



PUTUSAN

Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Agustinus Tangu Rame, bertempat tinggal di Jln. Jupiter No. 04, Rt.009/rw.004, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Oesapa Selatan, Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada : 1. **Dr. YANTO M.P EKON, S.H., M.Hum.**, 2. **RIAN VAN FRITS KAPITAN, SH.,M.H.**, 3. **YOHANA LINCE ALENG, S.H., M.H.** Advokat berkantor di Kantor Advokat Dr. YANTO M.P. EKON, SH.,M.Hum & Rekan, Jln. Tunggal Ika No. 03, Kayu Putih, Kota Kupang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 April 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dibawah register Nomor : 188/LGS/SK/PDT/2021/PN.KPG, tanggal 13 April 2021. Selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**

Lawan

Damianus Wera Vensentius, bertempat tinggal di Perumahan Medokan Asri 2/ma2 (medokan Asri Tengah/ma2) Jl. Medokan Asri Tengah li Blok Q 11, Rt. 01/rw. 07, Kelurahan Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur, Kel. Medokan Ayu, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, Jawa Timur. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**

Emilia Margaretha Konay, bertempat tinggal di Semula Di Jln. Gua Lotdrez Rt. 002/rw.001, Kelurahan Oebobo, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang,, Oebobo, Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **MARTHEN MAURE, S.H;** Pekerjaan Advokat; Alamat jalan Farmasi, RT.026/RW.009, Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobi, Kota Kupang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Juni 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dibawah register Nomor 316/LGS/SK/PDT/2021/PN.Kpg, tanggal 4 Juni 2021. Selanjutnya sebagai **Tergugat II**

Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Pemerintah Republik Indonesia cq. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur cq. Kantor Pertanahan Kota Kupang, tempat kedudukan Jln. Eltari li No. 70, Kayu Putih, Kota Kupang, Kayu Putih, Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Mikael Agung Melburan, SH, 2. Rininta Dianawati, SH, 3. Charoline Koni Padaka, SH, semuanya merupakan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, beralamat di Jalan Frans Seda Nomor 72, Kayu Putih, Oebobo, Kota Kupang. Berdasarkan Surat Kuasa Nomor: MP.02.01/959-53.71/V/2021 tanggal 6 Mei 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA dibawah register Nomor 256/LGS/SK/PDT/2021/PN.Kpg, tanggal 6 Mei 2021. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III;**
DAN

FERDINAND KONAY, NIK: 5371040102550001, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Shoopng Center No. IV/21, RT. 011, RW. 003, Kel. Fatululi, Kec. Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

MARICE ELISABETH KONAY, NIK: 5371045203560001, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan : Pensiunan, Alamat : Jl. Jenderal Soedirman, RT 003, RW 001, Kel. Kuanino, Kec. Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

JULIUS NIXON KONAY, NIK: 5371040607610006, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Cak Doko, RT 003, RW 001, Kel. Oebobo, Kec. Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

FERDERIKA ROSALINA KONAY, NIK: 5371045602650003, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan : Pensiunan, Alamat : Jl. Jenderal Soedirman, RT 003, RW 001, Kel. Kuanino, Kec. Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

JULIANA MARIATI KONAY, NIK: 5371015207670002, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan : PNS, Alamat : RT 015, RW 006, Kel. Manulai II, Kec. Alak, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

DJENI RULIARITA KONAY, NIK: 5301084606700006, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan : PNS, Alamat : RT 018, RW 006, Kel. Tarus,

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kec. Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

JOHNI ARMY KONAY, S.H., NIK: 5371050104720001, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Harimau, Kel. Karang Siri, Kec. Kota Soe, Kabupaten TTS, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

MARTHEN SOLEMAN KONAY, NIK: 5371041203740009, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : JL. Diponegoro, Kel. Nunleu, Kec. Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

YUNITA WELLYANTI KONAY, S.Sos., NIK: 5371035406770008, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Jl. Bumi II, RT 003, RW 001, Kel. Oesapa Selatan, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **FRANSISCO BERNANDO BESSI, S.H., M.H.,CLA., IVAN VALEN YOSUA MISSA, S.H., PETRUS LOMANLEDO, S.H., ALFRIDO OPNIEL LERRY LENGGU, S.H.**, Para Advokad dari Kantor Pengacara & Mediator Fransisco Bernardo Bessi, S.H., M.H., CLA., & Partners, yang beralamat di Jalan Frans Seda No. 88 C, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 62/FBB/X/2021/KPG, Tanggal 20 September 2021 yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang dibawah register No. 593/LGS/SK/PDT/2021/PN.KPG, tanggal 21 September 2021. Selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT**

INTERVENSI

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 15 April 2021 dalam Register Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

Halaman 3 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



1. Bahwa penggugat memiliki sebidang tanah seluas 500 M² (20 x 25 M), terletak di Jln. Jupiter RT. 009/RW.004, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Utara dengan Tanah milik Made Arthana. Sebelah Timur dengan Tanah milik Brigjen TNI Adrianus Agung Nugroho. Sebelah Selatan dengan Jalan Jupiter. Sebelah Barat dengan Tanah milik Penggugat. Selanjutnya dalam surat gugatan ini disebut **TANAH SENGKETA**
2. Bahwa tanah sengketa diperoleh penggugat dengan cara membeli dari **Tn. YAKOB MBA'U** pada tanggal 08 Mei 2002 dengan harga Rp. 13.000.000,- (tiga belas juta rupiah) serta telah dibayar secara tunai dan kontan oleh penggugat selaku Pembeli kepada YAKOB MBA'U selaku Penjual (**Bukti P-1**);
3. Bahwa dasar kepemilikan dari **Tn. YAKOB MBA'U** atas tanah sengketa, sehingga membuat penggugat tidak ragu-ragu untuk membelinya adalah adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah dari **ESAU KONAY** selaku pemilik awal pada tanggal 24 Juni 1998 (**Bukti P-2**), ditambah dasar penguasaan atas tanah sengketa berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Tahun 2002 atas nama **YACOB MBA'U (Bukti P-3)**;
4. Bahwa setelah penggugat membeli tanah sengketa dari Tn. YACOB MBA'U pada tanggal 08 Mei 2002, maka penggugat menguasai tanah sengketa secara terus menerus sampai dengan sekarang ini tanpa adanya gangguan dari siapapun;
5. Bahwa untuk kepentingan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa maka pada tanggal 04 Juni 2020 antara Penggugat dengan Tn. YACOB MBA'U menandatangani Surat Pernyataan Penyerahan Hak yang turut disaksikan oleh Ketua RT.009 **ALOYSIUS BALI TANI** dan Ketua RW.004 **Drs. EDUARD GANA, M.Si.** Namun pada saat penggugat datang kepada Lurah Oesapa Selatan (**ROBERTH JOHANNES, S.H**) untuk menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak, ternyata Lurah Oesapa Selatan menolak untuk menandatangani dengan alasan tanah sengketa telah menjadi milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4741 atas nama Pemegang Hak **DAMIANUS WERA VENSENSIUS (Tergugat I)**;



6. Bahwa setelah Penggugat melakukan pengecekan pada Tergugat III, ternyata Tergugat III menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4741 atas nama **DAMIANUS WERA VENSENSIUS** (Tergugat I) atas dasar adanya pelepasan hak dari suami Tergugat II bernama **DOMINGGUS KONAY**, sekarang telah meninggal dunia. Padahal **DOMINGGUS KONAY** (alm) adalah salah satu anak kandung dari **ESAU KONAY** (alm) yang pada saat terjadi jual beli tanah sengketa antara **ESAU KONAY** dengan Tn. **YACOB MBA'U** pada tanggal 24 Juni 1998 hak waris dari **DOMINGGUS KONAY** atas tanah sengketa masih tertutup, sehingga setelah meninggalnya **ESAU KONAY** maka **DOMINGGUS KONAY** selaku anak kandung dari **ESAU KONAY** tidak memiliki kapasitas hukum untuk menjual lagi tanah sengketa kepada Tergugat I sebab tanah sengketa terlebih dahulu dijual oleh **ESAU KONAY** kepada Tn. **YACOB MBA'U** pada tanggal 24 Juni 1998 dan selanjutnya pada tanggal 08 Mei 2002, Tn. **YACOB MBA'U** menjual tanah sengketa kepada Penggugat;
7. Bahwa dengan demikian jual-beli atas tanah sengketa antara suami dari Tergugat II yang bernama **DOMINGGUS KONAY** dengan Tergugat I adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan penggugat. Demikian pula penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa oleh Tergugat III atas nama Pemegang Hak **DAMIANUS WERA VENSENSIUS** atas dasar jual-beli yang tidak sah antara suami Tergugat II **DOMINGGUS KONAY** dengan Tergugat I, tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
8. Bahwa sebaliknya jual-beli antara Penggugat dengan Tn. **YACOB MBA'U** atas tanah sengketa pada tanggal 08 Mei 2002 telah dilandasi itikad baik, sehingga perlu diberikan perlindungan hukum sebagaimana SURAT EDARAN MAHKAMAH AGUNG Nomor: 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dengan alasan:
 - a. Jual-beli antara Penggugat dengan Tn. **YACOB MBA'U** atas tanah sengketa dilakukan secara tunai dan terang serta diketahui oleh Ketua RT.009 **ALOYSIUS BALI TANI** dan Ketua RW.004 **Drs. EDUARD GANA, M.Si**, Kelurahan Oesapa Selatan;



- b. Penggugat membeli tanah sengketa dari **Tn. YACOB MBA'U** telah didasari prinsip kehati-hatian, yakni terlebih dahulu meneliti hak kepemilikan dari **Tn. YACOB MBA'U** atas tanah sengketa dan telah diketahui secara jelas bahwa tanah sengketa menjadi hak milik dari **Tn. YACOB MBA'U** selaku penjual atas dasar jual-beli dengan **ESAU KONAY**;
9. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan penggugat, maka tidak ada jalan lain bagi penggugat kecuali mengajukan gugatan ini dengan menuntut agar tanah sengketa dinyatakan sebagai hak milik sah dari penggugat, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4741 atas nama **DAMIANUS WERA VENSENSIUS** (Tergugat I), dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
10. Bahwa untuk mencegah selama berjalannya proses pemeriksaan perkara ini, Tergugat I dengan itikad buruk mengalihkan tanah sengketa kepada pihak lain, maka penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Kupang dan/atau Majelis Hakim yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini, agar memerintahkan jurusita untuk meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa;
11. Bahwa gugatan penggugat ini didasarkan atas alat bukti yang bersifat otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II, sehingga telah memenuhi syarat Pasal 191 ayat (1) RBg dan SEMA RI Nomor: 3 Tahun 2000, karena itu mohon pula kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Para Tergugat menyatakan verzet, banding atau kasasi (*uitvoorbear bij vooraad*);

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. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa jual-beli antara Penggugat dengan Tn. YACOB MBA'U atas tanah sengketa seluas 500 M² (20 x 25 M), terletak di Jln.

