

5. **Jonny Lukito**, bertempat tinggal di Jalan W.J. Lalamentik RT 37, RW 08, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, sekarang tidak diketahui keberadaannya di wilayah NKRI, selanjutnya di sebut sebagai **Terbanding V semula Tergugat V**;

6. **Adrianus Nggonggoek**, berkedudukan di Jln. W. J. Lalamentik, RT/RW: 037/008, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, Oebufu, Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum., Harri William Calvin Pandie, S.H., M.H., dan Jidon Roberto Pello, S.H., Advokat/Pengacara yang berkantor pada Kantor Hukum Dr. Yanto M.P. Ekon, S.H., M.Hum & Partners yang beralamat di Jalan Tunggal Ika Nomor 03 Rt.002 Rw.001 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Desember 2022, selanjutnya di sebut sebagai **Terbanding VI semula Tergugat VI**;

7. **Lintje Bantaika Nggonggoek**, berkedudukan di Jln. W. J. Lalamentik, RT/RW: 037/008, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, Oebufu, Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum, Harri William Calvin Pandie, S.H., M.H., dan Jidon Roberto Pello, S.H., Advokat/Pengacara yang berkantor pada Kantor Hukum Dr. Yanto M.P. Ekon, S.H., M.Hum & Partners yang di Jalan Tunggal Ika Nomor 03 Rt.002 Rw.001 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Desember 2022, selanjutnya di sebut sebagai **Terbanding VII semula Tergugat VII**;

8. **Ferdinand Nggonggoek**, berkedudukan di Jln. W. J. Lalamentik, RT/RW: 037/008, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, Oebufu, Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan

Hal. 2 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/PT KPG



kuasa kepada Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum, Harri William Calvin Pandie, S.H., M.H., dan Jidon Roberto Pello, S.H., Advokat/Pengacara yang berkantor pada Kantor Hukum Dr. Yanto M.P. Ekon, S.H., M.Hum & Partners yang beralamat di Jalan Tunggal Ika Nomor 03 Rt.002 Rw.001 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Desember 2022, selanjutnya di sebut sebagai **Terbanding VIII semula Tergugat VIII**;

9. **Folkes Malelak**, berkedudukan di Jln. W. J. Lalamentik, RT/RW: 037/008, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, Oebufu, Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum, Harri William Calvin Pandie, S.H., M.H., dan Jidon Roberto Pello, S.H., Advokat/Pengacara yang berkantor pada Kantor Hukum Dr. Yanto M.P. Ekon, S.H., M.Hum & Partners yang beralamat di Jalan Tunggal Ika Nomor 03 Rt.002 Rw.001 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Desember 2022, selanjutnya di sebut sebagai **Terbanding IX semula Tergugat IX**;

10. **Silas Bantaika**, berkedudukan di Jln. W. J. Lalamentik, RT/RW: 037/008, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT, Oebufu, Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum, Harri William Calvin Pandie, S.H., M.H., dan Jidon Roberto Pello, S.H., Advokat/Pengacara yang berkantor pada Kantor Hukum Dr. Yanto M.P. Ekon, S.H., M.Hum & Partners yang beralamat di Jalan Tunggal Ika Nomor 03 Rt.002 Rw.001 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 9 Desember 2022, selanjutnya di sebut sebagai **Terbanding X semula Turut Tergugat** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 163/PDT/2023/PT KPG, tanggal 20 Desember 2023, tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Penunjukan Panitera Pengganti oleh Plh. Panitera Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 20 Desember 2023, Nomor 163/PDT/2023/PT KPG
- Penetapan Majelis Hakim Nomor 163/PDT/2023/PT KPG, tanggal 20 Desember 2023, tentang penetapan hari sidang;
- Berkas perkara dan Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Kpg tanggal 30 Oktober 2023 dan surat-surat lain yang bersangkutan;

## TERTANG DUDUK PERKARA:

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Kpg tanggal 30 Oktober 2023 yang amarnya sebagai berikut:

### A. DALAM EKSEPSI

Menolak eksepsi para Tergugat;

### B. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vantklijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2. 655.000,00 (dua juta enam ratus lima puluh lima ribu rupiah koma nol nol );

