



**PUTUSAN**  
**Nomor 312/Pdt.Bth/2022/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 :

**Yayasan Pendidikan Khatolik Arnoldus Kupang**, berkedudukan di Jalan Soverdi RT. 030 RW. 007 Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Emanuel Passar, S.H., C.Me., Aldri Dalton Ndolu, S.H., Yohanes Adrianus RH, S.H., Advokat/Pengacara dan Penasihat Hukum dari Kantor Pengacara Emanuel Passar, S.H., & Partner's yang beralamat di Jalan Nangka Nomor 64 B, Kelurahan Oeba, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang – NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 012/K/P/X/2022 tanggal 17 Oktober 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 18 Oktober 2022 dengan dibawah register Nomor : 710/LGS/SK/PDT/2022/PN. Kpg;

Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan**;

Lawan :

**Drs. Andreas Sinyo Langoday**, bertempat tinggal di Fatululi RT. 044 RW. 013, Kecamatan Oebobo Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur;

Selanjutnya disebut sebagai **Terlawan**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tanggal 28 November 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 2 Desember 2022 dalam Register Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

**PELAWAN dengan ini mengajukan Perlawanan Sita Eksekusi terhadap** Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA, Nomor : **63 / Pen.Pdt.Sita.Eks / 2022/PN.Kpg**, Tanggal **27 September 2022** dalam perkara perdata Nomor : **46 / PDT.G / 2019 / PN.KPG**, Tanggal **05 Maret 2020**, Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : **56/PDT/2020/PT.KPG** Tanggal **18 Juni 2020** , Jo.Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : **1005 K/PDT/2021**, tanggal **02 Juni 2021**;

**Dengan alasan Perlawanan sebagai berikut :**

1. Bahwa Para Pelawan adalah pihak Tergugat III dalam perkara pokok sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : **46 /**

Halaman 1 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg





PDT.G / 2019 / PN.KPG, Tanggal 05 Maret 2020, Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 56/PDT/2020/PT.KPG Tanggal 18 Juni 2020 , Jo.Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1005 K/PDT/2021, tanggal 02 Juni 2021;

2. Bahwa Perkara tersebut diputus oleh Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 27 Februari 2020, dengan amar :

**MENGADILI**

**DALAM POKOK PERKARA :**

**DALAM EKSEPSI :**

Menolak eksepsi tergugat I,II dan tergugat III:

**Dalam Pokok Perkara:**

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum Esau Oktavianus Naimanu adalah anak yang sah dari perkawinan Simon Naimanu dengan Maria Naimanu dan berhak mewarisi tanah obyek landerform 175 Ha tanah kering termasuk didalamnya ada tanah sengketa seluas  $\pm$  10.686 meter persegi yang terletak di kelurahan Oesapa RT.016 RW.006 kecamatan kelapa lima kota kupang provinsi NTT;
3. Menyatakan hukum kwitansi jual beli tanah tanggal 10 agustus 2016 antara Esau Oktavianus selaku penjual dengan Drs. Andreas Sinyo Langoday selaku pembeli di hadapan lurah oesapa Yohanes E. Keban adalah sah demi hukum;
4. Menyatakan hukum surat pernyataan penyerahan hak atas tanah No Pem.19A/PH/CLK/II/2017 tanggal 25 januari 2017 adalah bukti surat yang sah demi hukum;
5. menyatakan hukum tanah seluas 5.081 meter persegi yang merupakan bagian dari tanah sengketa seluas  $\pm$  10.686 meter persegi terletak kelurahan oesapa RT 016, RW 006 kecamatan kelapa lima kota kupang dengan batas-batasnya :
  - Utara, dengan tanah Simon Naimanu yang dipergunakan menjadi jalan masuk/keluar menuju Kampus Politani Negeri Kupang;
  - Selatan, dengan tanah Simon Naimanu yang dipergunakan menjadi jalan setapak masuk/keluar oleh security Undana Kupang;
  - Timur, dengan tanah Simon Naimanu yang dipergunakan menjadi jalan lingkar kota Kupang yang diberi nama Jln, Prof. Herman Yohanes;
  - Barat, dengan tanah Simon Naimanu yang telah dipergunakan untuk tanah kampus Undana Kupang 100 Ha, cq. Kampus Politani Negeri Kupang setelah dikurang hak Tergugat III seluas  $\pm$  5.605 meter



Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg

*[Handwritten signature]*

**Disclaimer**

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



persegi dengan pengembalian batas hak Tergugat III seperlunya, berasal dari tanah Simon Naimanu yang telah beralih kepemilikan kepada anaknya yaitu Esau Oktavianus Naimanu adalah hak milik Penggugat;

6. Menghukum tergugat I, II ataupun siapa saja yang mendapat hak atas tanah sengketa segera menghentikan segala buruk aktivitas /kegiatan diatas tanah sengketa dan mengosongkan serta menyerahkan tanah seluas +- 5.081 meter persegi tersebut kepada Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah sengketa tanpa syarat setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.
7. Menolak gugatan Penggugat yang lain selebihnya

#### **DALAM INTERVENSI**

##### **Dalam Eksepsi:**

- menolak eksepsi tergugat II, III dan tergugat IV intervensi

##### **Dalam Pokok perkara:**

- menolak gugatan penggugat intervensi:

#### **DALAM PERKARA POKOK DAN DALAM INTERVENSI:**

- menghukum tergugat I, II dalam perkara pokok dan penggugat intervensi untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang sampai saat ini ditetapkan sejumlah Rp 3.326.000.00 (tiga juta tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah);

**Bahwa selanjutnya dalam tingkat Banding sebagaimana Putusan Pengadilan Tinggi Kupang, tertanggal 18 Juni 2020 dengan Nomor : 56/PDT/2019/PT KPG, dalam pokok perkara, amarnya berbunyi sebagai berikut :**

#### **MENGADILI**

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan II serta IV, V, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXI, dan XXII;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 190/Pdt.G/2018/PN Kpg, Tanggal 19 Juni 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat I dan II serta IV, V, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXI, dan XXII untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Peradilan secara tanggung renteng yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,00 (Seratus Lima Puluh Ribu Rupiah)

**Pada Tingkat Kasasi, Mahkamah Agung Republik Indonesia telah memutus dengan putusan tertanggal 2 Juni 2021 Nomor : 1005 K/Pdt/2021 putusan mana pada amarnya berbunyi sebagai berikut :**



Halaman 3 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg

#### **Disclaimer**

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



#### MENGADILI :

- Menolak permohonan Kasasi I : **YAYASAN PENDIDIKAN KATOLIK ARNOLDUS KUPANG** dan para pemohon Kasasi II : **TAMAR SABAAT, FILMON SABAAT, ESTER SABAAT, dan MARTHEN TOSI** tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi I dan Para pemohon Kasasi II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp.500.000 (Lima Ratus Ribu Rupiah);

**Pada Peninjauan Kembali, Mahkamah Agung Republik Indonesia** telah memutuskan dengan putusan tertanggal 28 Juni 2022 Nomor : 504 PK/Pdt/2022, putusan mana pada amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### MENGADILI

- Menolak permohonan Peninjauan Kembali dari pemohon Peninjauan Kembali **YAYASAN PENDIDIKAN KATOLIK ARNOLDUS KUPANG** tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali tingkat kasasi ini sejumlah Rp.2.500.000 (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah);