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Jupiter RT. 009/RW.004, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas: Sebelah Utara dengan Tanah milik Made Arthana. Sebelah Timur dengan Tanah milik Brigjen TNI Adrianus Agung Nugroho. Sebelah Selatan dengan Jalan Jupiter. Sebelah Barat dengan Tanah milik Penggugat **Adalah SAH menurut HUKUM.**

3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa seluas 500 M² (20 x 25 M), terletak di Jln. Jupiter RT. 009/RW.004, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas : Sebelah Utara dengan Tanah milik Made Arthana. Sebelah Timur dengan Tanah milik Brigjen TNI Adrianus Agung Nugroho. Sebelah Selatan dengan Jalan Jupiter. Sebelah Barat dengan Tanah milik Penggugat **Adalah HAK MILIK SAH dari PENGGUGAT.**
4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan suami Tergugat II (DOMINGGUS KONAY) yang tanpa sepengetahuan penggugat melakukan jual-beli atas tanah sengketa adalah TIDAK SAH dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan penggugat, sehingga dibatalkan demi hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik dari tanah sengketa Nomor: 4741 atas nama Pemegang Hak **DAMIANUS WERA VENSSENSIUS** (Tergugat I) yang diterbitkan atas dasar jual-beli yang tidak sah antara Suami Tergugat II (**DOMINGGUS KONAY**) dengan Tergugat I tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan yang diletakan atas tanah sengketa adalah sah dan berharga;
7. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun para tergugat menyatakan verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk secara tanggung-renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat, Tergugat II, Tergugat III dan Para Penggugat Intervensi masing-masing datang menghadap kuasanya tersebut di atas, sedangkan Tergugat I



tidak hadir atau menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakilnya meskipun dipanggil dengan patut berdasarkan relas panggilan sidang tanggal 3 Mei 2021, tanggal 24 Mei 2021 dan tanggal 14 Juni 2021, sedangkan tidak ternyata bahwa ketidakhadirannya itu disebabkan oleh alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Y. Teddy Windiartono, S.H.,M.H.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 September 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, sehingga pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa pada saat acara jawab menjawab oleh para pihak tersebut diatas, kepada Majelis Hakim telah menghadap Penggugat Intervensi tersebut diatas;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Penggugat Intervensi tersebut untuk menggabungkan diri dalam perkara aquo, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela tanggal 11 November 2021 yang amarnya :

MENGADILI :

1. Menyatakan menolak Eksepsi Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan Permohonan Para Pemohon Intervensi;
3. Menyatakan menerima Para Pemohon Intervensi sebagai salah satu Pihak dalam perkara perdata Nomor 80/Pdt.G/2021/PN Kpg dengan didudukan sebagai Penggugat Intervensi;
4. Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II memberikan jawaban sebagai berikut :

MENGENAI FORMIL GUGATAN

Bahwa Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat Formiil Gugatan, yaitu :

a. Salah Kewenangan Pengadilan.

Bahwa oleh karena tanah objek sengketa yang didalilkan oleh Penggugat sudah diterbitkan Sertipikat Nomor : 4741 atas nama



Pemegang Hak : DAMIANUS WERA VENSENTIUS/Tergugat I yang oleh Tergugat III sesuai posita gugatan butir 5 dan 6, serta petitum butir 5, dan oleh karena pula Sertipikat tersebut merupakan sebuah Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Tergugat III selaku Pejabat Tata Usaha Negara, dan apalagi Penggugat mendudukan BPN Kota Kupang selaku Tergugat III, yang harus mempertanggungjawabkan prosedur dan substansi Sertipikat tersebut, maka seharusnya Penggugat terlebih dahulu menggugat kesalahan prosedur dan substansi Sertipikat tersebut ke Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang yang memiliki kewenangan absolut untuk membatalkannya.

Bahwa dengan demikian menjadi jelas bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang mengadili gugatan Penggugat atas tanah objek sengketa yang sudah bersertipikat tersebut, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seutuhnya.

b. Salah subjek dan objek gugatan.

Bahwa sesuai kebenaran fakta dan yuridis, bahwa sesungguhnya alm. ESAU KONAY tidak pernah menjual atau menghibahkan atau dengan cara apapun tanah objek sengketa kepada YAKOB MBA'U, maka Penggugat harus menggugat YAKOB MBA'U dengan objek gugatan "cidra janji (*wanprestasi*)". Oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi salah objek (*error in objecto*) dan salah pihak (*error in persona*).

c. Kurang Pihak.

Bahwa berdasarkan data/alasan yuridis, bahwa sampai terbitnya Sertipikat Nomor 4741 dengan Pemegang Hak : DAMIANUS WERA VENSENTIUS/Tergugat I adalah melalui prosedur dan substansi yang benar, karena melibatkan pihak-pihak terkait, tidak hanya Tergugat I dan Tergugat III, tetapi melibatkan pula Kepala Kelurahan Oesapa Selatan, saksi-saksi batas-batas tanah objek sengketa, dan saksi-saksi jual beli tanah objek sengketa antara DOMINGGUS KONAY dengan Tergugat I, serta Notaris/PPAT, tetapi Penggugat tidak menggugatnya, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium litis consortium*).

d. Batas dan luas tanah objek sengketa kabur.

Bahwa dalil gugatan Penggugat butir 1 halaman 1 adalah kabur mengenai luas dan batasnya. Dimana menurut Penggugat bahwa luas tanah objek sengketa yang dibeli dari YAKOB MBA'U karena hibah dari alm. ESAU KONAY adalah seluas 500 M², namun Penggugat juga mendalilkan yang kontradiktif, yaitu bahwa batas sebelah barat tanah



objek sengketa adalah berbatasan dengan tanah milik Penggugat, maka yang menjadi pertanyaan adalah :

1. Berapa sesungguhnya luas tanah yang Penggugat beli dari YAKOB MBA'U, apakah 500 M² atau berapa, sehingga kemudian Penggugat mendalilkan bahwa sebelah barat tanah objek sengketa adalah berbatasan dengan tanah milik Penggugat ?
2. Bidang tanah milik Penggugat yang terletak di sebelah barat tanah objek sengketa itu Penggugat peroleh dari siapa?
3. Berapa luas bidang tanah sebelah barat tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat?

Dengan demikian luas dan batas-batas tanah objek sengketa menjadi tidak jelas.

Bahwa berdasarkan 4 (empat) butir alasan (a,b,c dan d) diatas, maka menjadi jelas bahwa Pengadilan Negeri Kupang tidak berwenang mengadili objek gugatan Penggugat, salah subjek dan objek Gugatan, kurang pihak, serta luas dan batas-batas tanah objek sengketa tidak jelas, maka gugatan Penggugat adalah kabur (*obscuur libelum*), sehingga gugatan tidak "Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

II. MENGENAI POKOK GUGATAN.

Bahwa segala hal yang terurai mengenai kesalahan formil gugatan diatas, berlaku pula secara mutatis-mutandis dalam uraian mengenai Pokok Gugatan ini.

Bahwa tanah objek sengketa telah dihibahkan oleh alm. ESAU KONAY kepada YAKOB MBA'U, tetapi kemudian alm. DOMINGGUS KONAY menjual lagi kepada Tergugat I adalah dengan alasan bahwa YAKOB MBA'U telah menunjukkan etiket buruk dan/atau cidra janji, yaitu YAKOB MBA'U telah tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajiban YAKOB MBA'U yang berkaitan dengan hibah tanah objek sengketa tersebut yang menjadi kesepakatan YAKOB MBA'U dengan ESAU KONAY dan DOMINGGUS KONAY. Hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Bahwa keluarga KONAY (ESAU KONAY dan ahli waris lainnya) memiliki 3 (tiga) bidang tanah yang disebut bidang tanah Pagar Panjang, tanah Danau Ina, dan tanah Sero-sero di Oesapa. Untuk mempertahankan kepemilikan keluarga KONAY atas ketiga bidang tanah tersebut, maka dilakukan melalui proses hukum, melalui Pengadilan (*letigasi*) dan di luar Pengadilan (*non letigasi*).

Halaman 10 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



2. Bahwa ESAU KONAY bersama anak-anaknya dalam hal ini DOMINGGUS KONAY tampil untuk mempertahankan kepemilikan ketiga bidang tanah tersebut melalui proses hukum dimaksud.
3. Bahwa untuk memperlancar proses perkara-perkara atas ketiga bidang tanah tersebut, maka dibutuhkan bantuan/jasa orang lain, baik jasa para Lawyer maupun non Lawyer. Sehingga dalam hal ini ESAU KONAY dan DOMINGGUS KONAY bersepakat dengan sejumlah orang termasuk YAKOB MBA'U sebagai tenaga non Lawyer untuk membantu ESAU KONAY dan DOMINGGUS KONAY dalam urusan perkara-perkara dimaksud. Sebelum orang-orang termasuk YAKOB MBA'U memberikan bantuan jasa berupa menjaga, mengawasi dan membersihkan, agar pihak-pihak lain jangan melakukan penyerobotan atau jual beli tanah-tanah kfling dari ketiga bidang tanah tersebut dengan ketentuan keluarga KONAY melalui ESAU KONAY dan DOMINGGUS KONAY menghibahkan tanah kfling seluas 500 M² kepada orang-orang non Lawyer yang berjasa, dengan ketentuan pula apabila di kemudian hari YAKOB MBA'U dan pihak lainnya tidak menjalankan kewajibannya, maka bidang tanah hibahan tersebut diambil kembali ESAU KONAY/ahli warisnya.
4. Bahwa atas kesepakatan itu, maka sebelum YAKOB MBA'U dan kawan-kawan menjalankan kewajiban tersebut diatas, mereka telah terlebih dahulu dihibahkan tanah kfling dimaksud oleh ESAU KONAY, dimana YAKOB MBA'U dihibahkan tanah kfling seluas 500 M², yaitu tanah objek sengketa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat.
5. Bahwa akan tetapi setelah YAKOB MBA'U memperoleh tanah objek sengketa, ternyata YAKOB MBA'U **tidak** serius, bahkan tidak menjalankan kewajibannya menjaga, mengawasi, membersihkan ketiga bidang tanah tersebut, sehingga sebagian ketiga bidang tanah tersebut diserobot oleh pihak lain, bahkan tanah Sero-sero di Oesapa semuanya telah diserobot dan dikuasai oleh pihak lain. Lebih dari itu, ada sikap-sikap YAKOB MBA'U yang merugikan keluarga KONAY terkait ketiga bidang tanah tersebut, yang akan dibuktikan dalam sidang pembuktian.
6. Bahwa oleh karena YAKOB MBA'U telah menunjukkan etiket buruk, berupa cidra janji yang berakibat merugikan keluarga KONAY

Halaman 11 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



tersebut, dan berulang kali ESAU KONAY dan DOMINGGUS KONAY memberikan peringatan kepada YAKOB MBA'U, agar serius menjalankan kewajibannya yang disepakati, tetapi YAKOB MBA'U tidak menghiraukannya, maka DOMINGGUS KONAY dengan persetujuan ahli waris lainnya (FERDINAN KONAY dan saudara-saudaranya/para Penggugat Intervensi) mengambil kembali tanah objek sengketa dan menjualnya kepada Tergugat I sebagaimana yang didalilkan Penggugat.