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 267/Pdt.G/2022/PN Kpg, diucapkan pada tanggal 30 Oktober 2023 Pembanding semula Penggugat / Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Nopember 2023 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Banding Perkara Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg, tanggal 13 Nopember 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang. Permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding tertanggal 24 Nopember 2023 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 24 Nopember 2023;

Bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang telah diberitahukan kepada Terbanding I sampai dengan V semula Tergugat I sampai dengan V melalui Koran Harian Timor Expres tanggal 1 Desember 2023, sedangkan kepada Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat telah diberitahukan melalui kuasa hukumnya oleh Jurusita

Hal. 4 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti Pengadilan Negeri Kupang masing-masing pada tanggal 20 Nopember 2023;

Bahwa memori banding dari Pembanding semula Penggugat Tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Kupang telah diberitahukan dan diserahkan salinan resminya kepada Terbanding I sampai dengan V semula Tergugat I sampai dengan V melalui Koran Harian Umum Timor Expres tanggal 4 Desember 2023, sedangkan kepada Kuasa Hukum Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat, telah diberitahukan dan diserahkan salinan resminya pada tanggal 30 Nopember 2023;

Bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut, para Terbanding semula para Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Bahwa kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan banding Pembanding semula Penggugat pada pokoknya memuat hal-hal sebagai berikut:

### KEBERATAN PERTAMA

1. Bahwa Pembanding sangat berkeberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 267/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 30 Oktober 2023 oleh karena putusan tersebut sangatlah bertentangan dengan hukum serta tidak mencerminkan rasa keadilan dalam bermasyarakat;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 267/Pdt.G/2020/ PN.Kpg, tanggal 30 Oktober 2023, Pembanding sangat berkeberatan karena putusan tersebut tidak mempertimbangkan secara fungsional fakta-fakta yang terungkap

Hal. 5 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/PT KPG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam persidangan atau tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, bertentangan dengan keadilan, dan sangat tidak *redelijk*, dan karenanya mohon untuk dibatalkan;

3. Bahwa Memori Banding ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Gugatan, Replik dari Penggugat/Pembanding, Bukti-bukti, dan karenanya mohon kiranya Pengadilan Tinggi Kupang berkenan untuk mempertimbangkannya kembali dari aspek hukumnya secara keseluruhan;

## KEBERATAN KEDUA

1. Bahwa adapun dasar kepemilikan dari Pembanding adalah sebagai berikut :
2. Bahwa Pembanding membeli tanah tersebut secara sah dari Ayah dan/atau Kakek Terbanding I – Terbanding V / Tergugat I - Tergugat V dan dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Emanuel Mali, S.H., sesuai dengan Akta Jual-Beli Nomor : 183/2012, tanggal 17 Maret 2012 *vide* Bukti P.2, sehingga dengan demikian Pembanding dapat dikategorikan sebagai pembeli yang beritikad baik;
3. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 1230/K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982 :  
Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum;
4. Bahwa oleh karena itu Pembanding sangat berkeberatan terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang mana didalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim sama sekali tidak mempertimbangkan kepentingan hukum dari Pembanding yang telah melakukan proses Jual-Beli sesuai aturan hukum yang berlaku yakni dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Emanuel Mali, S.H. sesuai dengan Akta Jual-Beli Nomor : 183/2012, tanggal 17 Maret 2012 *vide* Bukti P.2 dan telah membayarnya secara lunas;
5. Bahwa Pembanding sangat dirugikan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, yang tidak mengakomodir kepentingan dari Pembanding/ Penggugat, sehingga menjadi pertanyaan besar apakah sejumlah uang yang telah dikeluarkan oleh Pembanding/Penggugat untuk pembayaran

Hal. 6 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jual-beli obyek sengketa kepada ayah dan/atau kakek Terbanding I  
- Terbanding V / Tergugat I - Tergugat V dianggap hangus atau telah tertelan bumi ???

6. bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 267/Pdt.G/2022/Pn.Kpg, tanggal 30 oktober 2023 mohon untuk dibatalkan, oleh karena pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang terkesan hanyalah mempertimbangkan kepentingan hukum dari Para Tergugat / Para Terbanding dan sama sekali tidak mempertimbangkan kepentingan hukum dari Pembanding/Penggugat. hal tersebut sangatlah merugikan Pembanding/ Penggugat;

## KEBERATAN KETIGA

1. Bahwa Pembanding sangat setuju dan sependapat dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Dalam Eksepsi oleh karenanya mohon dipertahankan oleh Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Bahwa akan tetapi Pembanding sangatlah berkeberatan dengan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang dalam Pokok Perkara yang telah keliru dan melanggar Hukum Acara yang dapat Pembanding uraikan sebagai berikut :
  - a. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang telah memanipulasi data-data sesuai dengan isi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 267/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 30 Oktober 2023 tentang Bukti Surat Penggugat yang diberi tanda Bukti P.2 berupa Akta Jual-Beli Nomor : 183/2012, tanggal 17 Maret 2012;
  - b. Bahwa Pembanding/Penggugat telah mengajukan bukti tersebut sesuai dengan aslinya dimana Pembanding/Penggugat dapat membuktikan melalui Daftar Alat Bukti Penggugat Dalam Perkara Perdata Nomor : 267/PDT.G/2022/PN.KPG, tanggal 13 April 2023 (Bukti Pembanding 1) yang Pembanding/Penggugat ajukan didalam persidangan dengan Agenda Bukti Surat Penggugat;
  - c. Bahwa manipulasi data-data tersebut terlihat jelas melalui Pertimbangan Hukum Majelis Hakim didalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 267/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 30 Oktober 2023 halaman 13 alinea ke-3 (tiga) poin 2

Hal. 7 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/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

(dua) tertulis : *Fotocopy Akta Jual-Beli Nomor : 183/2012, tanggal 17 Maret 2012, di beri tanda P-2 dan halaman 26 alinea 1 (satu) tertulis : ....., dan hanya mengetahui tentang proses pembuatan Akta jual beli saja antara Penggugat dengan Sugiarto Lukito pada tahun 2012 sebagaimana tertera dalam Salinan Akta jual Beli Nomor 183/2012 yang mana surat asli dari Akta Jual Beli tersebut tidak diajukan sebagai bukti surat dalam pembuktian perkara ini oleh penggugat (Vide Bukti Surat bertanda P-2);*

3. Bahwa oleh karena Putusan Majelis Hakim tersebut telah memanipulasi data-data, maka Pembanding mohon agar putusan dalam perkara *a quo* dibatalkan atau perkara tersebut mohon diperiksa ulang oleh Pengadilan Tinggi dan kalau perlu Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini diperiksa oleh Pengadilan Tinggi dan selanjutnya mohon diberi sanksi;

## KEBERATAN KEEMPAT

1. Bahwa melalui kesempatan ini juga Pembanding/Penggugat mengajukan Bukti Tambahan berupa :
  - a. Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 162/Pdt.G/2019/PN.Kpg, tanggal 15 April 2020 (Bukti Pembanding 2);
  - b. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 59/PDT/2020/PT KPG, tanggal 18 Juni 2022 (Bukti Pembanding 3);
  - c. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1622 K/Pdt/2021, tanggal 12 Juli 2021 (Bukti Pembanding 4);
2. Bahwa Pembanding juga perlu sampaikan terkait isi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 162/Pdt.G/2019/PN.Kpg, tanggal 15 April 2020 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 59/PDT/2020/PT KPG, tanggal 18 Juni 2022 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1622 K/Pdt/2021, tanggal 12 Juli 2021 yang pada intinya Putusan tersebut mengandung cacat formil kurang pihak/*error in persona* oleh karena Pembanding/Penggugat wajib menarik Sugiarto Lukito dan Folkes Malelak sebagai Pihak dalam perkara tersebut;