**Adapun Alasan Perlawanan adalah sebagai berikut :**

1. Bahwa terhadap Putusan-Putusan tersebut diatas, maka Terlawan/Pengugat Asal telah mengajukan Permohonan Eksekusi dan oleh karenanya maka Ketua Pengadilan Negeri Kupang kelas IA telah mengeluarkan Penetapan sita eksekusi Nomor: **63 / Pen. Pdt.Sita.Eks / 2022/PN.Kpg**, Tanggal **27 september 2022** dan **surat Pemberitahuan Pelaksanaan Sita Eksekusi Nomor : W26. U1 / 3176 / HT.04.10/ IX /2022** dan dilaksanakan pada **kamis, 06 Oktober 2022**.
2. Bahwa dengan dasar tersebut lahir hak bagi Pelawan untuk mengajukan Perlawanan Eksekusi ini sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 697 K/ Sip/1974, Tanggal 31 Agustus 1977 yang menentukan waktu pengajuan Perlawanan Eksekusi yang dimulai sejak tahapan eksekusi dan sebelum sampai pada pelaksanaan eksekusi yakni : aanmaning, penetapan sita eksekusi, pelaksanaan sita eksekusi, sehingga adalah tepat bagi Pelawan mengajukan perlawanan eksekusi ini;
3. Bahwa adapun objek perkara pokok adalah Tanah seluas 10.686 M2 yang dibeli Drs.Andreas Sinyo Langoday dari Esau Oktovianus Naimanu sejak 1 April 2006 dan Lunas pada tanggal 10 Agustus 2016 dengan harga Rp.30.000.000,- Padahal Esau Oktovianus Naimanu mendalilkan memiliki tanah seluas 175 Ha yang didaftarkan oleh panitia Landreform Kecamatan Kupang tengah termasuk objek sengketa seluas 10.686 M2, dimana Esau

Halaman 4 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN.Kpg



*[Handwritten signature]*

#### Disclaimer

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

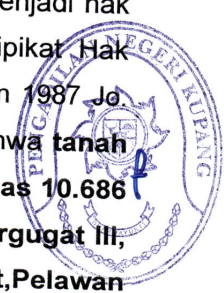


Oktovianus Naimanu sudah pernah melakukan Gugatan kepada Pelawan Eksekusi Yakni YAYASAN PENDIDIKAN KATOLIK ARNOLDUS KUPANG yang berkedudukan di Jalan Ahmad yani No.52-54 (Kampus Unika Widya Mandira Kupang dimana Telah Berkekuatan hukum Tetap dimana **Esau Oktovianus Naimanu** ditetapkan sebagai **Pihak yang kalah** sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 107/Pdt.G/2010/PN.Kpg Tanggal 09 Juni 2011 Jo Putusan PT Kupang Nomor : 15/PDT/2012/PT.K Tanggal 22 Juli 2012 Jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 3516 K/Pdt/2012 Tanggal 23 Oktober 2013 Jo Putusan Peninjauan Kembali Nomor : **381 PK/Pdt/2016 Tanggal 1 september 2016**. Sehingga sungguh aneh bin ajaib Setahun Kemudian setelah Esau Oktovianus Naimanu berada pada Pihak yang kalah menerima pelunasan pembayaran dalam Penjualan atas Objek Tanah dari Drs.Andreas Sinyo Langoday selaku Pembeli atas objek tanah padahal yang bersangkutan tau persis berada di **Pihak yang kalah**.

4. Bahwa berdasarkan pasal 207 HIR " terhadap sita eksekutorial baik yang mengenai barang tetap maupun barang bergerak, pihak yang dikalahkan dapat mengajukan perlawanan" sekaligus memberikan hak kepada Termohon Eksekusi (*Partij Verzet*) sehingga adalah tepat bagi pelawan Eksekusi untuk mengajukan perlawanan ini dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa Lokasi dalam Putusan .....berbeda dengan kondisi Faktual
2. Pemohon Eksekusi mendasarkan dalil haknya terhadap tanah sengketa berdasarkan Kwitansi jual beli tanah seluas **10.686 M<sup>2</sup>** tanggal 10 Agustus 2016 antara Esau Oktovianus Naimanu selaku Penjual dengan Drs. Andreas Sinyo Langoday selaku Pembeli di hadapan Lurah Oesapa Yohanes E. Keban, sedangkan berdasarkan bukti berupa Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah No. Pem. 19A /PH/CKL/I/2017 Tanggal 25 Januari 2017 ternyata tanah yang diserahkan haknya kepada Penggugat hanya seluas  $\pm 9.000 \text{ M}^2$ , sehingga terdapat perbedaan luas tanah yakni antara tanah seluas 10.686 M<sup>2</sup> dan tanah seluas 9.000 M<sup>2</sup> atau dengan kata lain **terdapat selisih** luas tanah sekitar  $10.686 \text{ M}^2 - 9.000 \text{ M}^2 = \pm 1.686 \text{ M}^2$  yang tidak diserahkan oleh Esau Oktovianus Naimanu untuk menjadi hak Penggugat, sedangkan berdasarkan bukti berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 438/Desa Oelnasi, Surat Ukur No. 2A Tahun 1987 Jo Bukti berupa Peta Situasi No. 2/1982, terungkap fakta bahwa **tanah objek sengketa dalam perkara ini yang didalilkan seluas 10.686 M<sup>2</sup> dan didalilkan dikuasai oleh Pelawan Eksekusi/Tergugat III, ternyata sesuai Sertipikat Hak Pakai tersebut, Pelawan**

Halaman 5 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN.Kpg



Disclaimer

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



**Eksekusi/ Tergugat III menguasai tanah yang luasnya hanya 5.605 M2**, dan oleh karenanya, jikalau Penggugat menuntut hak atas tanah seluas 10.686 M2, maka secara Formal seharusnya Penggugat melibatkan atau menggugat juga Esau Oktovianus Naimanu dan/atau ahli warisnya untuk menyerahkan sisa tanah sekitar  $\pm$  1.686 M2 yang didalilkan telah dibeli namun belum diserahkan kepada Penggugat karena sesuai Sertipikat Hak Pakai Nomor 438/Desa Oelnasi yang dituntut oleh Penggugat, faktanya Pelawan Eksekusi/ Tergugat III hanya menguasai tanah seluas 5.605 M2;

3. Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam gugatan Penggugat adalah kepemilikan hak atas sebidang tanah yang **didalilkan** seluas 10.686 M2 yang terletak di Kelurahan Oesapa RT.016, RW.006, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang dengan batas-batas :

**Utara** : dengan tanah Simon Naimanu yang dipergunakan menjadi jalan masuk/keluar menuju kampus Politan Negeri Kupang;

**Selatan** : dengan tanah Simon Naimanu yang dipergunakan menjadi jalan setapak masuk/keluar oleh Security Undana Kupang;

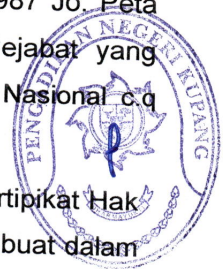
**Timur** : dengan tanah Simon Naimanu yang dipergunakan menjadi jalan lingkaran Kota Kupang yang diberi nama Jl. Prof. Herman Yohanes;

**Barat** : dengan tanah Simon Naimanu yang telah dipergunakan untuk tanah kampus Undana Kupang 100 Ha, cq. Kampus Politan i Negeri Kupang;

4. bahwa tidak jelasnya perolehan dan letak atau luas tanah Simon Naimanu;

Khususnya terkait bidang tanah yang dilakukan sita Eksekusi **dalam Surat penetapan sita eksekusi** bahwa Sertipikat Hak Pakai Nomor 438/Desa Oelnasi, Surat Ukur No. 2A Tahun 1987 yang letaknya persis tepat berada di atas tanah sengketa, hal mana Sertipikat Hak Pakai Nomor 438/Desa Oelnasi, Surat Ukur No. 2A Tahun 1987 Jo. Peta Situasi No. 2/1982 adalah Akta yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yaitu Kantor Agraria / Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang ;

5. bahwa berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, maka Sertipikat Hak Pakai termasuk sebagai Akta Otentik yakni Akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat, sehingga kekuatan pembuktian sebuah Akta Otentik mempunyai kekuatan yang



Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2020/PN Kpg

*[Handwritten signature]*

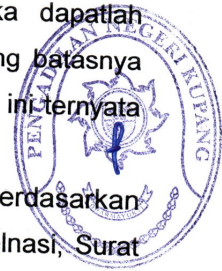
**Disclaimer**

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



sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*) dan oleh karenanya baik Hakim atau siapapun juga maupun para pihak, harus menerima dan menghargai keasliannya dalam bentuk dugaan, yakni menurut hukum Akta Otentik harus dianggap asli. Oleh karena itu siapa saja yang meragukan keasliannya harus membuktikan kepalsuan dimaksud, malahan keaslian bentuk dan isinya tidak dapat dikesampingkan atas alasan pembuatannya bersifat pura-pura (*sehijnhandandeling*) (*Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, M. Yahya Harahap, cet. Keempat, 2006, h. 580), sehingga atas dasar hal tersebut, dengan mendasarkan pada Akta Otentik berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 438/Desa Oelnasi, Surat Ukur No. 2A Tahun 1987 Jo. Peta Situasi No. 2/1982, maka dapatlah ditetapkan fakta hukum bahwa **tanah objek sengketa dalam perkara ini yang didalilkan seeluas 10.686 M2 dan didalilkan dikuasai oleh Pelawan Eksekusi / Tergugat III, ternyata sesuai Sertipikat Hak Pakai tersebut luasnya hanya 5.605 M2;**

6. bahwa dari bukti-bukti menunjukan tidak ada bukti yang dapat mematahkan kekuatan bukti otentik berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 438/Desa Oelnasi, Surat Ukur No. 2A Tahun 1987 Jo. Peta Situasi No. 2/1982 yang telah menunjukkan bahwa tanah objek sengketa dalam perkara ini yang merupakan bidang tanah yang dikuasai oleh Pelawan Eksekusi/ Tergugat III ternyata luasnya hanya 5.605 M2, sehingga berdasarkan sistem pembuktian sesuai prinsip umum pembuktian yang dianut dalam Acara Perdata, kebenaran yang dicari dan diwujudkan cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*), dimana dalam acara perdata tidak dituntut keyakinan hakim. Hakim tidak dibenarkan mengambil putusan tanpa pembuktian, kunci ditolak atau dikabulkannya suatu dalil yang diajukan oleh para pihak harus dan mesti berdasarkan pembuktian yang bersumber dari kekuatan alat bukti dan fakta-fakta yang diajukan oleh masing-masing pihak, maka dapatlah ditetapkan fakta hukum bahwa tanah objek sengketa yang **batasnya ditunjukkan dalam Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini ternyata luasnya hanya 5.605 M2 ;**
7. bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut, dimana berdasarkan Bukti berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 438/Desa Oelnasi, Surat Ukur No. 2A Tahun 1987 Jo. Bukti berupa Peta Situasi No. 2/1982 yang merupakan Akta Otentik bahwa tanah objek sengketa yang



Halaman 7 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN.Kpg

*[Handwritten signature]*

Disclaimer

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



batasnya ditunjukkan dalam Pemeriksaan Setempat dalam perkara ini dan didalilkan telah dikuasai oleh Pelawan Eksekusi/ Tergugat III luasnya ternyata hanya 5.605 M<sup>2</sup>, sedangkan tanah yang digugat/dituntut oleh Pemohon Eksekusi adalah tanah seluas 10.686 M<sup>2</sup>, maka terjadi perbedaan luas yang sangat mencolok yakni terdapat selisih luas tanah sekitar  $10.686 \text{ M}^2 - 5.605 \text{ M}^2 = \pm 5.081 \text{ M}^2$  yang tidak jelas / tidak diuraikan dengan jelas dalam gugatan, dimana letaknya dan oleh siapa penguasaannya ?, dalam arti jika objek yang digugat karena didalilkan Penggugat telah dikuasai oleh Pelawan Eksekusi/ Tergugat III adalah tanah seluas  $\pm 10.686 \text{ M}^2$  yang didalilkan sebagai bidang tanah milik Penggugat yang dibeli dari Esau Oktovianus Naimanu, namun faktanya tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat III adalah hanya seluas 5.605 M<sup>2</sup>, maka hal tersebut akan mempunyai dampak atau konsekuensi yuridis, dalam hal ini akan menjadi pertanyaan:

1. Apakah tanah objek Eksekusi seluas 10.686 M<sup>2</sup> ataukah hanya seluas 5.605 M<sup>2</sup> sesuai Sertipikat Hak pakai ?
2. Siapakah yang menguasai selisih tanah seluas  $\pm 5.081 \text{ M}^2$  yang akan disita tersebut jika memang ada selisih tanah ?
3. Dimanakah sebenarnya letak selisih tanah seluas  $\pm 5.081 \text{ M}^2$  yang akan dieksekusi ? apakah di sebelah utara ? di sebelah selatan ? di sebelah timur ataukah di sebelah barat dari bidang tanah objek objek eksekusi seluas 5.605 M<sup>2</sup> yang dikuasai oleh pelawan Eksekusi/ Tergugat III Yayasan Pendidikan Katolik Arnoldus Kupang sesuai Sertipikat Hak Pakai Nomor 438/Desa Oelnasi, Surat Ukur No. 2A Tahun 1987 ? dan/atau
4. Apakah benar Pelawan Eksekusi/ Tergugat III Yayasan Pendidikan Katolik Arnoldus Kupang yang menguasai selisih tanah seluas  $\pm 5.081 \text{ M}^2$  tersebut ataukah ada pihak lain yang menguasainya ? Hal tersebut dinilai sangat penting untuk diperjelas dan diuraikan terlebih dahulu dalam suatu pelaksanaan sita Eksekusi
8. Bahwa Pemohon Eksekusi mendasarkan haknya terhadap tanah sengketa berdasarkan Kwitansi jual beli tanah seluas **10.686 M<sup>2</sup>** tanggal 10 Agustus 2016 antara Esau Oktovianus Naimanu selaku Penjual dengan Drs. Andreas Sinyo Langoday selaku Pembeli di hadapan Lurah Oesapa Yohanes E. Keban adalah SAH menurut hukum, namun ternyata TIDAK SAH sebab pada sisi lain terdapat juga Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah seluas  $\pm 9.000 \text{ M}^2$  No. Pem. 19A/PH/CKL/II/2017 Tanggal 25 Januari 2017, sehingga terdapat perbedaan luas tanah antara 10.686 M<sup>2</sup> dan 9.000 M<sup>2</sup> dan tentunya dengan

Halaman 8 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg



Disclaimer

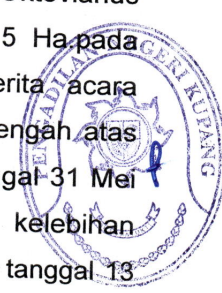
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan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



selisih luas sekitar  $\pm 1.686 \text{ M2}$  yang tidak diserahkan sebagai hak Penggugat, maka dapat dinilai bahwa diantara bidang tanah tersebut mempunyai batas-batas yang berbeda dimana bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2018 NOP 53.71.010.010.013-0435.0 dengan objek pajak di KP RT 016 RW 06 Oesapa Kelapa Lima Kota Kupang dengan luas **3.000 M2** atas nama Drs Andreas Sinyo Langoday dihubungkan dengan bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 2019 NOP 53.71.010.010.013 - 0435.0 dengan objek pajak di Jalan Prof DR. Herman Johanis RT 016 RW 06 Oesapa Kelapa Lima Kota Kupang dengan luas **10.686 M2** atasnama Drs Andreas Sinyo Langoday, diperoleh fakta bahwa terhadap bidang tanah yang sama yakni tanah yang terletak di RT 016 RW 06 Kelurahan Oesapa Kelapa Lima Kota Kupang terjadi penambahan / perubahan yang demikian mencolok, dari luas awal 3.000.M2 menjadi 10.686.M2, bahwa dengan adanya perbaikan SPPT yang baru saja dilakukan pada tanggal 28 Januari 2019 **dari luas 3.000 M2 menjadi 10.686 M2** (dibuat sesuai atau disesuaikan atau dibuat cocok dengan luas tanah yang didalilkan telah dibeli oleh Penggugat dan menjadi objek sengketa dalam perkara ini), maka menjadikan tanah sebagaimana disebutkan dalam SPPT tersebut menjadi tidak jelas alasan pembetulannya dan **dimana awalnya letak dan batas-batas tanah seluas 3.000 M2 yang kemudian dapat berubah semakin luas menjadi 10.686 M2** lalu dijadikan pula sebagai dasar tuntutan hak dalam gugatan Penggugat ? halmana seharusnya diuraikan dengan jelas dalam suatu gugatan ;