7. Bahwa proses jual beli tanah obek sengketa DOMINGGUS KONAY dengan Tergugat I adalah telah dilakukan sesuai hukum yang berlaku.
8. Bahwa atas dasar legalitas jual beli yang benar dan sah menurut hukum dimaksud, maka Tergugat I mengajukan permohonan kepada Tergugat III untuk melakukan proses sertifikasi atas tanah objek jual beli tersebut/tanah objek sengketa. Selanjutnya Tergugat III telah berproses sesuai prosedur dan substansi termasuk meramu data fisik dan data yuridis sesuai hukum, dan kemudian diterbitkan seripikat Nomor 4741 atas nama DAMIANUS WERA VINSENSIUS/Tergugat I.
9. Bahwa oleh karena YAKOB MBA,U telah menunjukkan etiket buruk/cidra janji yang merugikan keluarga KONAY, yaitu telah terjadi penguasaan sejumlah kalfing tanah dari ketiga bidang tanah tersebut oleh pihak lain, sehingga DOMNGGUS KONAY mengambil kembali bidang tanah/tanah objek sengketa yang dihibahkan kepada YAKOB MBA'U itu adalah benar dan sah menurut hukum. Kemudian jual beli tanah objek sengketa oleh DOMINGGUS KONAY dengan Tergugat I adalah benar dan sah menurut hukum, maka dari itu sertipikat hak milik Nomor 4741 adalah telah diproses sesuai prosedur dan substansi, karena itu sertipikat tersebut adalah benar dan sah menurut hukum, dan karena itu pula jual beli YAKOB MBA'U dengan Penggugat adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum. Maka dari itu seluruh surat jual beli Penggugat dengan YAKOB MBA'U atas tanah objek sengketa adalah tidak memiliki nilai pembuktian yang patut dikesampingkan untuk seutuhnya.

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Bahwa berdasarkan uraian jawaban mengenai formil dan pokok gugatan diatas, maka mohon yang mulia Majelis Hakim berkenan mengadili dan menyatakan dalam putusan yang berbunyi :

DALAM PUTUSAN SELA

Menyatakan Pengadilan Negeri Kupang **tidak** berwenang mengadili gugatan Penggugat yang mempermasalahkan kekuatan hukum, prosedur dan substansi Sertipikat Hak Milik Nomor 4741 atas nama DAMIANUS WERA VINSENSIUS dengan mendudukan BPN Kota Kupang selaku Pejabat TUN menjadi Tergugat III dalam perkara ini, maka gugatan Penggugat ditolak untuk seutuhnya.

DALAM PUTUSAN AKHIR :

1. Menyatakan mengabulkan Jawab (eksepsi) Tergugat II untuk seutuhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya atau Gugatan Penggugat **tidak** dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

A. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUS LITIS CONSORTIUM)

- Bahwa dalam uraian perkara menurut keterangan Penggugat, dijelaskan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 500 m² yang terletak di Jalan Jupiter RT 009/RW 004, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas batas : Utara dengan Tanah milik Made Arthana, Timur dengan Tanah milik Brigjen TNI Adrianus Agung Nugroho. Selatan dengan Jalan Jupiter. Barat dengan Tanah milik Penggugat Yang diperoleh Penggugat dari Sdr.Yakon Mba'u. Sedangkan dalam perkara a quo Sdr.Yakon Mba'u tidak ditarik sebagai pihak. Sebagai pihak penjual, seharusnya Sdr.Yakon Mba'u juga ditarik sebagai pihak karena yang bisa menjelaskan mengenai kedudukan dan kapasitasnya sebagai Penjual objek sengketa, apakah dia benar memiliki hak untuk menjual? Apakah benar tanah yang



dijual merupakan milik Sdr.Yakon Mba'u? Apakah Sdr. Yakon Mba'u memiliki bukti tertulis yang menyatakan bahwa Sdr. Yakon Mba'u adalah pemilik tanah yang sah? Hal tersebut yang harus diuraikan secara jelas dalam persidangan agar membuat terang perkara a quo.

- Bahwa dari uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan kurang pihak (Plurius Litis Consortium) karena jelas sebagai penjual Sdr.Yakon Mba'u harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, karena sumber perolehan tanah milik Penggugat berasal dari Sdr.Yakon Mba'u. Dalam kasus ini Sdr.Yakon Mba'u memiliki urgensi untuk membuktikan mengenai kapasitas dan kedudukannya sebagai penjual, serta status tanah yang dijual kepada Penggugat. Apakah benar telah ada Pelepasan Hak dari Sdr.Esau Konay? Sedangkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang bukanlah suatu alat bukti kepemilikan atas suatu objek. Dengan tidak ditariknya Sdr.Yakon Mba'u sebagai pihak Tergugat, membuat perkara ini menjadi tidak bisa terurai dengan jelas.. **Hal ini sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984** menyatakan *judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat.*

B. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

- Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya yang menjadi objek dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 4741 atas nama pemegang hak DAMIANUS WERA VENSENSIUS (Tergugat I) yang terletak di Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang ². Bahwa secara fakta dalam arsip Kantor Pertanahan Kota Kupang **tidak terdapat** Sertipikat Hak Milik No Sertipikat Hak Milik Nomor 4741 atas nama pemegang hak DAMIANUS WERA VENSENSIUS (Tergugat I) yang terletak di Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, melainkan yang terdapat dan tercatat secara resmi dalam arsip Kantor Pertanahan Kota Kupang (Tergugat III) adalah **Sertipikat Hak Milik No Sertipikat Hak Milik Nomor 4741 atas nama pemegang hak DAMIANUS WERA VENSENSIUS (Tergugat I) yang terletak di Kelurahan**

Halaman 14 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Dengan demikian objek gugatan menjadi tidak jelas, karena letak lokasi tanah berbeda. Hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No 556 K/Sip/1973 Tanggal 10 November 1973 yang menyatakan :*“Kalau objek gugatan tidak jelas maka Gugatan tidak dapat diterima”*.

- Berdasarkan uraian pada eksepsi maka secara tegas Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok sengketa ini;
2. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 4741/2005 an.Damianus Wera Vensentius telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Alas hak yang digunakan sebagai dasar pendaftaran sertipikat yakni Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah tanggal 24 Januari 2005 Nomor 14/Pem.PH/CKL/I/05 yang dilengkapi dengan Fotocopy Putusan Negeri Swapraja Kupang tanggal 25 Mei 1951, Nomor 8/1951, Fotocopy Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 31 Agustus 1955, Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 6/PDT/G/1989/PN.KPG Tanggal 28 September 1989, Fotocopy putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 9/PDT/1990/PTK tanggal 13 Februari 1990. Fotocopy putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3171.K/PDT/1990 tanggal 30 Mei 1996, Fotocopy Berita Acara Eksekusi Nomor 08/BA.PDT.G/1951/PN.KPG tanggal 8 September 1997;
3. Bahwa dalam lapangan hukum pertanahan, Negara Indonesia memberlakukan/menganut sistem pembuktian Negatif, yang artinya bahwa sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka bukti hak kepemilikan atas tanah berupa sertifikat hak milik haruslah dipandang sah dan dalam hukum Sertifikat Hak Milik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, terkuat dan terpenuh, oleh karena

Halaman 15 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Penggugat harus membuktikan bahwa tanah tersebut adalah Hak Miliknya. Dengan demikian dalil para Penggugat dengan tegas kami menyatakan menolaknya dan tidak dapat diterima (Niet onvankelijk verklaard);

4. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak secara keseluruhan yang berhubungan dengan perbuatan melawan Hukum dan melibatkan Tergugat III tidak terpenuhi karena setiap perbuatan melawan hukum sejauh dapat dibuktikan sebagai perbuatan melawan hukum baik dari hukum perdata maupun aspek hukum administrasi maka disebut perbuatan melawan hukum, disisi lain bentuk perbuatan melawan hukum oleh pejabat hanya meliputi penyalahgunaan wewenang, oleh karena itu jika penyalahgunaan wewenang tidak terbukti, maka unsur melawan hukum tidak pernah ada dan terjadi. Dalam kaitan dengan pihak Tergugat III dimasukan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat wajib ditolak dalam perkara a quo karena tidak terdapat unsur perbuatan yang berkaitan dengan penyalahgunaan wewenang dan atau perbuatan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat III;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard); dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini;

Halaman 16 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



JAWABAN TERHADAP GUGATAN REKONVENS

1. Bahwa permohonan hak yang diajukan oleh Damianus Wera Vensensus telah memenuhi persyaratan secara administrasi baik secara fisik maupun yuridis
2. Bahwa pada saat proses pendaftaran hak hingga penerbitan sertipikat tidak terdapat keberatan dari pihak manapun sehingga Sertipikat Hak Milik bisa diterbitkan.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat Intervensi IV;
2. Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik No Sertipikat Hak Milik Nomor 4741 atas nama pemegang hak DAMIANUS WERA VENSSENSIUS (Tergugat Intervensi II) memiliki kekuatan hukum yang mengikat yang sah.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat dalam perkara asal tersebut, Kuasa Penggugat Intervensi memberikan jawaban sebagai berikut :

EKSEPSI PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa di dalam dalil Gugatan Penggugat Konvensi menyatakan bahwa Tn. Yakob Mba'u memperoleh tanah sengketa dengan cara membeli dari Alm Esau Konay kemudian Tn. Yakob Mba'u menjual tanah objek sengketa kepada Agustinus Tanggu Rame;
2. Bahwa Pihak yang sebutkan dalam dalil Gugatan Penggugat Konvensi tersebut yakni Alm Esau Konay memiliki 11 orang anak dari perkawinan yang sah bersama Almh Dina Javezina antara lain:
 - 1) FERDINAND KONAY;
 - 2) MARICE ELIZABETH KONAY;
 - 3) DOMINGGUS KONAY;
 - 4) JULIUS NIXON KONAY;
 - 5) MYERTI KONAY;
 - 6) FERDERIKA ROSALINA KONAY;
 - 7) JULIYANA MARIATI KONAY;

Halaman 17 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



- 8) DJENI RULIARITA KONAY;
- 9) JOHNY ARMY KONAY;
- 10) MARTHEN SOLEMAN KONAY;
- 11) YUNITA WELLYANTI KONAY;

Akan tetapi anak-anak dari alm Esau Konay tersebut tidak dimasukkan sebagai pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam perkara a quo dimana hal tersebut menyebabkan Gugatan Penggugat Konvensi kurang Pihak;

3. Bahwa Subyek Hukum dalam Perkara ini kurang Pihak dimana anak-anak dari alm Esau Konay tidak di gugat oleh Penggugat Konvensi baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat, sehingga Gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan Tidak Dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) karena mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para Pihak yang digugat;
4. Bahwa bentuk kurang Pihak (**error in persona**) yang lain disebut **plurium litis consortium**. Pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat adalah :
 - Tidak lengkap, masih ada yang mesti ikut bertindak sebagai **Penggugat** atau ditarik sebagai **Tergugat**;
 - Oleh karena itu, gugatan mengandung (**error in persona**) dalam bentuk **plurium litis consortium**, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya;
5. Bahwa dengan demikian telah terbukti dan jelas kalau gugatan Penggugat Konvensi adalah kurang pihak dan sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil dalam Eksepsi mohon diberlakukan pula dan termasuk dalam satu kesatuan dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara ini sebagai bagian yang tidak terpisah;
2. Bahwa Para Penggugat Intervensi dengan tegas menolak seluruh dali-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat Konvensi kecuali secara tegas diakui akan kebenarannya dan relevan dengan perkara;
3. Bahwa Penggugat Intervensi dengan tegas menolak dalil Penggugat Konvensi yang menyatakan bahwa adanya jual beli antara Tn. Yakob Mba'u dengan Alm Esau Konay, karena fakta yang sebenarnya adalah