Hal. 8 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa kemudian Pembanding/Penggugat telah menarik dan/atau memasukan Ahli Waris dan/atau ahli Waris Pengganti dari Sugiarto Lukito (Tergugat I - Tergugat V) serta Folkes Malelak (Tergugat IX) didalam perkara sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 267/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 30 Oktober 2023;
4. Bahwa berdasarkan uraian Pembanding diatas, maka terkait syarat-syarat formil Gugatan Pembanding/Penggugat telah jelas dan nyata telah dipenuhi oleh Pembanding/Penggugat didalam perkara *A Quo* akan tetapi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang didalam pertimbangannya pada Halaman 23 alinea ke 5 (lima) Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 267/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 30 Oktober 2023 masih mempersoalkan terkait syarat formil suatu gugatan yaitu tentang Obyek Gugatan;
5. Bahwa Pembanding/Penggugat hanyalah mendambakan suatu keadilan yang hakiki akan tetapi sampai dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 267/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 30 Oktober 2023 Pembanding/Penggugat belum mendapatkan dan/atau merasakan Keadilan itu didalam masyarakat khususnya pribadi Pembanding/ Penggugat;

## KEBERATAN KELIMA

1. Bahwa setiap Putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan putusan yang dijadikan dasar mengadili. Alasan-alasan atau argumentasi itu dimaksudkan sebagai pertanggungjawaban hakim dari putusannya terhadap masyarakat, para pihak, pengadilan yang lebih tinggi, dan ilmu hukum, sehingga oleh karenanya memiliki nilai objektif, karena adanya alasan-alasan itulah maka putusan mempunyai wibawa dan bukan hakim tertentu yang menjatuhkannya<sup>1</sup>. Tetapi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* tidak melihat dan atau mengesampingkan begitu saja Bukti Surat dan Saksi-Saksi yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat sehingga Putusan tersebut sangat mencederai rasa keadilan atau Majelis Hakim tidak memberikan pertimbangan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) atau lebih tepatnya Majelis Hakim tidak membaca berkas sama sekali. Dimana Putusan Pengadilan adalah Mahkota Hakim oleh karena itu pertimbangan hukum yang dibuat hakim harus meliputi duduknya



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara secara adil dan proporsional, sama sekali tidak terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 267/Pdt.G/2022/PN.KPG, tanggal 30 Oktober 2023;

2. Bahwa dalil Pembanding diatas dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 638 K/Sip/1969 yang menegaskan putusan yang tidak lengkap atau kurang cukup dipertimbangkan menjadi alasan untuk kasasi dan putusan demikian harus dibatalkan dan putusan Mahkamah Agung No. 67 k/sip/1972 juga mengandung kaidah hukum "putusan *judex factie* harus dibatalkan jika *judex factie* tidak memberikan alasan atau pertimbangan yang cukup";
3. Bahwa Yurisprudensi tersebut dikuatkan oleh pendapat ahli hukum Yahya Harahap Mantan Hakim yang berpendapat *onvoldoende gemotiveerd adalah masalah yuridis, konsekuensinya Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak cukup pertimbangan bisa dibatalkan di tingkat banding*" dimana pertimbangan hukum dari Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 267/Pdt.G/2022/PN.KPG, tanggal 30 Oktober 2023 tidak mempertimbangkan secara seksama fakta yang ditemukan dalam persidangan sehingga sangat merugikan Pembanding/Penggugat;
4. Bahwa batas-batas tanah Obyek Sengketa telah Pembanding/Penggugat uraikan secara jelas sebagaimana dalam Surat Ukur No.1273/1996 tanggal 22 Mei 1996 Sertipikat Hak Milik Nomor : 2498/Desa Oebufu, tanggal 22 Mei 1996 sehingga bagian selatan itu langsung berbatasan dg jalan W.J.Lalamentik; begitupun dengan batas bagian Utara berbatasan sesuai fakta yaitu berbatasan dengan pekarangan J.M.Nggonggoek dan Batas bagian barat sesuai hasil Pemeriksaan Setempat berbatasan dengan pekarangan Fr. Balelembang, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 267/Pdt.G/2022/PN.KPG, tanggal 30 Oktober 2023 tersebut terbukti telah bertentangan dengan hukum dan keadilan, terutama hukum pembuktian, bahkan telah memanipulasi data-data. Padahal, sebenarnya dalam memutuskan suatu perkara, hakim haruslah berdasarkan bukti-bukti. Karena *judex factie* telah terbukti memutuskan perkara ini tidak berdasarkan bukti-bukti dan hukum, maka putusan tersebut telah melanggar pasal 5 dan 23 uu No. 14 Tahun 1970, melanggar pasal 163 HIR dan bertentangan dengan pendapat Prof. Dr. Sudikno