9. *Bahwa pemeriksaan setempat oleh PN atas perintah MA, tanah yang dikuasai tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan tercantum dalam gugatan, Menimbang, bahwa demikian juga jika mencermati dan mendasarkan pada uraian gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa **tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Esau Oktovianus Naimanu seluas 10.686 M2 adalah tanah yang terletak di Kelurahan Oesapa RT.016, RW.006, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang yang merupakan BAGIAN dari Tanah Obyek Landreform 175 Ha tanah kering mi lik Simon Naimanu yang kini sudah menjadi milik anaknya Esau Oktovianus Naimanu**, namun berdasarkan bukti-bukti dipersidangan diperoleh fakta-fakta sebagai berikut : berdasarkan bukti surat laporan tentang kepemilikan dan penguasaan tanah pertanian sesuai pasal 3 UU no.56 prp tahun 1960 dari simon Naimanu ayah Esau Oktovianus Naimanu untuk tanah pertanian seluas 175 ha dan tanah basah 5 Ha pada tanggal 8 Agustus 1961 di Desa Noelbaki, berupa surat berita acara pemeriksaan tanah oleh panitia landreform Kecamatan Kupang Tengah atas tanah Simon Naimanu yang terletak di kampung Penfui Timur tanggal 31 Mei 1967, dan bukti berupa surat daftar nama-nama pelapor tanah kelebihan maksimum di Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang pada tanggal 13*

Halaman 9 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN.Kpg



*[Handwritten signature]*

Disclaimer

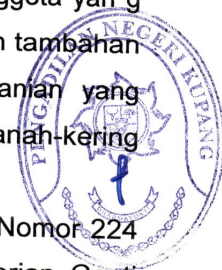
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan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



Jauari 1982 atas nama Simon Naimanu, yang dinilai menjadi dasar dalil gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa dalam perkara ini adalah BAGIAN dari Tanah Obyek Landreform 175 Ha tanah kering milik Simon Naimanu yang kini sudah menjadi milik anaknya Esau Oktovianus Naimanu (*vide : petitum poin 3*), Namun Hakim Anggota II menilai bahwa dari bukti-bukti tersebut justru **tidak ada bukti** yang menunjukkan ataupun membuktikan adanya tanah Simon Naimanu di Kelurahan/Desa Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, sebagaimana Surat yang dikeluarkan oleh **Pemerintah kelurahan Oesapa, Nomor: 593 / 103 / KOSP / IX / 2022 Tertanggal 12 Oktober 2022 dan ditandatangani oleh Lurah Oesapa, Kiai Kia, A.Md, NIP : 19690427 199903 1 009** melainkan secara jelas dan terang disebutkan bahwa tanah dimaksud dalam bukti-bukti tersebut terletak di Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang ;hal ini diperjelas dengan **Surat Kepala Desa Penfui Timur yang dikirimkan juga Kepada pengadilan Negeri Kupang dengan Nomor : 005/46/DPT.2022 Tanggal 10 Oktober 2022 dan ditandatangani oleh Kepala desa Penfui Timur Kleopas Nome.**

10. *Bahwa* yang didaftarkan oleh Simon Naimanu telah dilaporkan dan didaftarkan untuk memenuhi ketentuan Undang-Undang No.56/Prp/1960, dimana dalam data bukti P-15 tersebut bahwa tanah 175 Ha disebutkan **terletak di Biklolet, kecamatan Amabi, Kabupaten Kupang**, yang berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang No.56/Prp/1960 maka dari tanah seluas 175 Ha yang dilaporkan / didaftarkan, telah disebutkan bahwa *keinginan Pemilik/penguasa : dari jumlah luas tanah : 175 Ha akan dibagikan kepada keluarga atau orang lain yang belum mendapat yang berjumlah : 11 Orang (vide : bukti P-15)* dan kemudian berdasarkan bukti **P-19** terungkap bahwa **Simon Naimanu terdaftar sebagai pelapor tanah kelebihan maximum sebagai objek Landreform dengan luas tanah 42 Ha yang terletak di Desa Penfui Timur Kecamatan Kupang Tengah ;**
11. *Bahwa* dari hal tersebut, maka tanah yang didalilkan seluas 175 Ha yang merupakan hamparan tanah Simon Naimanu, ternyata pernah didaftarkan untuk memenuhi ketentuan *Landreform*, dan oleh karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang- Undang No. 56 Prp 1960 diatur bahwa : Jika jumlah anggota suatu keluarga melebihi 7 orang, maka bagi keluarga itu luas maksimum sebagai yang ditetapkan dalam pasal 1 untuk setiap anggota yang selebihnya ditambah dengan 10%, dengan ketentuan bahwa jumlah tambahan tersebut tidak boleh lebih dari 50%, sedang jumlah tanah-pertanian yang dikuasai seluruhnya tidak boleh lebih dari 20 hektar, baik sawah, tanah-kering maupun sawah dan tanah-kering ;
12. *Bahwa* terkait hal tersebut, dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kog



*[Handwritten signature]*

Disclaimer

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

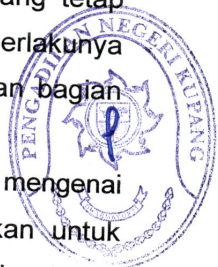


Kerugian, diatur bahwa dalam rangka pelaksanaan landreform akan dibagikan menurut ketentuan - ketentuan dalam Peraturan ini ialah :

Tanah-tanah selebihnya dari batas maksimum sebagai dimaksudkan dalam Undang-Undang Nomor 56 Prp 1960 dan tanah-tanah yang jatuh pada Negara, karena pemiliknya melanggar ketentuan-ketentuan Undang-Undang tersebut ;

13. Bahwa demikian juga dalam Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian, diatur bahwa : **Pemilik tanah yang melebihi batas maksimum termaksud dalam Undang- Undang Nomor 56 Prp 1960 diberi kesempatan untuk mengajukan usul kepada Menteri Agraria, mengenai bagian atau bagian-bagian mana dari tanahnya yang ia inginkan tetap menjadi miliknya.** Selanjutnya dalam ayat 2 diatur bahwa : **Dengan memperhatikan usul tersebut diatas Menteri Agraria menetapkan bagian atau bagian-bagian mana dari tanah itu yang tetap menjadi hak pemilik, (selanjutnya disebut : tanah hak pemilik) dan yang mana langsung dikuasai oleh Pemerintah, untuk selanjutnya dibagi-bagikan menurut ketentuan dalam Pasal 8 ;**
14. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria Nomor Sk. 509/Ka/1961 tanggal 22 Agustus 1961, TENTANG PERNYATAAN PENGUASAAN OLEH PEMERINTAH ATAS BAGIAN - BAGIAN TANAH YANG MERUPAKAN KELEBIHAN DARI LUAS MAKSIMUM, ditegaskan dalam angka I bahwa Menyatakan bagian- bagian tanah yang merupakan kelebihan dari luas maksimum sebagai tanah-tanah yang dikuasai langsung oleh Pemerintah ;
15. Bahwa terkait ketentuan-ketentuan tersebut diatas, objek Sita Eksekusi dalam Pelaksanaan Sita Eksekusi ini merupakan bagian tanah yang tetap menjadi hak milik Simon Naimanu selaku wajib lapor terkait berlakunya ketentuan *Landreform* ? ataukah Objek sita Eksekusi ini merupakan bagian tanah kelebihan maksimum yang menjadi objek *Landreform*?
16. Bahwa pentingnya terlebih dahulu diuraikan dan dipilah secara jelas mengenai hal tersebut diatas, yakni dari tanah seluas 175 Ha yang dilaporkan untuk memenuhi ketentuan Undang-Undang No.56/Prp/1960, maka : bagian tanah mana yang tetap menjadi milik pelapor (*tanah hak pemilik*) ? sebagai bagian dari objek sita eksekusi dan bagian mana yang telah *dibagikan kepada keluarga atau orang lain yang belum mendapat yang?* dan/atau bagian mana yang jatuh kepada Negara sebagai objek *Landreform*?, hal itu tidak lepas dari konsekuensi yuridis terkait penerapan Hukum materiil maupun Hukum Acara, dimana jika ternyata objek yang digugat / dituntut merupakan bagian dari tanah kelebihan maksimum yang menjadi objek *Landreform* yang menurut ketentuan perundang-undangan jatuh pada Negara dan dikuasai langsung oleh Pemerintah (Negara) serta telah di-Redistribusi-kan melalui suatu Keputusan