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



bahwa Alm Esau Konay hanya memberikan hak kepada Tn. Yakob Mba'u untuk tinggal diatas objek sengketa dan tidak pernah melakukan jual beli atas objek sengketa tersebut;

4. Bahwa oleh karena itu, proses jual beli antara Tn. Yakob Mba'u dengan Alm Esau Konay seperti yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi adalah perbuatan yang tidak sah dan tidak berdasar, oleh karena Penggugat Intervensi sebagai ahli waris dari Alm Esau Konay tidak mengetahui akan proses jual beli tersebut dan atas objek tersebut kepada Tn. Yakob Mba'u hanya diberikan hak tinggal;
5. Bahwa selain proses jual beli antara Tn. Yakob Mba'u dengan Alm Esau Konay seperti yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi adalah perbuatan yang tidak sah dan tidak berdasar surat pernyataan pelepasan hak tertanggal 24 Juni 1998 yang didalilkan oleh Penggugat Konvensi patut untuk diragukan akan kebenarannya, hal mana sudah selayaknya sebuah surat pelepasan hak harus memiliki nomor tapi dalam dalil Gugatan Penggugat Konvensi tidak disebutkan Surat Pelepasan Hak dengan Nomor berapa;
6. Bahwa dalil Gugatan Penggugat Konvensi Point 2 sampai 5 halaman 2 dengan sendirinya membuktikan jika Penggugat Konvensi tidak menguasai objek sengketa dan mematahkan dalil point 4 yang menyatakan menguasai objek sengketa secara terus menerus oleh karena Penggugat Konvensi menyatakan menguasai objek sengketa tapi bahkan tidak mengetahui jikalau atas objek tersebut telah bersertifikat hak milik atas nama pihak lain dan juga tersa aneh dimana menguasai objek sengketa dari tahun 2002 tetapi barulah ditahun 2020 Penggugat Konvensi berniat untuk melakukan pengurusan Sertifikat atas objek tanah yang didalilkan dikuasai;
7. Bahwa selanjutnya Alm. Dominggus Konay (suami Tergugat II Konvensi/Tergugat III Intervensi) melakukan jaul beli yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Jupiter, RT. 009, RW. 004, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota dengan luas 500 M² (lima ratus meter persegi) dengan Damianus Wera Vensensus (Tergugat I Konvensi/Tergugat II Intervensi);
8. Bahwa berdasarkan proses jual beli yang sah tersebut sehingga Damianus Wera Vensensus (Tergugat I Konvensi/Tergugat II Intervensi) membuat permohonan ke Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang (Tergugat III Konvensi/Tergugat IV Intervensi) untuk

Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas objek yang merupakan milik dari Tergugat I Konvensi/Tergugat II Intervensi tersebut, yang kemudian dalam proses pengurusan Sertifikat Hak Milik atas objek tersebut di Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang tidak ada keberatan dari pihak manapun, baik itu dari pihak Penggugat Konvensi/Tergugat I Intervensi ataupun dari pihak lainnya sehingga sudah sepatutnya BPN mengeluarkan Sertifikat Hak Milik atas objek sengketa yang diperoleh Tergugat I Konvensi/Tergugat II Intervensi melalui proses jual beli yang sah;

9. Bahwa dengan demikian telah terbukti dengan jelas kalau jual beli yang dilakukan oleh Alm. Dominggus Konay dengan Damianus Wera Vensensius adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum sehingga sudah seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo;

10. Bahwa oleh karena tanah objek sengketa merupakan milik Alm. Dominggus Konay yang telah berubah kepemilikan kepada Damianus Wera Vensensius Tergugat I Konvensi/Tergugat II Intervensi melalui proses jual beli yang sah sehingga tidak terbuktinya semua dalil Penggugat Konvensi untuk mengajukan sita jaminan sesuai dengan posita poin 10 halaman 4 dan petitum poin 3 halaman 5 maka sudah sepatutnya ditolak dan dikesampingkan karena bertentangan dengan

Pasal 227 HIR/261 RBg;

11. Bahwa semua dalil Penggugat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku maka sudah sepantasnya segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat.

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka Para Penggugat Intervensi memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan dengan amar :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Para Penggugat Intervensi Untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Konvensi Tidak Dapat Diterima/*Niet Ontvankelijke Verklaad*;



DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat Konvensi Untuk Seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat Konvensi Untuk Membayar Biaya Yang Timbul Dalam Perkara Ini Menurut Hukum.

Atau Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, ***Ex aequo et bono***.

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat II, Tergugat III, dan Penggugat Intervensi tersebut, Penggugat asal telah mengajukan Repliknya tertanggal 19 Januari 2022, dan terhadap replik dari Penggugat asal tersebut, Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat Intervensi tidak mengajukan dupliknya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut yang diajukan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 14 Juli 2022, dengan amar pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menolak Eksepsi Tergugat II mengenai kompetensi/wewenang mengadili secara absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kupang berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menangguhkan biaya perkara dalam putusan sela ini hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy sesuai asli kwitansi jual beli tertanggal 8 Mei 2002, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tertanggal 24 Juni 1998, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2002 an wajib pajak Yacob Mba'U, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 an wajib pajak Yacob Mba'U, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan Penyerahan Hak Nomor : 001/VI-4/2020 tertanggal 4 Juni 2020, diberi tanda bukti P-5;



6. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No.4741 tahun 2005 atas nama Pemegang Hak Damianus Wera Vensensus, diberi tanda bukti P-6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai serta telah diberi materai secukupnya sehingga dengan demikian dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah sedangkan terhadap bukti P-6 tidak ditunjukkan aslinya sehingga kekuatan pembuktiannya sebagai alat bukti harus didukung oleh alat bukti lain yang diperoleh selama persidangan;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan saksi-saksi di bawah sumpah/janji yang masing-masing memberikan keterangan di persidangan sebagai berikut :

1. Saksi Yakob Mba'u.

- Bahwa ada masalah sengketa tanah antara penggugat dengan tergugat yang terletak di kecamatan oesapa selatan, kelurahan kelapa lima kota Kupang dengan luas sekitar 20x25 m2, batas-batasnya Timur dengan dahulu pak sius, dan sudah dijual oleh pak sius ke pak agung. Utara dengan pak Made. Selatan dengan jalan. Barat dengan pak tanggurame/penggugat;
- Bahwa tanah sengketa tersebut milik penggugat yang didapatkan dari saksi berdasarkan jual beli pada tahun 2002 yang saksi jual dengan harga Rp.13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) dan telah dibayar lunas;
- Bahwa tanah sengketa saksi peroleh dari Esau Konay yang dibuktikan dengan surat pelepasan hak pada tahun 1998;
- Bahwa Esau Konay memiliki anak yang bernama Dominggus Konay, dan saat Esau Konay memberikan tanah kepada saksi, anaknya mengetahui hal tersebut;
- Bahwa terhadap bukti P1, P2 P5, dan P6, yaitu pada bukti P1 adalah kwitansi jual beli tanah sengketa dari saksi kepada penggugat. Bukti P2 berupa pelepasan hak atas tanah sengketa dari esau konay kepada saksi yang dilakukan pada tahun 1998 yang menerangkan ada uang ganti rugi membayar tanah sejumlah Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah), dimana peruntukan uang tersebut sebagai uang ganti rugi, karena pada bulan Mei tahun 1998 saksi ikut membantu Esau Konay mengamankan lokasi tanahnya yang telah dilakukan eksekusi pada tahun 1997, dan

Halaman 22 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



atas jasa saksi mengamankan lokasi tanah keluarga Konay tersebut, Esau Konay memberikan saksi tanah obyek sengketa dengan uang ganti rugi sebesar Rp.5.000.000,00 (lima juta rupiah);

- Bahwa Ferdinan konay itu adalah anak dari Esau Konay juga;
- Bahwa saksi hanya kenal Marthen Soleman Konay dan Dominggus Konay anak dari Esau Konay;
- Bahwa saksi menjual tanah milik saksi tersebut kepada penggugat yang juga disaksikan oleh Esau Konay dan Dominggus Konay;
- Bahwa saat itu tidak ada keberatan dari Doinggus Konay saat dilakukan penjualan tanah tersebut;
- Bahwa tanah yang diberikan kepada saksi, adalah bagian dari lokasi tanah yang dilakukan eksekusi tahun 1997 oleh pengadilan, dan setelah saksi diberi tanah dari Esau Konay, saksi langsung menguasai objek tersebut dengan membangun pondasi, kemudian pada tahun 2002 saksi menjual tanah tersebut kepada penggugat;

Menimbang, atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Penggugat Intervensi masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Petrus Boly.

- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa tanah antara penggugat dengan tergugat;
- Bahwa tanah sengketa awalnya bagian dari tanah yang telah dieksekusi oleh pengadilan pada tahun 1997 milik Esau Konay yang letaknya dahulu di kelurahan penfui, jalan pagar panjang, sekarang disebut kelurahan oesapa selatan, dan tanah tersebut searah jalan dengan lapas dewasa;
- Bahwa setelah dilakukan eksekusi pada tahun 1997, ada penunjukan tanah/pemberian tanah dari Esau Konay kepada Sius, Yakob Mba'u, dan alm Sem Dima yang merupakan bagian dari lokasi tanah yang telah dilakukan eksekusi;
- Bahwa tanah yang ditunjuk/diberikan kepada saksi Yakob Mbau terletak di kelurahan oesapa dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Timur batas dahulunya sius sekarang tidak tahu. Barat batas dengan sem dima namun sekarang penggugat. Utara batas dengan sem dima;

- Bahwa ada pelepasan tanah tersebut dari Esau Konay kepada saksi Yakob Mba'u dihadiri oleh anak dari Esau Konay yaitu Dominggus konay dan saat itu dia tidak keberatan;
- Bahwa tanah yang diberikan oleh Esau Konay kepada Yakob Mba'u sepengetahuan saksi dalam bentuk hibah, dan kemudian tanah tersebut sudah dijual oleh Yakob Mba'u kepada Penggugat;

Menimbang, atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Penggugat Intervensi masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat II tidak mengajukan bukti surat dan hanya mengajukan saksi sebagai berikut :

1. Saksi Alysius Balitani.

- Bahwa saksi kenal dengan penggugat dan kenal dengan para tergugat, para penggugat intervensi yaitu Ferdinan Konay, Marice, Julius, Ferderika, Juliana, Jenny , Jony, Marthen, Yunita, dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi mengetahui ada pembangunan fondasi oleh tergugat I di lokasi tanah obyek sengketa;
- Bahwa setahu saksi ada masalah tanah sengketa antara Yakob Mba'u dengan ahli waris dari Esau Konay;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa terletak di RT.9, RW.4 kel Oesapa Selatan, luas tanah tersebut kurang lebih 500 m2 dengan batas-batas utara dengan Agus Tanggurame /Penggugat. Selatan dengan jalan Yupiter, Timur dengan Adrianus Nugroho, Barat dengan Pak Made;
- Bahwa awalnya di tahun 1998, saksi pernah turun di lokasi tanah sengketa tersebut bersama Yakob Mba'u, disitu saksi meminta Yakob Mba'u mencari tanah untuk saksi agar dapat saksi beli dengan harga terjangkau, kemudian Yakob Mba'u menyarankan saksi untuk membeli tanah milik Esau Konay, dan setelah saksi menghubungi Esau Konay, saksi jadi tahu dan diceritakan oleh Esau Konay Riwayat tanah tersebut;