Hal. 10 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Metokusumo, S.H., yaitu .....dan kebenarannya peristiwa ini hanya dapat diperoleh dengan pembuktian. Untuk dapat menjatuhkan putusan yang adil maka hakim harus mengenal peristiwanya yang telah dibuktikan kebenarannya (Hukum Acara perdata Indonesia, 1988).*

Bahwa berdasarkan segala uraian Pembanding diatas maka Pembanding mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Tinggi Kupang melalui Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan mempertimbangkan dalil-dalil dalam Memori Banding ini untuk selanjutnya memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/ Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 267/PDT.G/2022/PN.KPG, tanggal 30 Oktober 2023.

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat/Pembanding untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Tergugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara baik yang dijatuhkan pada Peradilan Tingkat Pertama, maupun pada Tingkat Banding.

### SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim Tinggi mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, **Ex aequo et bono.**

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 267/Pdt.G/2023/PN Kpg tanggal 30 Oktober 2023 yang dimohonkan banding, alat-alat bukti yang diajukan para pihak dan surat lainnya yang berkaitan dengan perkara ini serta telah pula membaca dan mempelajari dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa tentang pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam eksepsi, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar menyatakan menolak eksepsi

Hal. 11 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/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

dari Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan eksepsi Terbanding X semula Turut Tergugat karena sudah menyangkut materi pokok perkara, oleh karena itu pertimbangan eksepsi Pengadilan Tingkat Pertama ini diambil alih menjadi pertimbangan eksepsi Pengadilan Tinggi dalam pemeriksaan ini ditingkat banding;

Manimbang, bahwa tentang pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa "telah terdapat ketidakjelasan atau kekaburan batas-batas tanah sengketa yaitu ketidaksesuaian batas-batas tanah sengketa yang tercantum dalam gugatan Pembanding semula Penggugat dengan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Pengadilan Tingkat Pertama pada tanggal 23 Juni 2023 sehingga oleh karenanya gugatan Pembanding semula Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pengadilan Tingkat Pertama dalam pertimbangannya tidak mempertimbangkan dengan seksama bukti P-1, P-2, P-3 dan P-4 yang sudah dicocokkan Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang memeriksa perkara ini dan sudah diberi meterai cukup dan selanjutnya diberi tanda SDA yang artinya sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti T-5 berupa fotocopy dari fotocopy yang tidak ada aslinya;

Bahwa bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 2498/Desa Oebufu, Surat Ukur Nomor: 1237/1996 tanggal 22 Mei 1996 atas nama John Kusuma, yang membuktikan bahwa tanah obyek sengketa sudah bersertifikat dibeli oleh Pembanding semula Penggugat dari Sugiarto Lukito (Alm.).

Bahwa bukti P-2 berupa Akta Jual Beli No.183/2012, tanggal 17 Maret 2012, yang membuktikan bahwa perolehan tanah sengketa oleh Pembanding semula Penggugat dari Sugiarto Lukito berdasarkan jual beli yang dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Bahwa bukti P-3 dan P-4 berupa Surat Setoran Pajak (SSP) dan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD – BPHTB) yang membuktikan bahwa pajak atas tanah sengketa tersebut dibayar sudah atas nama dan dibayar oleh Pembanding semula Penggugat. Sedangkan bukti P-5 karena tidak ada aslinya tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Hal. 12 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama yang mempertimbangkan bahwa bukti P-2 yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat adalah berupa surat fotocopy dari fotocopy yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan adalah pertimbangan yang keliru karena bukti P-2 sudah dicocokkan dengan aslinya dan sesuai dengan aslinya, demikian juga Pengadilan Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan bukti P-1 berupa Sertifikat Hak Milik Tanah Nomor 2498/Desa Oebufu yang didalamnya terlampir Surat Ukurnya, yang membuktikan bahwa tanah sengketa adalah tanah yang sudah bersertifikat yang sudah jelas pemegang hak atas tanahnya, letak tanahnya, luas tanahnya, serta batas-batas tanahnya, oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat Pengadilan Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum pembuktian sehingga putusan Pengadilan Tingkat Pertama tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara ini sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pembanding semula Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatan sebagaimana selengkapannya terlampir dalam berkas perkara ini, yang mendalilkan bahwa tanah sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor: 2498/Desa Oebufu adalah milik Pembanding semula Penggugat yang diperolehnya berdasarkan jual beli dari Sugiarto Lukito, sedangkan dilain pihak Pembanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan Pembanding X semula Turut Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa jual beli tanah sengketa a quo oleh Sugiarto Lukito kepada Pembanding semula Penggugat adalah tidak sah karena tidak berdasarkan alas hak yang sah karena tanah sengketa dibeli oleh Sugiarto Lukito dari Yahya Markus Nggogoeck ayah kandung Terbanding VI, VII, VIII semula Tergugat VI, VII, VIII belum lunas dibayar sisa harga tanah sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dari harga tanah yang telah disepakati seharga Rp. 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah), dan baru dibayar panjar sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah);