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg



Disclaimer

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



Tata Usaha Negara kepada pihak lain, maka pihak yang seharusnya didudukkan sebagai Tergugat adalah pihak terkait yakni Pelaksana *Landreform* (Pemerintah terkait) dan penerima Redistribusi melalui mekanisme hukum yang sesuai dengan peraturan Per-Undang-Undang-an terkait, karena sesuai ketentuan Perundang-undangan terkait *Landreform*, maka terhadap tanah kelebihan maksimum, pemilik asal tanah hanya dapat menuntut pemberian ganti rugi terhadap tanah miliknya yang dibebaskan dalam pelaksanaan *Landreform* dan juga sesuai ketentuan Perundang-undangan tersebut, **hanya terhadap tanah seluas 20 Ha yang bisa tetap menjadi milik dari pemilik asal (tanah hak pemilik)** sehingga seharusnya diuraikan terlebih dahulu apakah tanah objek sengketa dalam perkara ini merupakan tanah yang tetap menjadi milik Simon Naimanu (tanah hak pemilik) sehingga dapat dijual secara sah ?

**Hal mana bidang tanah dalam Sertipikat tersebut terletak di Desa Oelnasi, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang;**

17. Bahwa dari hasil Pemeriksaan Setempat, diperoleh fakta bahwa tanah yang dipersengketakan dalam perkara ini terletak di depan (sebelah Timur) kampus Politeknik Pertanian Negeri Kupang, halmana sesuai dalil gugatan bahwa Kampus Politani Negeri Kupang merupakan batas sebelah Barat tanah sengketa, sedangkan merupakan pengetahuan umum sehingga din ilai tidak perlu dibuktikan lagi bahwa Politeknik Pertanian Negeri Kupang beralamat di Jl. Prof. Dr. Herman Johanes, **Kelurahan Lasiana**, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur Kode Pos 85228 dan bukan di wilayah Kelurahan Oesapa ;
18. Bahwa dalam suatu putusan yang bermula dari gugatan yang mendasarkan alas haknya pada **jual beli tanah yang terletak di Kelurahan Oesapa**, namun kemudian dalam petitum **menuntut bidang tanah dan agar Sertipikat Hak Pakai Nomor 438/Desa Oelnasi**, Surat Ukur No. 2A Tahun 1987 **yang terletak di Desa Oelnasi, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang** dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, padahal antara Kelurahan Oesapa dan Desa Oelnasi adalah tempat yang berbeda letaknya;
19. Jika dalam suatu gugatan yang mendasarkan alas haknya pada **jual beli tanah yang terletak di Kelurahan Oesapa**, namun dari hasil pemeriksaan setempat bahwa menurut Pemerintah Setempat yakni Kepala Desa Penfui Timur dan Lurah Oesapa serta saksi Paul Lani selaku kepala seksi pendaftaran di BPN sejak tahun 1982 – 1983 dan pada tahun 2003 – 2009 sebagai kepala BPN **ternyata tanah yang dipersengketakan dalam perkara ini merupakan wilayah Penfui Timur**, dimana antara Kelurahan Oesapa dan Penfui Timur adalah tempat yang berbeda letaknya ;



Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg

*[Handwritten signature]*



maka tindakan Melakukan sita Eksekusi yang dilakukan adalah sesuatu yang tidak logis, tidak masuk akal dan tidak bisa dilaksanakan.

3. Bahwa Para Pelawan juga telah mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali dengan Alasan terdapat Putusan yang saling bertentangan ; yakni :

Berdasarkan uraian diatas, Para Pelawan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA, berkenan memeriksa perkara ini, dengan memutuskan :

**DALAM PROVISI :**

- Menyatakan menanggguhkan eksekusi hingga Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

**DALAM POKOK PERKARA PERLAWANAN :**

1. Menyatakan bahwa **PELAWAN** adalah **PELAWAN** yang benar;
2. Mengabulkan Perlawanan **PELAWAN** untuk seluruhnya;
3. Menyatakan bahwa Penetapan Sita Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA, Nomor : **63 / Pen.Pdt.Sita.Eks / 2022/PN.Kpg**, Tanggal **27 September 2022** dalam perkara perdata Nomor : **46 / PDT.G / 2019 / PN.KPG**, Tanggal **05 Maret 2020**, Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : **56/PDT/2020/PT.KPG** Tanggal **18 Juni 2020** , Jo.Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : **1005K/PDT/2021**, tanggal **02 Juni 2021**. tidak dapat dilakukan eksekusi atau non eksekutable ;
4. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak yakni Pelawan hadir dengan diwakili kuasa hukumnya, sedangkan Terlawan hadir sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Rahmat Aries. Sb, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Januari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

1. **Terlawan Penyita Eksekusi** sebagai **Penggugat** dalam Putusan perkara Perdata Nomor **46/Pdt.G/2019/PN.KPG**, juncto Putusan Perdata Nomor



Halaman 13 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg

*[Handwritten signature]*

**Disclaimer**

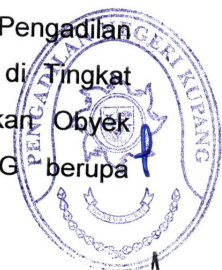
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan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



56/PDT/2020/PT.KPG, juncto Putusan Kasasi Nomor 1005K/Pdt/2021, juncto Putusan Peninjauan Kembali Nomor 504/Pdt/2022 sudah dinyatakan sebagai **pihak yang menang**.

2. **Pelawan Sita Eksekusi** sebagai **Tergugat III** dalam Putusan perkara Perdata Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.KPG, juncto Putusan Perdata Nomor 56/PDT/2020/PT.KPG, juncto Putusan Kasasi Nomor 1005K/Pdt/2021, juncto Putusan Peninjauan Kembali Nomor 504PK/Pdt/2022 sudah dinyatakan sebagai **pihak yang kalah**.
3. Permohonan Terlawan Penyita Eksekusi terhadap Obyek Tanah Eksekusi sebagai tindak lanjut pelaksanaan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 504PK/Pdt/2022 Tanggal 28 Juni 2022, dan hal ini sudah dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A melalui **Surat Perintahnya Nomor 63/Pen.Pdt.Sita.Eks/PN.KPG Tanggal 27 September 2022** untuk melaksanakan Sita Eksekusi dalam perkara Perdata Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.KPG antara Drs. Andreas Sinyo Langoday sebagai Penggugat/Tergugat Intervensi I/Pemohon Eksekusi melawan 1. Iranius Melkianus Sabaat sebagai Tergugat I/Tergugat Intervensi II/Termohon Eksekusi, 2. Hermanuel Y. Sabaat sebagai Tergugat II/Tergugat Intervensi III/Termohon Eksekusi, 3. Yayasan Pendidikan Katolik Arnoldus Kupang sebagai Tergugat III/Tergugat Intervensi IV/Termohon Eksekusi, 4. Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Kupang sebagai Turut Tergugat IV/Turut Tergugat Intervensi I/Termohon Eksekusi, 5. Bupati Kupang sebagai Turut Tergugat V/Turut Tergugat Intervensi II/Termohon Eksekusi **DAN** Tamar Sabaat, dkk (6 orang) sebagai Penggugat Intervensi I/Termohon Eksekusi sampai dengan Penggugat Intervensi VII/Termohon Eksekusi.