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



- Bahwa menurut Esau Konay tanah sengketa tersebut telah diberikan kepada anaknya yaitu Dominggus Konay, dan saksi juga diberi tahu bahwa Yakob Mba'u ada tanah disitu juga;
- Bahwa setelah melihat ke lokasi tanah yang diceritakan oleh Esau Konay, saksi kemudian mengetahui bahwa Tergugat I ada melakukan pembangunan fondasi ditanah sengketa tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat I bisa membangun fondasi ditanah sengketa tersebut karena tanah tersebut telah dibeli Tergugat I dari Dominggus Konay anak dari Esau Konay;
- Bahwa fondasi dibangun di atas tanah sengketa oleh tergugat I pada tahun 2012;
- Bahwa penggugat Agustinus Tanggu Rame memiliki tanah disebelah barat dari objek sengketa dalam perkara ini;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Yakob Mba'u mendapatkan tanah objek sengketa karena diberikan oleh keluarga konay/Esau Konay;
- Bahwa sepengetahuan saksi Esau Konay memiliki 8 (delapan) orang anak, namun saksi tidak hafal semua nama anak-anaknya, yang saksi tahu hanya Ferdinan Konay, Minggu Konay, Nikson Konay, Arny Konay, Soleman Teny Konay;
- Bahwa dominggus konay sudah meninggal setelah memberikan tanah obyek sengketa kepada tergugat I;
- Bahwa tanah obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat I sejak tahun 2005 hingga saat ini;

Menimbang, atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Penggugat Intervensi masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Ruben Logo.

- Bahwa saksi mengetahui ada masalah tanah di Kel. oesapa selatan dengan batas tanah Utara saksi tidak tahu berbatasan dengan siapa, Selatan berbatasan dengan jalan. Timur saksi tidak tahu berbatasan dengan siapa. Barat ada bangunan rumah milik penggugat;

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



- Bahwa Sepengetahuan saksi pemilik tanah tersebut adalah Tergugat I dari tahun 1999 karena saat itu saksi baru datang dari Timor-Timur dan ada teman saksi yang mau beli tanah, kemudian karena tertarik dengan tanah objek sengketa tersebut, sehingga teman saksi diantar ke Dominggus Konay, dan disana ia bertemu dengan Dominggus Konay, sehingga saksi diceritakan bahwa tanah tanah tersebut sudah milik tergugat I;
- Bahwa tidak ada pembangunan apa-apa diatas tanah tergugat I tersebut, Hanya ada pondasi, namun saksi tidak tahu siapa yang membangun pondasi tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu Tergugat I mendapatkan tanah dari siapa?

Menimbang, atas keterangan saksi tersebut diatas, Kuasa Penggugat asal, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Penggugat Intervensi masing-masing menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik No.4741 an. Damianus Wera Vensentius, diberi tanda bukti T.III.-1;
2. Fotocopy sesuai asli Surat Ukur No. 81/Oesapa/2005 tanggal 18 Juni 2005, diberi tanda bukti T.III-2;
3. Fotocopy sesuai asli Permohonan Pendaftaran SK Hak an. Damianus Wera Vensentius tanggal 9 Juni 2005, diberi tanda bukti T.III-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Kartu Tanda Penduduk No. 12.5620.270160.001 an Damianus Wera Vensentius, diberi tanda bukti T.III-4;
5. Fotocopy sesuai asli Keputusan Kepala Kantor Pertanahan No.73-520.1-24.13-2005 tanggal 28 Mei 2005 Tentang Pemberian Hak Milik an. Damianus Wera Vensentius, diberi tanda bukti T.III-5
6. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005 an Esau Konay, diberi tanda bukti T.III-6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai serta telah diberi materai secukupnya sehingga dengan demikian dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah sedangkan terhadap bukti-bukti T.III-4 dan T.III-6 fotocopy dari



fotocopy dan tidak ditunjukkan aslinya sehingga kekuatan pembuktiannya sebagai alat bukti harus didukung oleh alat bukti lain yang diperoleh selama persidangan;

Menimbang, bahwa Tergugat III tidak mengajukan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy dari foto copy Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 41/Pdt/G/2000/PN.Kpg tanggal 12 Mei 2005, diberi tanda bukti P.Inter.-1;
2. Foto copy dari foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 108/Pdt/2005/PTK tanggal 3 Juli 2006, diberi tanda bukti P.Inter-2;
3. Foto copy dari foto copy Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1251K/Pdt/2007 tanggal 22 Januari 2008, diberi tanda bukti P.Inter- 3;
4. Foto copy dari foto copy Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 1151K/Pdt/2014 tanggal 19 Mei 2015, diberi tanda bukti P.Inter-4;
5. Foto copy sesuai asli Berita Acara Eksekusi No. 08/BA.Pdt.G/1951/PN.Kpg tanggal 8 September 1997, diberi tanda bukti P.Inter-5;
6. Foto copy dari foto copy Putusan Mahkamah Agung No. 3171K/Pdt/1990 tanggal 30 Mei 1996diberi tanda bukti P.Inter- 6 ;
7. Foto copy dari foto copy Putusan Mahkamah Agung No.63K/Pdt/1953 tanggal 31 Agustus 1995, diberi tanda bukti P.Inter-7;
8. Foto copy dari foto copy Putusan Pengadilan Negeri Kupang No.6/Pdt/G/1989/PN.Kpg tanggal 28 September1989, diberi tanda bukti P.Inter- 8;
9. Foto copy dari foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Kupang No. 9/Pdt/1990/PTK tanggal 13 Februari 1990, diberi tanda bukti P.Inter.- 9.;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata telah sesuai serta telah diberi materai secukupnya sehingga dengan demikian dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah sedangkan terhadap bukti-bukti P.Inter-1 s/d P.Inter 4, P. Inter 6 s/d P.Inter 9, tidak ditunjukkan aslinya sehingga kekuatan pembuktiannya sebagai alat bukti harus didukung oleh alat bukti lain yang diperoleh selama persidangan;



Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi tidak mengajukan saksi-saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 22 April 2022 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana yang termuat dalam berita acara persidangan;

✓ Bahwa Penggugat, Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat Intervensi menunjuk gambar lokasi dan batas-batas tanah yang sama sesuai SHM No 4741 tanggal 18 Juni 2005, luas 518 Meter Persegi dengan perbaikan mengenai batas-batas sekarang sebagai berikut : Sebelah Utara dengan Tanah milik Made Arthana. Sebelah Timur dengan Tanah milik Brigjen TNI Adrianus Agung Nugroho. Sebelah Selatan dengan Jalan Jupiter. Sebelah Barat dengan Tanah milik Penggugat

Menimbang, bahwa para pihak tidak mengajukan sesuatu lagi, selanjutnya Kuasa Penggugat asal dan Kuasa Penggugat Intervensi telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 28 April 2022 yang dilakukan secara *ecourt*;;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai :

Salah subjek dan objek gugatan.

Bahwa sesuai kebenaran fakta dan yuridis, bahwa sesungguhnya alm. ESAU KONAY tidak pernah menjual atau menghibahkan atau dengan cara apapun tanah objek sengketa kepada YAKOB MBA'U, maka Penggugat harus menggugat YAKOB MBA'U dengan objek gugatan "cidra janji (*wanprestasi*)". Oleh karena itu gugatan Penggugat menjadi salah objek (*error in objecto*) dan salah pihak (*error in persona*) .

Kurang Pihak.

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Bahwa berdasarkan data/alasan yuridis, bahwa sampai terbitnya Setipikat Nomor 4741 dengan Pemegang Hak : DAMIANUS WERA VENSENSIUS/Tergugat I adalah melalui prosedur dan substansi yang benar, karena melibatkan pihak-pihak terkait, tidak hanya Tergugat I dan Tergugat III, tetapi melibatkan pula Kepala Kelurahan Oesapa Selatan, saks-saksi batas-batas tanah objek sengketa, dan saksi-saksi jual beli tanah objek sengketa antara DOMINGGUS KONAY dengan Tergugat I, serta Notaris/PPAT, tetapi Penggugat tidak menggugatnya, maka gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium litis consortium*).

Batas dan luas tanah objek sengketa kabur.

Bahwa dalil gugatan Penggugat butir 1 halaman 1 adalah kabur mengenai luas dan batasnya. Dimana menurut Penggugat bahwa luas tanah objek sengketa yang dibeli dari YAKOB MBA'U karena hibah dari alm. ESAU KONAY adalah seluas 500 M², namun Penggugat juga mendalilkan yang kontradiktif, yaitu bahwa batas sebelah barat tanah objek sengketa adalah berbatasan dengan tanah milik Penggugat, maka yang menjadi pertanyaan adalah :

1. Berapa sesungguhnya luas tanah yang Penggugat beli dari YAKOB MBA'U, apakah 500 M² atau berapa, sehingga kemudian Penggugat mendalilkan bahwa sebelah barat tanah objek sengketa adalah berbatasan dengan tanah milik Penggugat ?
2. Bidang tanah milik Penggugat yang terletak di sebelah barat tanah objek sengketa itu Penggugat peroleh dari siapa?
3. Berapa luas bidang tanah sebelah barat tanah objek sengketa yang didalilkan Penggugat?

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat III dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai :

- Gugatan kurang pihak.

Bahwa dalam uraian perkara menurut keterangan Penggugat, dijelaskan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas 500 m² yang terletak di Jalan Jupiter RT 009/RW 004, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas batas : Utara dengan Tanah milik Made Arthana. Timur dengan Tanah milik Brigjen TNI Adrianus Agung Nugroho. Selatan dengan Jalan Jupiter. Barat dengan Tanah milik Penggugat, yang diperoleh Penggugat dari Sdr.Yakon Mba'u. Sedangkan dalam perkara a quo Sdr.Yakon Mba'u tidak ditarik sebagai pihak. Sebagai pihak penjual. Dengan

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



tidak ditariknya Sdr.Yakon Mba'u sebagai pihak Tergugat, membuat perkara ini menjadi tidak bisa terurai dengan jelas.. **Hal ini sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984** menyatakan *judex facti salah menerapkan tata tertib beracara. Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat.*

- Gugatan Kabur.

Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya yang menjadi objek dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 4741 atas nama pemegang hak DAMIANUS WERA VENSENSIUS (Tergugat I) yang terletak di Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Bahwa secara fakta dalam arsip Kantor Pertanahan Kota Kupang **tidak terdapat** Sertipikat Hak Milik No Sertipikat Hak Milik Nomor 4741 atas nama pemegang hak DAMIANUS WERA VENSENSIUS (Tergugat I) yang terletak di Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, melainkan yang terdapat dan tercatat secara resmi dalam arsip Kantor Pertanahan Kota Kupang (Tergugat III) adalah **Sertipikat Hak Milik No Sertipikat Hak Milik Nomor 4741 atas nama pemegang hak DAMIANUS WERA VENSENSIUS (Tergugat I) yang terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang.** Dengan demikian objek gugatan menjadi tidak jelas, karena letak lokasi tanah berbeda. Hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung No 556 K/Sip/1973 Tanggal 10 November 1973 yang menyatakan :*"Kalau objek gugatan tidak jelas maka Gugatan tidak dapat diterima"*.