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan bukti surat yang diberi tanda P-1, dan P-2 serta keterangan saksi Pembanding semula Penggugat yaitu Saksi Ariance Abineno yang menerangkan bahwa saksi sebagai staf Notaris yang mengetahui proses legalitas balik nama tanah dikelurahan Oebufu yang dalam sertifikat asli atas nama Sugiarto Lukito lalu dibalik nama menjadi atas nama Jhon Kusuma, saksi mengetahui proses itu karena saksi yang melaksanakan proses balik nama tersebut dikantor tempat saksi bekerja sekitar bulan Maret 2012, bahwa

Hal. 13 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/PT KPG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

balik nama tersebut terjadi atas dasar jual beli dan dalam proses balik nama tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan.

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memperhatikan data yuridis dan data fisik tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 2498/Desa Oebufu atas nama Jhon Kusuma (bukti P-1), ternyata sesuai data yang ada dalam Surat Ukur Nomor:1237/1996 tanggal 22 Mei 1996 dan buku tanah yang bersangkutan, maka menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 285 RBg, sertifikat hak milik tersebut sebagai akta otentik merupakan tanda bukti hak yang kuat atas kepemilikan tanah sengketa oleh pemegang hak in casu Pemanding semula Penggugat (Jhon Kusuma), dan selain dari pada itu proses jual beli atas tanah sengketa dari Sugiarto Lukito kepada Pemanding semula Penggugat Jhon Kusuma tersebut dilaksanakan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 183/2012 tanggal 17 Maret 2012 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Emanuel Mali, S.H., oleh karena itu Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Pemanding semula Penggugat adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor:2498/Desa Oebufu yang dibeli dari Sugiarto Lukito, pembelian tanah sengketa tersebut oleh Pemanding semula Penggugat dilakukan dengan itikad baik, sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi, (vide Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor: 1230/K/SIP/1980 tanggal 29 Maret 1982);

Menimbang, bahwa Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat untuk mengukuhkan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy surat yang diberi tanda T-1, T-2 dan T-3, bukti surat mana oleh Pengadilan Tingkat Pertama telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah di beri materai yang cukup kecuali bukti T-3 hanya berupa fotocopy dari fotocopy tanpa aslinya;

Bahwa bukti T-1 berupa fotocopy kwitansi tanggal 12 Pebruari 1990, yang membuktikan bahwa Sugiarto Lukito telah membayar sejumlah Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sebagai uang panjar pembelian atas tanah sengketa kepada Y.M. Nggonggoek dari harga yang disepakati seharga Rp 3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah) atas tanah sengketa seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi);

Bahwa bukti T-2 berupa fotocopy kwitansi tanggal 10 Mei 1989, yang membuktikan bahwa Folkes Malelak telah membayar harga tanah sejumlah Rp500.000,00 (lima

Hal. 14 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/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

ratus ribu rupiah) kepada Y.M. Nggonggoek untuk pembayaran sebidang tanah ukuran 10 x 10 meter = 100 M2 (seratus meter persegi), yang terletak di Desa Oebufu, Kecamatan Kupang Tengah;

Bahwa bukti T-3 berupa fotocopy Surat Perjanjian tanggal 12 Pebruari 1990 yang tidak dapat diperlihatkan aslinya dipersidangan, oleh karena itu maka tidak dapat dipertimbangkan sebagai bukti dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat mengajukan dua orang saksi yaitu Saksi Elias Kapitan dan Saksi Kornelis Tanesab yang dibawah janji memberikan keterangan sebagai berikut:

- Saksi Elias Kapitan dibawah janji memberikan keterangan bahwa saksi mengetahui jual beli tanah sengketa di Desa Oebufu seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi) oleh Sugiarto Lukito yang dibeli dari Y.M. Nggonggoek dengan harga Rp3.500.000,00 (tiga juta lima ratus ribu rupiah), saksi juga mengetahui Y.M. Nggonggoek sudah menerima pembayaran harga tanah tersebut sebagai panjar sebesar Rp 2.000.000,00 (dua juta rupiah) dari Sugiarto Lukito, bahwa saksi mengetahui pembayaran panjar harga tanah tersebut karena saksi juga ikut tandatangan dalam kwitansi pembayaran uang panjar sebagaimana tersebut dalam Bukti T-1 dan pelunasannya akan dibayarkan setelah surat-suratnya selesai, saksi tidak tahu apakah harga tanah tersebut sudah lunas apa belum, Bahwa saksi juga mengetahui bahwa Folkes Malelak ada jual tanah berukuran 10 x 10 M2 = 100 M2 (seratus meter persegi) kepada Sugiarto Lukito dengan harga Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dan tanah 10 x 10 M2 itu masuk dalam tanah yang seluas 500 M2 (lima ratus meter persegi)
- Saksi Kornelis Tanesab dibawah janji memberikan keterangan bahwa saksi tahu jual beli tanah antara Sugiarto Lukito dengan Y.M. Nggonggoek, saksi mengetahui waktu pengukuran tahun 1990-an harga tanah belum lunas dibayar, Sugiarto Lukito bilang panjar dulu lalu sisanya setelah surat-surat diselesaikan tetapi setelah itu saksi tidak tahu lagi apakah sudah lunas atau belum, saksi juga tidak tahu berapa besar uang panjar yang dibayarkan oleh Sugiarto Lukito kepada Y.M. Nggonggoek pada saat itu;

Menimbang, bahwa dari bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tidak ada satu bukti pun yang dapat membuktikan dalil Terbanding VI sampai dengan IX semula

Hal. 15 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/PT KPG

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat VI sampai dengan IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat, bahwa sisa harga tanah sejumlah Rp1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah) belum dibayar oleh Sugiarto Lukito kepada Y.M. Nggonggoek yaitu ayah dari Terbanding VI, VII dan VIII semula Tergugat VI, VII dan VIII, sementara peristiwa jual beli tanah sengketa itu terjadi pada tahun 1990 antara Sugiarto Lukito (selagi masih hidup) dengan Y.M. Nggonggoek yaitu ayah Terbanding VI, VII dan VIII semula Tergugat VI, VII dan VIII (selagi masih hidup), Jual beli tanah sengketa tersebut disaksikan oleh perangkat desa yaitu Ketua RT setempat Saksi Elias Kapitan yang ikut tandatangan pada kwitansi bukti T-1 dan juga disaksikan oleh Saksi Kornelis Tanesab yang ikut membantu saat pengukuran tanah sengketa atas permintaan dari Y.M. Nggonggoek, selanjutnya pada tahun 1996 oleh Sugiarto Lukito telah dilakukan pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang yang diikuti dengan pengukuran atas tanah sengketa, dan selama proses pendaftaran serta pengukuran tanah tersebut tidak ada pihak yang mengajukan keberatan, sehingga sertifikat tanah sengketa diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 2498/Desa Oebufu, Surat Ukur Nomor: 1237/1996, tanggal 22 Mei 1996. Oleh karenanya Pengadilan Tinggi berpendapat peralihan hak (jual beli) dari Y.M. Nggonggoek kepada Sugiarto Lukito telah memenuhi asas terang dan tunai maupun syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dan pendaftaran hak atas tanah tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 23 jo. 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa dalil Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat yang menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2498/Desa Oebufu, Surat Ukur Nomor: 1237/1996, tanggal 22 Mei 1996 tidak didasari alas hak yang sah, dan jual beli tanah sengketa oleh Sugiarto Lukito kepada Pembanding semula Penggugat tidak memiliki kekuatan mengikat, adalah tidak beralasan hukum oleh karenanya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan sebagaimana terurai diatas maka petitum Pembanding semula Penggugat angka 2 karena bukan merupakan persoalan pokok dalam perkara ini maka tidak dapat dikabulkan, sedangkan petitum gugatan angka 3 dan angka 4 dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa oleh karena jual beli tanah sengketa antara Sugiarto Lukito dengan Pembanding semula Penggugat adalah sah dan tanah sengketa