**Bahwa** sesuai ketentuan hukum dalam Beracara Hukum Perdata (H.I.R.) sesuai Pasal 207 dan Pasal 208 H.I.R. dimana dinyatakan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan yang bukan dalam kedudukan sebagai Pihak Ketiga dapat mengajukan Perlawanan hanya sebatas menyangkut adanya kekeliruan tentang Letak Obyek Sita Eksekusi, sehingga segala dalil yang diajukan oleh Pelawan Eksekusi, Yayasan Pendidikan Katolik Arnoldus Kupang melalui Suratnya tanggal 28 November 2022 mengenai Pokok Perkara, **menurut** Terlawan Penyita Eksekusi hal ini tidak perlu ditanggapi/dijawab dan diuraikan lagi dalam Eksepsi Terlawan Penyita Eksekusi tanggal 19 Januari 2023, karena semua dalil yang dinyatakan dalam Surat Perlawanan Eksekusi tanggal 28 November 2022 sudah dipertimbangkan dan diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Kupang, Tingkat Banding Pengadilan Tinggi Kupang dan di Tingkat Kasasi dan Tingkat Peninjauan Kembali, dimana telah menyatakan Obyek Sengketa dalam perkara Perdata nomor 46/Pdt.G/2019/PN.KPG berupa



Halaman 14 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg

*(Handwritten signatures)*

**Disclaimer**

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



sebidang tanah seluas 10.686 m<sup>2</sup> (Sita Eksekusi) adalah bidang tanah milik Drs. Andreas Sinyo Langoday.

**Bahwa** ternyata benar Obyek Sita Eksekusi yaitu tanah ± 10.686 m<sup>2</sup> yang merupakan obyek sengketa dalam perkara Perdata Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.KPG terletak di dalam wilayah Kelurahan Oesapa tepatnya di RT 16/RW 006, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang dan bukan terletak di Desa Penfui Timur tepatnya di Dusun 3, RT 17/RW 5, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang **berdasarkan Penetapan Batas Tahun 1996 oleh Pemerintah Kota Kupang dan Pemerintah Kabupaten Kupang** yang kemudian didukung dengan Surat Keterangan Lurah Oesapa Nomor 593.1/013/KOSP/II/2017 Tanggal 20 Februari 2017 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2020 Tanggal 10 Februari 2020 seluas 10.686 m<sup>2</sup> dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Tahun 2021 Tanggal 1 Maret 2021 seluas 10.686 m<sup>2</sup>, Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah yang terletak di Kelurahan Oesapa RT 016/RW 006, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang Nomor Pem.19A/PH/CKL/1/2017 Tanggal 25 Januari 2017 serta Keterangan Para Saksi Penggugat, Charles Oktovianus Naimanu dan Sipri Siokain dan Para Saksi Penggugat Intervensi (Mantan Kepala Desa Penfui Timur/Agustinus Sabaat dan Tokoh Masyarakat Desa Penfui Timur Fredrik Taebenu) di depan persidangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang.

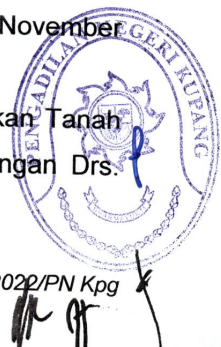
**Bahwa** karena Pelawan Sita Eksekusi juga di dalam Surat Perlawanan Eksekusi tanggal 28 November 2022 **pada halaman 25 angka 3** yang menyatakan "*bahwa Para Pelawan juga telah mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali Kedua dengan alasan terdapat Putusan yang saling bertentangan*" maka melalui Eksepsi ini Terlawan Penyita Eksekusi juga menguraikan secara singkat tentang terdapat dua putusan Peninjauan Kembali yang saling bertentangan menurut versi Para Pelawan Sita Eksekusi **adalah hal yang keliru dan tidak tepat/tidak benar.**

**Bahwa** Putusan Peninjauan Kembali Nomor 381PK/Pdt/2016 dan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 504PK/Pdt/2022 **tidak sama dan tidak saling bertentangan** karena :

**1. Status Tanah Obyek Sengketa**

- a. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 381PK/Pdt/2016 menyatakan Tanah Sengketa berasal dari jual beli Yayasan Pendidikan Katolik Arnoldus Kupang dengan Isak Sabaat, dkk (6 orang), pada tanggal 1 November 1982.
- b. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 504PK/Pdt/2022 menyatakan Tanah Sengketa berasal dari jual beli Esau Oktovianus Naimanu dengan Drs. Andreas Sinyo Langoday, pada tanggal 10 Agustus 2016.

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg



**Disclaimer**

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



## 2. Luas Tanah Obyek Sengketa

- a. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 381PK/Pdt/2016 menyatakan luas Tanah Obyek Sengketa 184.221 m<sup>2</sup>.
- b. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 504PK/Pdt/2022 menyatakan luas Tanah Obyek Sengketa 10.686 m<sup>2</sup>.

## 3. Batas-batas Tanah Obyek Sengketa

- a. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 381PK/Pdt/2016 menyatakan batas-batas Tanah Obyek Sengketa 184.221 m<sup>2</sup> sebagai berikut :  
Utara : Dengan Jalan Desa Penfui Timur  
Selatan : Dengan Tanah Kobo Bene (alm)  
Timur : Dengan tanah Margareta Sani Fenat, lorong Desa dan Tanah Christoforus Sudin  
Barat : Dengan Jalan Raya El-Tari III jurusan ke Lasiana
- b. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 504PK/Pdt/2022 menyatakan batas-batas Tanah Obyek Sengketa 10.686 m<sup>2</sup> sebagai berikut :  
Utara : Dengan tanah Simon Naimanu yang dipergunakan menjadi jalan masuk/keluar menuju Kampus Politani Negeri Kupang  
Selatan : Dengan tanah Simon Naimanu yang dipergunakan menjadi jalan setapak masuk/keluar oleh security Undana Kupang  
Timur : Dengan tanah Simon Naimanu yang dipergunakan menjadi jalan lingkar Kota Kupang yang diberi nama Jl. Prof. Herman Yohanes  
Barat : Dengan tanah Simon Naimanu yang telah dipergunakan untuk tanah Kampus Undana Kupang 100 Ha cq Kampus Politani Negeri Kupang

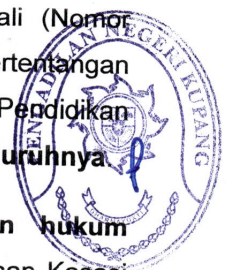
## 4. Letak Tanah Obyek Sengketa

- a. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 381PK/Pdt/2016 menyatakan letak Tanah Obyek Sengketa 184.221 m<sup>2</sup> di dalam Dusun 3, RT 17/RW 5 Desa Penfui Timur (dahulu bernama Desa Oelnasi), Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang.
- b. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 504PK/Pdt/2022 menyatakan letak Tanah Obyek Sengketa 10.686 m<sup>2</sup> di dalam RT 16/RW 006 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang.

**Bahwa** sesuai uraian tersebut di atas maka sudah terbukti dengan terang benderang bahwa tidak terdapat dua Putusan Peninjauan Kembali (Nomor 381PK/Pdt/2016 dan Nomor 504PK/Pdt/2022) yang saling bertentangan sehingga Permohonan Peninjauan Kembali Kedua oleh Yayasan Pendidikan Katolik Arnoldus Kupang tanggal 15 Desember 2022 **harus ditolak seluruhnya**.

**Bahwa** Terlawan Penyita Eksekusi **mohon perlindungan hukum** terhadap Putusan Peninjauan Kembali Nomor 504PK/Pdt/2022, Putusan Kasasi Nomor 1005K/Pdt/2021, Putusan Pengadilan Tinggi 56/PDT/2020/PT.KPG dan

Halaman 16 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg



*[Handwritten signature]*

### Disclaimer

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



Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.KPG dari Majelis Hakim yang sekarang memeriksa dan mengadili Perlawanan Sita Eksekusi Nomor 312/Pdt/Bth/2022/PN.KPG.