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat Intervensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai :

1. Bahwa di dalam dalil Gugatan Penggugat Konvensi menyatakan bahwa Tn. Yakob Mba'u memperoleh tanah sengketa dengan cara membeli dari Alm Esau Konay kemudian Tn. Yakob Mba'u menjual tanah objek sengketa kepada Agustinus Tangu Rame;
2. Bahwa Pihak yang sebutkan dalam dalil Gugatan Penggugat Konvensi tersebut yakni Alm Esau Konay memiliki 11 orang anak dari perkawinan yang sah bersama Almh Dina Javezina antara lain:
 - 1) FERDINAND KONAY;
 - 2) MARICE ELIZABETH KONAY;
 - 3) DOMINGGUS KONAY;
 - 4) JULIUS NIXON KONAY;

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



- 5) MYERTI KONAY;
- 6) FERDERIKA ROSALINA KONAY;
- 7) JULIYANA MARIATI KONAY;
- 8) DJENI RULIARITA KONAY;
- 9) JOHNY ARMY KONAY;
- 10) MARTHEN SOLEMAN KONAY;
- 11) YUNITA WELLYANTI KONAY;

Akan tetapi anak-anak dari alm Esau Konay tersebut tidak dimasukkan sebagai pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam perkara a quo dimana hal tersebut menyebabkan Gugatan Penggugat Konvensi kurang Pihak;

3. Bahwa Subyek Hukum dalam Perkara ini kurang Pihak dimana anak-anak dari alm Esau Konay tidak di gugat oleh Penggugat Konvensi baik sebagai Tergugat maupun Turut Tergugat, sehingga Gugatan Penggugat Konvensi harus dinyatakan Tidak Dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) karena mengandung cacat formal yaitu kurang lengkapnya para Pihak yang digugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara seksama dalil-dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat Intervensi, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara ;

Menimbang, bahwa mengenai gugatan salah pihak dan kurang pihak karena tidak menggugat Yakob Mba'u selaku penjual tanah objek sengketa kepada Penggugat dan tidak menggugat ahli waris/anak-anak dari Alm Esau Konay selaku pemilik asal tanah obyek sengketa serta tidak melibatkan pula Kepala Kelurahan Oesapa Selatan, saks-saksi batas-batas tanah objek sengketa, dan saksi-saksi jual beli tanah objek sengketa antara DOMINGGUS KONAY dengan Tergugat I, serta Notaris/PPAT. Berdasarkan alasan-alasan tersebut maka Majelis Hakim menguraikan bahwa dalam teori hukum acara perdata dikenal "*legitima persona standi in judicio*" yang maknanya siapa pun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin



mempertahkannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik sebagai Penggugat ataupun Tergugat dan pada dasarnya “Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya”, (*kaedah hukum mengenai adalah wewenang penggugat untuk menentukan siapa yang akan digugat tersebut dapat dilihat dan ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1022 K/Pdt/2006 tanggal 8 Desember 2006 yang mendasarkan pula pada Kaedah Hukum dalam Yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 K/Sip/1971*);

Menimbang, bahwa dalam menentukan seberapa pentingnya atau urgensi seseorang atau pihak lain untuk didudukkan sebagai pihak (baik didudukkan sebagai penggugat ataupun tergugat-tergugat) dalam suatu perkara, harus dinilai hubungannya (korelasi), serta urgensi/essensi dan efisiensinya untuk dapat menyelesaikan suatu permasalahan/perkara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara seksama uraian gugatan serta poin-poin dalam petitum gugatan serta jawaban para Tergugat, oleh karena yang menjadi konteks / dalil pokok gugatan dan petitum adalah tanah sengketa seluas 500 M² (20 x 25 M), terletak di Jln. Jupiter RT. 009/RW.004, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, yang Penggugat peroleh dengan cara membeli dari Yakob Mba'u pada tanggal 08 Mei 2002 sesuai bukti P-1 yaitu kwitansi jual beli tertanggal 8 Mei 2002, serta adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah sengketa dari Esau Konay selaku pemilik asal tanah kepada Yakob Mba'u sesuai bukti P-2 Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 24 Juni 1998, dan tanah sengketa aquo tersebut menurut dalil Penggugat dikuasai secara terus menerus sampai dengan sekarang ini tanpa adanya gangguan dari siapapun, namun pada saat Penggugat hendak menandatangani Surat Pernyataan Penyerahan Hak antara Penggugat dengan penjual Yacob Mba'u pada tahun 2020 guna kepentingan penerbitan SHM atas tanah sengketa ternyata diperoleh fakta tanah sengketa telah menjadi milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4741/2005 atas nama Pemegang Hak Tergugat I Damianus Wera Vensensus. Berdasarkan fakta tersebut maka adalah cukup jika penggugat yang mendalilkan diri sebagai pembeli tanah sengketa aquo dari Yacob Mba'u cukup menggugat pihak-pihak yang secara nyata menguasai obyek sengketa sesuai kaidah hukum Putusan MARI No.1826 K/Pdt/1984 tanggal 21 Nopember 1985 yang pada pokoknya menyebutkan “tidak selamanya harus ikut digugat pihak ketiga yang ada kaitannya dengan kasus

Halaman 32 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



perkara yang disengketakan. Gugatan cukup ditujukan kepada orang yang secara Feittelijk atau orang yang sesungguhnya menguasai obyek sengketa”, yaitu Tergugat I yang memperoleh tanah obyek sengketa dari jual beli dengan suami Tergugat II Alm Dominggus Konay yang merupakan perbuatan melawan hukum, demikian pula penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa oleh Tergugat III atas nama Tergugat I adalah tidak sah, sehingga dengan demikian Penggugat wajib membuktikan dalilnya sebagai pembeli yang sah tanah obyek sengketa dan adanya penguasaan secara melawan hak atas tanah obyek sengketa oleh para Tergugat I dan Tergugat II maka dengan demikian tidak ada urgensinya melibatkan pihak yang disebutkan dalam dalil eksepsi para Tergugat tersebut. Demikian pula mengenai eksepsi gugatan kurang pihak karena tidak menggugat anak-anak dari alm Esau Konay sebagai pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam perkara a quo, senyatanya hal tersebut telah terbantahkan dengan masuknya para ahli waris dari alm Esau Konay sebagai Penggugat Intervensi dalam perkara ini yang menggabungkan diri untuk membela kepentingan para Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dalil eksepsi para Tergugat tersebut mengenai gugatan salah pihak dan kurang pihak tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi Tergugat II dan Tergugat III mengenai gugatan kabur (obscuur libel) karena dalam uraian gugatan tidak menjelaskan secara jelas berapa luas dan batas-batas tanah obyek sengketa, demikian pula dalam gugatan mendalilkan yang menjadi objek dalam perkara a quo adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 4741 atas nama Tergugat I yang terletak di Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, padahal secara faktanya SHM Nomor 4741 atas nama Tergugat I yang tercatat secara resmi dalam arsip Tergugat III terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Dengan demikian objek gugatan menjadi tidak jelas, karena letak lokasi tanah berbeda. Terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat telah menguraikan batas-batas tanah yang dimaksudnya dan telah pula dilakukan Pemeriksaan Setempat oleh Majelis Hakim, dimana pada pokoknya para pihak yang bersengketa masing-masing telah menunjukkan batas dan letak objek sengketa serta telah pula membenarkan bahwa tanah itulah yang menjadi sengketa dalam perkara a quo dan dari hasil pemeriksaan setempat terhadap tanah obyek sengketa telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4741/2005 atas nama Tergugat I sehingga yang

Halaman 33 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



menjadi obyek dalam perkara dan perolehan tanah sengketa dari para Tergugat telah jelas, maka dalil eksepsi Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III mengenai objek sengketa yang tidak jelas / gugatan kabur dinilai tidak cukup beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan surat gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa apa yang telah diuraikan dan dipertimbangkan dalam eksepsi secara mutatis mutandis juga merupakan pertimbangan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalihkan sebagai pemilik tanah sengketa seluas 500 M² (20 x 25 M), terletak di Jln. Jupiter RT. 009/RW.004, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, yang Penggugat peroleh dengan cara membeli dari Yakob Mba'u pada tanggal 08 Mei 2002 sesuai bukti P-1 yaitu kwitansi jual beli tertanggal 8 Mei 2002, serta adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah sengketa dari Esau Konay selaku pemilik asal tanah kepada Yakob Mba'u sesuai bukti P-2 Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 24 Juni 1998, dan tanah sengketa aquo tersebut menurut dalil Penggugat dikuasai secara terus menerus sampai dengan sekarang ini tanpa adanya gangguan dari siapapun, namun pada saat Penggugat hendak menandatangani Surat Pernyataan Penyerahan Hak antara Penggugat dengan penjual Yacob Mba'u pada tahun 2020 guna kepentingan penerbitan SHM atas tanah sengketa ternyata diperoleh fakta tanah sengketa telah menjadi milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 4741 atas nama Pemegang Hak Tergugat I Damianus Wera Vensensius yang diperoleh dari jual beli dengan suami Tergugat II Alm Dominggus Konay anak dari Alm Esau Konay;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya pada pokoknya mendalihkan bahwa awalnya tanah objek sengketa telah dihibahkan oleh alm. ESAU KONAY kepada YAKOB MBA'U, tetapi kemudian alm. DOMINGGUS KONAY menjual lagi kepada Tergugat I adalah dengan alasan bahwa YAKOB MBA'U telah menunjukkan etiket buruk dan/atau cidra janji, yaitu YAKOB MBA'U telah tidak melaksanakan apa yang menjadi kewajiban YAKOB MBA'U yang berkaitan dengan hibah tanah objek sengketa tersebut yang menjadi kesepakatan YAKOB MBA'U dengan ESAU KONAY dan DOMINGGUS KONAY, yaitu membantu ESAU KONAY dan DOMINGGUS