Hal. 16 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/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

sah milik Pembanding semula Penggugat, maka Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat yang menguasai dan membangun rumah diatas tanah sengketa tanpa seijin Pembanding semula Penggugat adalah merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat harus mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Pembanding semula Penggugat, oleh karena itu maka petitum angka 5, dan angka 6 dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan Pembanding semula Penggugat angka 7, karena Pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan secara riil atas kerugian materiil dan imateriil yang dialaminya maka tidak dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan pembanding semula Penggugat pada angka 8 dapat dikabulkan hanya sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat tidak mengosongkan tanah sengketa sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Pembanding semula Penggugat agar menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uit voerbaar bij voorraad) meskipun ada bantahan ( verzet ), banding atau kasasi, tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi persyaratan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 191 RBg.

Menimbang, bahwa berdasarkan atas pertimbangan tersebut diatas maka gugatan Pembanding semula Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum dan berada dipihak yang kalah, maka dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam R,Bg Stb Nomor: 227/1947 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### **MENGADILI:**

Hal. 17 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/PT KPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Pengugat tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor:267/PDT.G/ 2022/PN Kpg tanggal 30 Oktober 2023;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Jual Beli Tanah antara Alm. Sugiarto Lukito dengan Pembanding semula Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No. 183/2012, tanggal 17 Maret 2012 antara Sugiarto Lukito selaku Penjual dengan John Kusuma (Pembanding semula Penggugat) sebagai Pembeli yang dibuat di hadapan PPAT Emanuel Mali, S.H. adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah Sah Milik Pembanding semula Penggugat berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2498/Desa Oebufu, Surat Ukur Nomor : 1237/1996, tanggal 22 Mei 1996 dengan luas 500 M<sup>2</sup> (Lima ratus meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : berbatasan dengan Pekarangan J. M. Nggonggoek
  - Selatan : berbatasan dengan Jalan W. J. Lalamentik
  - Timur : berbatasan dengan Lorong
  - Barat : berbatasan dengan Pekarangan Fr. Balelembang
4. Menyatakan perbuatan Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat yang telah mengklaim Tanah Objek Sengketa dengan menguasai tanpa seijin Pembanding semula Penggugat secara sepihak serta masuk dengan paksa membangun rumah di atas Tanah Objek Sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat untuk menyerahkan kembali Tanah Obyek Sengketa kepada Pembanding semula Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinya, bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;

Hal. 18 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/PT KPG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) per hari apabila tidak mengosongkan tanah milik Pembanding semula Penggugat sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Terbanding VI sampai dengan IX semula Tergugat VI sampai dengan IX dan Terbanding X semula Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang, pada hari Rabu, tanggal 24 Januari 2024, dengan Susunan Majelis: **Ida Bagus Ngurah Oka Diputra, S.H.,M.H.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **Daniel Pratu, S.H.,M.H.**, dan **Ojo Sumarna, S.H.,M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada **hari Rabu, tanggal 31 Januari 2024** oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Otnial Kause, S.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Kupang, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim Anggota,

ttd

1. **Daniel Pratu, S.H.,M.H.**

ttd

2.

**Ojo Sumarna, S.H.,M.H.**

Hakim Ketua Majelis,

ttd

**Ida Bagus Ngurah Oka Diputra, SH.,M.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

**Otnial Kause, SH.**

Rincian biaya perkara :

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

Untuk Turunan Resmi Putusan.

PLT. Panitera Pengadilan Tinggi Kupang,

Hal. 19 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/PT KPG



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

SEGA HENDRICUS,SH

Hal. 20 dari 19 hal. Putusan Nomor 163/PDT/2023/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)

Halaman 20