KONAY dalam urusan perkara-perkara tanah milik keluarga Konay dalam proses di pengadilan dan diluar pengadilan dengan memberikan bantuan jasa berupa menjaga, mengawasi dan membersihkan, agar pihak-pihak lain jangan melakukan penyerobotan atau jual beli tanah-tanah kapling dari ketiga bidang tanah milik keluarga KONAY (ESAU KONAY dan ahli waris lainnya yang disebut bidang tanah Pagar Panjang, tanah Danau Ina, dan tanah Sero-sero di Oesapa, dengan ketentuan keluarga KONAY melalui ESAU KONAY dan DOMINGGUS KONAY menghibahkan tanah kfling seluas 500 M² kepada orang-orang yang berjasa, dengan ketentuan pula apabila di kemudian hari Yakob Mba'u dan pihak lainnya tidak menjalankan kewajibannya, maka bidang tanah hibahan tersebut diambil kembali ESAU KONAY/ahli warisnya, dimana YAKOB MBA'U dihibahkan tanah kfling seluas 500 M², yaitu tanah objek sengketa sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Bahwa oleh karena YAKOB MBA'U telah menunjukkan etiket buruk, berupa cidra janji yang berakibat merugikan keluarga KONAY tersebut, dan berulang kali ESAU KONAY dan DOMINGGUS KONAY memberikan peringatan kepada YAKOB MBA'U, agar serius menjalankan kewajibannya yang disepakati, tetapi YAKOB MBA'U tidak menghiraukannya, maka DOMINGGUS KONAY dengan persetujuan ahli waris lainnya (FERDINAN KONAY dan saudara-saudaranya/para Penggugat Intervensi) mengambil kembali tanah objek sengketa dan menjualnya kepada Tergugat I, sehingga dengan demikian proses jual beli tanah obek sengketa oleh Dominggus Konay dengan Tergugat I adalah telah dilakukan sesuai hukum yang berlaku, dan Tergugat I mengajukan permohonan kepada Tergugat III untuk melakukan proses sertipikasi atas tanah objek jual beli tersebut/tanah objek sengketa. Selanjutnya Tergugat III telah berproses sesuai posedur dan substansi termasuk meramu data fisik dan data yuridis sesuai hukum, dan kemudian diterbitkan seripikat Nomor 4741 atas nama DAMIANUS WERA VINSENSIUS/Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 4741/2005 an.Damianus Wera Vensentius telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Alas hak yang digunakan sebagai dasar pendaftaran sertipikat yakni Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah tanggal 24 Januari 2005 Nomor 14/Pem.PH/CKL/II/05 yang dilengkapi dengan Fotocopy Putusan Negeri Swapraja Kupang tanggal 25 Mei 1951, Nomor 8/1951, Fotocopy Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Halaman 35 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



tanggal 31 Agustus 1955, Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 6/PDT/G/1989/PN.KPG Tanggal 28 September 1989, Fotocopy putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 9/PDT/1990/PTK tanggal 13 Februari 1990. Fotocopy putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3171.K/PDT/1990 tanggal 30 Mei 1996, Fotocopy Berita Acara Eksekusi Nomor 08/BA.PDT.G/1951/PN.KPG tanggal 8 September 1997;

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan bahwa Alm Esau Konay hanya memberikan hak kepada Tn. Yakob Mba'u untuk tinggal diatas objek sengketa dan tidak pernah melakukan jual beli atas objek sengketa tersebut, sehingga dengan demikian proses jual beli antara Tn. Yakob Mba'u dengan Alm Esau Konay seperti yang didalilkan oleh Penggugat adalah perbuatan yang tidak sah dan tidak berdasar, dan selanjutnya Alm. Dominggus Konay (suami Tergugat II Konvensi) melakukan jual beli yang sah atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Jupiter, RT. 009, RW. 004, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota dengan luas 500 M² (lima ratus meter persegi) dengan Damianus Wera Vensensus (Tergugat I Konvensi), ditindaklanjuti dengan mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang (Tergugat III) untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat I

Menimbang, bahwa karena Tergugat II, Tergugat III serta Penggugat Intervensi membantah dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab para pihak, maka Majelis Hakim menilai permasalahan pokok yang harus dibuktikan dalam perkara ini adalah apakah Penggugat berhak atas tanah obyek sengketa berdasarkan jual beli dengan Yakob Mba'u, dan apakah penguasaan obyek sengketa oleh para Tergugat I yang diperoleh dari jual beli dengan ahli waris dari Esau Konay (Dominggus Konay/suami Tergugat II dan Penggugat Intervensi) adalah perbuatan melawan hukum ?

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat serta dalil-dalil bantahan para Tergugat dan Penggugat Intervensi dengan menghubungkan dengan alat-alat bukti yang diajukan dipersidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka dengan memperhatikan pula bukti-bukti yang telah diajukan oleh para pihak, menurut hukum harus dianggap telah terbukti hal-hal sebagai berikut:

Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



- Bahwa benar tanah objek sengketa adalah bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4741/2005 an.Damianus Wera Vensentius/Tergugat I, dengan luas 518 Meter persegi, terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima dengan batas-batas sesuai hasil pemeriksaan setempat : Sebelah Utara dengan Tanah milik Made Arthana. Sebelah Timur dengan Tanah milik Brigjen TNI Adrianus Agung Nugroho. Sebelah Selatan dengan Jalan Jupiter. Sebelah Barat dengan Tanah milik Penggugat;
- Bahwa benar berdasarkan bukti-bukti Penggugat Intervensi yang tidak dibantah oleh Penggugat asal bahwa tanah obyek sengketa berasal dari tanah milik keluarga Konay/Esau Konay berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.63K/Pdt/1953 tanggal 31 Agustus 1995, Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 6/PDT/G/1989/PN.KPG Tanggal 28 September 1989, putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 9/PDT/1990/PTK tanggal 13 Februari 1990. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3171.K/PDT/1990 tanggal 30 Mei 1996. Berita Acara Eksekusi Nomor 08/BA.PDT.G/1951/PN.KPG tanggal 8 September 1997 (vide bukti P.Intervensi-7, P.Intervensi-8, P.Intervensi-9, P.Intervensi-6, P.Intervensi-5);

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan, jawaban, replik dan duplik serta bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak, Majelis Hakim menilai sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Yakob Mba'u pada tanggal 08 Mei 2002 sesuai bukti P-1 yaitu kwitansi jual beli tertanggal 8 Mei 2002, serta adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah sengketa dari Esau Konay selaku pemilik asal tanah kepada Yakob Mba'u sesuai bukti P-2 Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 24 Juni 1998, **sedangkan** Tergugat II dan Penggugat Intervensi mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa awalnya berasal dari tanah milik keluarga Konay/Esau Konay berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan Alm Esau Konay hanya memberikan hak kepada Tn. Yakob Mba'u untuk tinggal diatas objek sengketa dan tidak pernah melakukan jual beli atas objek sengketa tersebut, selanjutnya ahli waris Esau Konay yaitu Alm.

Halaman 37 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Dominggus Konay (suami Tergugat II) melakukan jual beli yang sah atas tanah obyek sengketa kepada Damianus Wera Vensensus (Tergugat I) pada tahun 2005 berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah tanggal 24 Januari 2005, dan kemudian ditindaklanjuti dengan mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang (Tergugat III) sehingga diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 4741 tanggal 18 Juni 2005 an.Damianus Wera Vensensus/Tergugat I;

- Bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu kwitansi jual beli tertanggal 8 Mei 2002, serta adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah sengketa dari Esau Konay selaku pemilik asal tanah kepada Yakob Mba'u sesuai bukti P-2 Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 24 Juni 1998, dihubungkan dengan bukti SPPT PBB obyek pajak an wajib pajak Yacob Mba'u (bukti P-3 dan P-4) terungkap fakta bahwa obyek sengketa sejak terjadinya pelepasan hak atas tanah dari Esau Konay, tercatat atas nama Yacob Mba'u sesuai SPPT sejak tahun 2002 sampai tahun 2019, dan selanjutnya Yacob Mba'u melakukan jual beli atas tanah obyek sengketa kepada Penggugat berdasarkan jual beli tanggal 8 Mei 2002 dan kemudian ditindaklanjuti dengan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Nomor : 001/VI-4/2020 tertanggal 4 Juni 2020 (bukti P-5);
- Bahwa berdasarkan bukti P-6 berupa Sertifikat Hak Milik No.4741/2005 tanggal 168Juni 2005 atas nama Pemegang Hak Damianus Wera Vensensus (Tergugat I) dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan Tergugat III yaitu dasar pemberian Hak Milik atas nama Tergugat I pada tahun 2005 sesuai Buku Tanah Hak Milik No.4741 an. Damianus Wera Vensensus (bukti T.III.-1). Surat Ukur No. 81/Oesapa/2005 tanggal 18 Juni 2005 (bukti T.III-2). Permohonan Pendaftaran SK Hak an. Damianus Wera Vensensus tanggal 9 Juni 2005 (bukti T.III-3). Keputusan Kepala Kantor Pertanahan No.73-520.1-24.13-2005 tanggal 28 Mei 2005 Tentang Pemberian Hak Milik an. Damianus Wera Vensensus (bukti T.III-5). Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2005 an Esau Konay (bukti T.III-6) menunjukkan bahwa Tergugat III memproses permohonan penerbitan SHM yang diajukan oleh Tergugat I atas tanah yang

Halaman 38 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



didasarkan penguasaan Esau Konay yang telah dilakukan eksekusi berdasarkan putusan pengadilan;

- Bahwa Tergugat II dan Penggugat Intervensi s/d Tergugat XII dalam jawabannya menerangkan bahwa Yakob Mba'u memperoleh tanah sengketa dari hibah oleh Esau Konay, namun oleh karena Yakob Mba'u telah menunjukkan etiket buruk, maka Dominggus Konay dengan persetujuan ahli waris Esau Konay lainnya (Ferdinan Konay dan saudara-saudaranya/para Penggugat Intervensi) mengambil kembali tanah objek sengketa dan menjualnya kepada Tergugat I;
- Bahwa ternyata berdasarkan bukti yang diajukan Penggugat yaitu P-2 Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah tanggal 24 Juni 1998, dihubungkan dengan bukti SPPT PBB obyek pajak an wajib pajak Yacob Mba'u (bukti P-3 dan P-4) diperoleh fakta bahwa Esau Konay (ayah dari Dominggus Konay dan para Penggugat Intervensi) telah melepaskan haknya atas tanah sengketa seluas kurang lebih 500 meter persegi kepada Yakob Mba'u pada tanggal 24 Juni 1998 dan berdasarkan bukti SPPT PBB an Yakob Mba'u telah dilakukan pembayaran PBB atas obyek sengketa dari tahun 2002;
- Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat, Tergugat II, Tergugat III, Penggugat Intervensi serta hasil pemeriksaan setempat atas obyek sengketa, terungkap fakta bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara Tergugat I dengan Dominggus Konay /ahli waris dari Esau Konay yang dilakukan pada tahun 2005, terjadi setelah Esau Konay melepaskan Hak Miliknya atas tanah obyek sengketa kepada Yakob Mau pada tahun 1998 dan dilanjutkan penguasaannya oleh Penggugat sejak tahun 2002 sampai dengan saat ini;
- Bahwa dari konsep kepemilikan hak atas tanah, pada pokoknya dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa untuk dapat dinyatakan sebagai pemilik hak atas tanah, maka harus dapat dibuktikan adanya hubungan hukum atau hubungan hak antara subyek (orang) dan obyek (tanah) yang terutama berdasarkan bukti-bukti keperdataan tertulis serta bukti-bukti lainnya sebagaimana diatur dalam ketentuan Perundang-undangan yang berkaitan, sehingga dengan demikian Penggugat dapat membuktikan adanya

Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



hubungan hukum dengan tanah obyek sengketa sebagai pemilik yang sah berdasarkan jual beli dari Yakob Mba'u pada tanggal 08 Mei 2002 dan adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah sengketa dari Esau Konay selaku pemilik asal tanah kepada Yakob Mba'u pada tanggal 24 Juni 1998;

- Bahwa oleh karena Esau Konay telah melepaskan haknya atas tanah obyek sengketa kepada Yakob Mba'u pada tahun 1998, sehingga dengan demikian terhadap proses jual beli yang dilakukan oleh ahli waris dari Alm Esau Konay setelah adanya pelepasan hak atas obyek sengketa oleh Esau Konay kepada Yakob Mba'u pada tahun 1998 tersebut, yaitu oleh Dominggus Konay (suami Tergugat II/ahli waris Esau Konay) kepada Damianus Wera Vensensus (Tergugat I Konvensi) pada tahun 2005 berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak atas Tanah tanggal 24 Januari 2005, dan kemudian ditindaklanjuti dengan mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang (Tergugat III) sehingga diterbitkan SHM No. 4741/2005 an Tergugat I menjadi tidak sah, demikian pula terhadap bukti berupa SHM an Tergugat I yang diterbitkan tahun 2005 atas tanah obyek sengketa yang ternyata telah terlebih dahulu beralih kepemilikannya kepada Yakob Mba'u berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah sengketa dari Esau Konay selaku pemilik asal tanah kepada Yakob Mba'u pada tanggal 24 Juni 1998, sehingga bukti SHM yang diajukan para Tergugat tersebut dinilai tidak cukup untuk meneguhkan dalil Para Tergugat dan Penggugat Intervensi yang mendalilkan bahwa jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan Alm. Dominggus Konay (suami Tergugat II Konvensi) dengan Damianus Wera Vensensus (Tergugat I Konvensi) adalah merupakan jual beli yang sah;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa siapa yang dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama 20 (dua puluh tahun). Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya, maka dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan Penggugat yang menguasai obyek sengketa berdasarkan jual beli dengan Yakob Mba'u pada tahun 2002 adalah didasarkan pada itikad yang baik yaitu atas dasar jual beli yang sah;

- Bahwa memperhatikan pula Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan Kasasi No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 "Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah";

Menimbang, bahwa setelah melihat bukti-bukti yang diajukan para pihak yang telah dipertimbangkan diatas ternyata bidang tanah obyek sengketa telah terlebih dahulu dikuasai Penggugat sejak tahun 2002 berdasarkan jual beli dengan Yakob Mba'u pada tanggal 08 Mei 2002 dan adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah sengketa dari Esau Konay selaku pemilik asal tanah kepada Yakob Mba'u pada tanggal 24 Juni 1998, sedangkan dari bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat dan Penggugat Intervensi yang masuk sebagai pihak yang membela kepentingan Tergugat I dan Tergugat II dinilai tidak terdapat bukti-bukti yang cukup yang dapat membuktikan dalil bantahan Para Tergugat dan Penggugat Intervensi yang mendalilkan bahwa jual beli tanah obyek sengketa yang dilakukan Alm. Dominggus Konay (suami Tergugat II Konvensi) dengan Damianus Wera Vensensus (Tergugat I Konvensi) adalah merupakan jual beli yang sah dan ditindaklanjuti dengan mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang (Tergugat III) sehingga diterbitkan SHM No. 4741/2005 an Tergugat I, sehingga dengan memperhatikan pula Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung RI No. 1822 K/Pdt/1984 yang pada pokoknya berkaedah hukum "bahwa bertitik tolak dari pembebanan yang berimbang, semestinya Hakim menilai pembuktian pihak mana yang paling sempurna dan paling kuat", Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat lebih kuat dari pada bukti-bukti Para Terguga dan Penggugat Intervensi mengenai hal itu, dimana Penggugat telah dapat membuktikan dalilnya mengenai dasar haknya yakni bahwa tanah objek sengketa adalah milik Penggugat berdasarkan jual beli yang sah dengan Yakob Mba'u pada tanggal 08 Mei 2002 dan adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah sengketa dari Esau Konay selaku pemilik asal tanah kepada Yakob Mba'u pada tanggal 24 Juni 1998, dimana peristiwa peralihan kepemilikan atas tanah obyek sengketa dari Esau Konay

Halaman 41 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



kepada Yakob Mba'u dan selanjutnya beralih kepada Penggugat lebih dahulu terjadi sebelum adanya proses jual beli yang dilakukan ahli waris Esau Konay yaitu Dominggus Konay kepada Tergugat I Damianus Wera Vensensus, sehingga dengan demikian para Tergugat dan Penggugat Intervensi tidak dapat membuktikan dalil bantahannya yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik dari ahli waris Esau Konay dan Alm Esau Konay hanya memberikan hak kepada Tn. Yakob Mba'u untuk tinggal diatas objek sengketa dan tidak pernah melakukan jual beli atas objek sengketa tersebut kepada Yakob Mba'u, karena faktanya tanah sengketa telah beralih kepemilikannya dari Esau Konay sejak tahun 1998, maka berdasarkan hal tersebut, penguasaan Tergugat I dan/atau siapapun juga yang mendapat hak dari ahli waris Esau Konay (Dominggu Konay/suami Tergugat II dan ahli waris lainnya yaitu para Penggugat Intervensi) terhadap tanah obyek sengketa yang merupakan milik Penggugat berdasarkan jual beli yang sah dengan Yakob Mba'u pada tanggal 08 Mei 2002 dan adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah sengketa dari Esau Konay selaku pemilik asal tanah kepada Yakob Mba'u pada tanggal 24 Juni 1998, adalah perbuatan tanpa alas hak sehingga dapat dipandang sebagai perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa demikian pula terhadap perbuatan Tergugat III yang menindaklanjuti permohonan Tergugat I dan menerbitkan SHM No.4741 tanggal 18 Juni 2005 atas tanah obyek sengketa yang didasarkan pada proses jual beli yang tidak sah yang dilakukan oleh ahli waris Esau Konay yaitu Alm. Dominggus Konay dengan Tergugat I dapat dipandang sebagai perbuatan melawan hukum tanpa secara cermat meneliti riwayat tanah dan hak kepemilikan atas tanah sengketa dan langsung menerbitkan Sertifikat Hak Milik tanah (SHM No.4741 tanggal 18 Juni 2001 atas nama Tergugat I), padahal diketahui obyek tanah sengketa telah dialihkan kepemilikannya oleh Esau Konay selaku pemilik tanah sengketa asal sejak tahun 1998 kepada Yakob Mba'u berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas tanah tanggal 24 Juni 1998 dan kemudian beralih kepada Penggugat berdasarkan jual beli dengan Yakob Mba'u pada tanggal 08 Mei 2002 yang diperkuat pula oleh SPPT PBB atas tanah obyek sengketa atas nama Yakob Mba'u yang diterbitkan sejak tahun 2002 sampai terakhir pada tahun 2019 (bukti P.3 dan bukti P.4), sedangkan penerbitan (SHM No.4741 tanggal 18 Juni 2005 seluas 518 meter persegi atas nama Tergugat I) oleh Tergugat III didasarkan kepada SPPT PBB tahun 2005 atas nama Esau

Halaman 42 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Konay dengan obyek pajak seluas 5.600 meter persegi yang tidak sesuai dengan luas fisik obyek sengketa aquo. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka petitum angka 2, 3, 4 dan 5 yang saling berkaitan erat dengan kepemilikan Penggugat atas tanah objek sengketa berdasarkan jual beli yang sah dan adanya perbuatan jual beli tanah obyek sengketa yang tidak sah antara Tergugat I dengan ahli waris Esau Konay yaitu Dominggus Konay/suami Tergugat II yang berakibat diterbitkannya SHM No.4741 tanggal 18 Juni 2005 atas nama Tergugat I oleh Tergugat III beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 6, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam perkara ini, tidak terdapat permohonan sita jaminan dan juga Majelis Hakim tidak meletakkan sita jaminan, sehingga petitum tersebut tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum poin 7 berupa tuntutan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada hal-hal khusus dan bersifat mendesak yang dapat dijadikan landasan dalam melaksanakan Putusan *uit voorbar bij vooraad*, maka terhadap Petitum poin 7 tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, pada dasarnya hal yang menjadi pokok persengketaan yakni mengenai hak atas tanah objek sengketa telah dapat dipertimbangkan dan dijawab secara jelas, sehingga terhadap bukti-bukti lainnya yang diajukan oleh para pihak dan dinilai tidak bersifat menentukan, patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka Para Tergugat I, II, III dan Penggugat Intervensi sebagai pihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini, dan oleh karenanya Petitum poin 8 beralasan menurut hukum dan dapat dikabulkan, dengan perbaikan redaksional mengenai masuknya Penggugat Intervensi yang menggabungkan diri kepada para Tergugat lainnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh hal yang telah dipertimbangkan diatas, maka terhadap petitum gugatan dalam poin 1 diperbaiki, bahwa gugatan penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian;

Mengingat R.Bg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan



Peemrintah No. 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan atau perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat II, III dan Penggugat Intervensi;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa jual-beli antara Penggugat dengan Tn.Yakob Mba'u atas tanah sengketa seluas 500 M² (20 x 25 M), terletak di Jln. Jupiter RT. 009/RW.004, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas: Sebelah Utara dengan Tanah milik Made Arthana. Sebelah Timur dengan Tanah milik Brigjen TNI Adrianus Agung Nugroho. Sebelah Selatan dengan Jalan Jupiter. Sebelah Barat dengan Tanah milik Penggugat adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa seluas 500 M² (20 x 25 M), terletak di Jln. Jupiter RT. 009/RW.004, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas : Sebelah Utara dengan Tanah milik Made Arthana. Sebelah Timur dengan Tanah milik Brigjen TNI Adrianus Agung Nugroho. Sebelah Selatan dengan Jalan Jupiter. Sebelah Barat dengan Tanah milik Penggugat, adalah hak milik Penggugat;
4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan suami Tergugat II (DOMINGGUS KONAY) yang tanpa sepengetahuan penggugat melakukan jual-beli atas tanah sengketa adalah tidak sah dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan penggugat, sehingga dibatalkan demi hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik dari tanah sengketa Nomor: 4741 tanggal 18 Juni 2005 atas nama Pemegang Hak Damianus Wera Vensensus (Tergugat I) yang diterbitkan atas dasar jual-beli yang tidak sah antara Suami Tergugat II (Dominggus Konay) dengan Tergugat I tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Penggugat Intervensi untuk secara tanggung-renteng membayar seluruh biaya

Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 2.385.000 (dua juta tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada Hari Kamis, tanggal 9 Juni 2022 oleh kami: Fransiskus W. Mamo, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua Majelis Reza Tyrama, S.H., dan Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada Hari Kamis, tanggal 14 Juli 2022 oleh Reza Tyrama, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H., dan Murthada Moh. Mberu, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Selsily Donny Rizal, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III serta Kuasa Penggugat Intervensi;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H.

Reza Tyrama, S.H.

Murthada Moh. Mberu, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Selsily Donny Rizal, S.H.

Perincian biaya :

1.	PNBP	Rp. 30.000,-
2.	ATK	Rp. 100.000,-
3.	Panggilan	Rp. 1.500.000,-
4.	PNBP Panggilan	Rp. 40.000,-
5.	Pemeriksaan Setempat	Rp. 500.000,-

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 80/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.	PNBP PS	Rp. 10.000,-
7.	Lain-lain	Rp. 115.000,-
8.	Pos	Rp. 70.000,-
9.	Meterai Putusan	Rp. 10.000,-
10.	<u>Redaksi Putusan</u>	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah		Rp. 2.385.000,-

(dua juta tiga ratus delapan puluh lima ribu rupiah)