**Bahwa** berdasarkan seluruh uraian Eksepsi tersebut di atas maka Terlawan Penyita Eksekusi mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan Sita Eksekusi, Yayasan Pendidikan Katolik Arnoldus Kupang dapat menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi Terlawan Penyita Eksekusi;
2. Menolak Perlawanan Eksekusi dari Para Pelawan Sita Eksekusi Tanggal 28 November 2022 dari Yayasan Pendidikan Katolik Arnoldus Kupang dalam perkara Nomor 312/Pdt/Bth/2022/PN.KPG untuk seluruhnya;
3. Menolak Permohonan Peninjauan Kembali Kedua Tanggal 15 Desember 2022 dari Yayasan Pendidikan Katolik Arnoldus Kupang untuk seluruhnya;
4. Segera melaksanakan Eksekusi sesuai Surat Perintah Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 63/Pen.Pdt.Sita.Eks/2022/PN.KPG tanggal 27 September 2022 yang telah dituangkan melalui Berita Acara Sita Eksekusi Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.KPG hari Kamis tertanggal 6 Oktober 2022 BERDASARKAN Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.KPG, Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 56/PDT/2020/PT.KPG, Putusan Kasasi Nomor 1005K/Pdt/2021, Putusan Peninjauan Kembali Nomor 504PK/Pdt/2022;
5. Menghukum Para Pelawan Sita Eksekusi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban dan Eksepsi dari Terlawan tersebut, Pembantah telah mengajukan Replik tertanggal 16 Februari 2023 dan terhadap Replik dari Pembantah tersebut, Terbantah dipersidangan telah mengajukan Duplik tertanggal 27 Februari 2023, selengkapannya terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Pembantah melalui kuasa hukumnya dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Akta Pernyataan Keputusan rapat Pembina Yayasan Pendidikan Katolik Arnoldus Kupang Nomor : 126 tanggal 09 Agustus 2019, diberi tanda P-1.1;
2. Fotocopy Surat Perihal Penerimaan Perubahan Data yayasan Pendidikan Katolik Arnoldus Kupang Nomor AHU-AH.0106-0014791 tanggal 19 Agustus 2019, diberi tanda P-1.2;
3. Fotocopy Pernyataan Melepaskan Hak Nomor : 6a/AGR/KPG/1982 tertanggal 1 Nopember 1982, diberi tanda P-2;



Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN.Kpg

*[Handwritten signature]*

**Disclaimer**

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

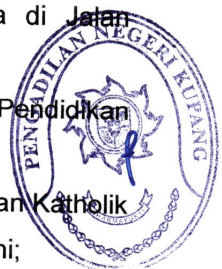


4. Fotocopy Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 30/HP/DA/86, diberi tanda P-3;
5. Fotocopy Daftar Penerimaan Ganti Rugi Menyangkut Lokasi tertanggal 1 Nopember 1982, diberi tanda P-4;
6. Fotocopy Berita Acara Panitia Pembebasan Tanah Kabupaten Kupang Nomor 67/PPT/Kpg/82 tertanggal 1 Nopember 1982, diberi tanda P-5;
7. Fotocopy Peta Situasi No. 2/1982 diberi tanda P-6;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2022, diberi tanda P-7;
9. Fotocopy Kwitansi tertanggal 1 Nopember 1982, diberi tanda P-8;
10. Fotocopy Kwitansi tertanggal 12 Oktober 1982, diberi tanda P-9;
11. Fotocopy Putusan Nomor 15/PDT/2012/PTK tanggal 22 Juni 2022, diberi tanda P-10;
12. Fotocopy Surat Perihal Pemberitahuan Pelaksanaan Sita Eksekusi Nomor W26.U1/176/HT.04.10/IX/2022 tanggal 27 September 2022, diberi tanda P-11;
13. Fotocopy Putusan Nomor 3516K/Pdt/2012 tanggal 23 Oktober 2013, diberi tanda P-12;
14. Fotocopy Sertifikat Nomor 438, diberi tanda P-13;
15. Fotocopy Surat Perihal Pemberitahuan Nomor : 593/103KOSP/X/2022 tanggal 12 Oktober 2022, diberi tanda P-14;
16. Fotocopy Surat Perihal Pemberitahuan Nomor : 005/46/DPT/2022 tanggal 10 Oktober 2022, diberi tanda P-15;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat tersebut, Pelawan melalui kuasa hukumnya juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

**1. AGUS NUO TOLOK :**

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan tidak ada hubungan keluarga sedangkan dengan Terlawan saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi bekerja di Yayasan Katholik Arnoldus sejak tahun 1982 sampai dengan tahun 2003, sebagai Kepala Kepegawaian;
- Bahwa sepengetahuan saksi, semasa saksi masih bekerja pegawai. Yayasan Pendidikan Katholik Arnoldus masih berada di Jalan Ahmad Yani;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kapan gedung Yayasan Pendidikan Katholik Arnoldus yang di Penfui Timur itu dibangun;
- Bahwa saksi mengetahui tentang kepemilikan dari Yayasan Katholik Arnoldus atas tanah yang disengketakan dalam perkara ini;
- Bahwa pada tahun 1982, saksi bersama dengan pak Goris Sani almarhum, bertemu dengan Isak Sabaat yang sementara menggarap tanah tersebut;



Halaman 18 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg

**Disclaimer**

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



- Bahwa saat itu yang sementara menggarap ada 2 (dua) orang dan yang menerima penggantian kerugian hanya Isak Sabaat;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah yang digarap oleh Isak Sabaat pada tahun 1982 itu lah yang sekarang tanah Universitas Widya Mandira Kupang (UNIKA) sekarang;
- Bahwa saat itu wilayah itu masih masuk dalam wilayah Penfui Timur, namun masuk wilayah Matani dan saat itu Unika setuju untuk membeli tanah tersebut, yang sepengetahuan saksi seluas 40 Hektar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui masuk wilayah Desa mana, yang saksi tahu masuk Desa Matani dan luasnya sekitar 40 Hektar;
- Bahwa sepengetahuan saksi sampai terjadi masalah antara Penggugat dan Tergugat, awalnya ketika anak ke-2 dari Marthin Sarewa hendak bangun kost-kostan diatas tanah tersebut, namun mengenai tembok rumah sederhana yang ditempati oleh Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau tanah tersebut sudah memiliki sertifikat dan saksi juga tidak tahu cara memperoleh sertifikat tersebut;

## 2. KELEOPAS NOME :

- Bahwa saksi mengerti diajukan sebagai saksi dalam perkara ini karena ada masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Desa Penfui Timur sejak tanggal 16 Desember 2016 sampai dengan tanggal 30 Desember 2022;
- Bahwa saksi sebagai Kepala Desa pernah membuat surat keberatan atau bantahan, karena terjadi salah eksekusi terhadap tanah;
- Bahwa saksi melakukan bantahan karena dalam putusan Kasasi, lokasi tanah berada di Kelurahan Oesapa, sedangkan tanah yang sementara dilakukan eksekusi itu terletak di Desa Penfui Timur;
- Bahwa surat keberatan itu saksi kirimkan dengan melampirkan Peta Lokasi Desa Penfui Timur;
- Bahwa sepengetahuan saksi, surat sita eksekusi itu terdapat salah lokasi, karena lokasinya berada di Penfui Timur dan bukan berada di Kelurahan Oesapa;
- Bahwa terhadap surat yang saksi kirimkan tersebut, tidak pernah ditanggapi oleh pihak Pengadilan Negeri;
- Bahwa semasa saksi menjabat sebagai Kepala Desa Penfui Timur, Peta Wilayah Desa itu sudah ada di Kantor Desa;



Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg

*[Handwritten signature]*

#### Disclaimer

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



- Bahwa pada tanggal 9 Januari 2017, yang saksi perhatikan pertama adalah adanya Cap Desa Penfui Timur dan Peta Wilayah Desa Penfui Timur;
- Bahwa saksi membuat surat berdasarkan Peta wilayah Desa Penfui Timur yang saksi lihat;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Kepala Desa selama 6 (enam) tahun, sepengetahuan saksi batas wilayah Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, berada di Jalan Claret dan batas yang saksi tunjuk tetap di pagar Undana tertulis Kabupaten Kupang dan Kota Kupang;
- Bahwa saat saksi datang ke lokasi, saksi tahu ada pilar yang menunjukan bataskabupaten Kupang dan Kota Kupang tersebut, namun saksi tidak mengetahui sejak kapan pilar itu dipasang;
- Bahwa sepengetahuan saksi, pilar yang ada di pagar Undana yaitu di pintu masuk Politani, adalah pilar yang menunjukan batas Kota Kupang dan Kabupaten Kupang;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tidak ada batas wilayah Oesapa Selatan di Obyek Sengketa, hanya batas dengan Desa Penfui Timur dan pagar Undana;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Desa Penfui Timur sudah ada sejak tahun 2005 dan sampai sekarang masih tetap namanya Desa Penfui Timur;
- Bahwa sepengetahuan saksi, batas-batas obyek sengketa adalah :
  - Utara batas dengan Kelurahan Lasiana;
  - Selatan batas dengan Desa penfui Timur/Yayasan Katalik Arnoldus Unika;
  - Barat batas dengan Pagar Undana Kupang;
  - Timur batas dengan Desa Penfui Timur, melintas jalan nasional Jalan Dokter Herman Johanes;
- Bahwa saksi mengetahui kalau Yayasan Arnoldus pernah mengurus untuk pembayaran pajak sejak tahun 2017 atas nama Universitas Widya Mandira Kuapng;
- Bahwa menurut sepengetahuan saksi, tanah tersebut milik Yayasan Katolik Arnoldus hanya berdasarkan peta saja, saksi tidak mengetahui adanya sertifikat atau apapun itu sebagai bukti kepemilikan;

Menimbang, bahwa Terbantah dipersidangan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Berita Acara Eksekusi Nomor 46/Pdt.G/2019/PN. Kpg tanggal 6 Oktober 2022, diberi tanda T-1;

Halaman 20 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg



*[Handwritten signature]*

**Disclaimer**

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



2. Fotocopy Putusan nomor 6/Pdt.G/2019/PN. Kpg tanggal 5 Maret 2020, diberi tanda T-2;
  3. Fotocopy Putusan Nomor 56/Pdt/2020/PT. Kpg tanggal 18 Juni 2020, diberi tanda T-3;
  4. Fotocopy Putusan Nomor 1005K/Pdt/2021 tanggal 2 Juni 2021, diberi tanda T-4;
  5. Fotocopy Putusan Nomor 504PK/Pdt/2022 tanggal 28 Juni 2022, diberi tanda T-5;
  6. Fotocopy Surat Keterangan Panitera Pengadilan Negeri Kupang Nomor W26.U1/614/HT.04.10/II/2023 tanggal 20 Februari 2023 tentang Keterangan Berkekuatan Hukum Tetap pada tanggal 28 Oktober 2021, diberi tanda T-6;
  7. Fotocopy Kwitansi Jual Belo tanah 10.686M2 tanggal 10 Agustus 2016, diberi tanda T-7;
  8. Fotocopy Surat Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor Pem.19A/PH/CKL/I/2017 tanggal 25 Januari 2017, diberi tanda T-8;
  9. Fotocopy Surat Keterangan Lurah Oesapa Nomor : 593.1/013/KOSP/II/2017 tanggal 20 Februari 2017, diberi tanda T-9;
  10. Fotocopy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas tanah 10.686 M2, diberi tanda T-10;
  11. Fotocopy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas tanah 10.686 M2, diberi tanda T-11;
  12. Fotocopy SPPT Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2021 atas tanah 10.686 M2, diberi tanda T-12;
  13. Fotocopy Surat Landreform tanggal 8 Agustus 1961, diberi tanda T-13;
  14. Fotocopy Berita Acara Panitia Landreform Kecamatan Kupang Tengah Kabupaten Kupang tanggal 31 Mei 1967, diberi tanda T-14;
  15. Fotocopy Surat Keterangan pajak Hasil Bumi Tanah Kering 175 Ha dan Tanah Basah 5 Ha milik Simon Naimanu tanggal 29 November 1961, diberi tanda T-15;
  16. Fotocopy Surat keterangan Pajak Ipeda tanah kering 175 Ha dan tanah basah 5 Ha, milik Simon Naimanu Tahun 1969, diberi tanda T-16;
  17. Fotocopy Putusan Nomor 107/Pdt.G/2010/PN. Kpg tanggal 9 Juni 2011, diberi tanda T-17;
  18. Fotocopy Kwitansi, diberi tanda T-18;
- Menimbang, bahwa selain mengajukan alat-alat bukti surat tersebut Terbantah dipersidangan juga telah mengajukan saksi sebagai berikut
1. **YOHANES ENGA :**
    - Bahwa saksi diajukan dipersidangan sehubungan dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Pembantah terhadap Terbantah;



Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg

*[Handwritten signature]*

**Disclaimer**

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



- Bahwa saksi menjabat Lurah Oesapa pada tahun 2017;
- Bahwa saksi mengetahui kalau letak tanah tersebut berada di wilayah Kota Kupang, Kelurahan Oesapa berdasarkan pilar-pilar batas yang ada;
- Bahwa pada awal tahun 2017, Terbantah ada datang ke Kantor Lurah Oesapa dan meminta dibuatkan Surat pelepasan Hak atas sebidang tanah yang dibeli oleh Terbantah;
- Bahwa beberapa waktu kemudian, saksi bersama dengan Terbantah dan pihak penjual pergi ke lokasi dan ketika tiba di lokasi, saksi memastikan kalau lokasi tanah tersebut masuk wilayah Kelurahan Oesapa Kota Kupang berdasarkan adanya 2 (dua) pilar besar;
- Bahwa pilar besar tersebut adalah pilar batas wilayah Kabupaten dan kota Kupang;
- Bahwa pilar yang Pertama berada di Jalan masuk Klaret yang saat ini nama jalannya adalah Jalan Matani Raya dulunya bernama Jalan Klaret. Dan Pilar Kedua berada di Jalan Masuk Pos Security Undana, yang jaraknya sekitar 100 (seratus) meter;
- Bahwa terhadap pilar yang berada di depan pintu masuk Politani, saksi juga heran karena tidak pernah mengetahui keberadaan pilar tersebut dan saksi pernah konfirmasi ke teman-teman bagian Pemerintahan Kota Kupang, mereka juga tidak mengetahui keberadaan pilar tersebut;
- Bahwa menurut teman-teman di Pemerintahan Kota, kemungkinan pilar itu dipasang sepihak oleh Pemerintah Wilayah Kabupaten Kupang;
- Bahwa penanaman pilar yang sah harusnya diketahui baik oleh Pemerintah Kota jika masuk dalam wilayah Kota Kipang dan Pemerintah Kabupaten Kupang jika masuk dalam wilayah Kabupaten Kupang;
- Bahwa sepengetahuan saksi oleh karena obyek sengketa berada dalam wilayah Kota Kupang, maka pilar-pilar yang ditanam juga harus sepengetahuan dari Pemerintah Kota Kupang;
- Bahwa ketika saksi menjabat sebagai Lurah Oesapa, 2 (dua) pilar yakni yang berada di Jalan Masuk Klaret atau sekarang bernama jalan Matani Raya dan satu lagi berada di Jalan masuk Pos Security Undana, itu sudah ada. Sedangkan pilar satu lagi yang berada di Politani itu saksi tidak mengetahuikeberadaannya karena tidak pernah dilaporkan di Pemerintah Desa/Kelurahan;



Halaman 22 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg

*[Handwritten signature]*

**Disclaimer**

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



- Bahwa berdasarkan Peta Wilayah Desa, maka sepengetahuan saksi obyek sengketa terletak di Wilayah Kelurahan Oesapa Induk;
- Bahwa pemekaran terhadap Oesapa Selatan dan Oesapa Barat, baru terjadi di Tahun 2006 dan semua ada catatannya, sedangkan mengetahui pembagian wilayah Kota dan Kabupaten ada Pilar yang menunjukkan tentang itu;
- Bahwa selama saksi menjabat sebagai Lurah, saksi mengetahui ada 2 (dua) pilar besar, yang menunjukkan batas kota Kupang dan kabupaten Kupang;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Terbantah tersebut, baik Terbantah maupun kuasa Pembantah menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan perkara ini;

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN 7, UKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan yang pada pokoknya menyatakan keberatannya terhadap adanya peletakan sita eksekusi terhadap obyek sengketa dengan Nomor : 63/Pen.Pdt.Sita.Eks/2022/PN. Kpg tanggal 27 September 2022 dalam perkara Perdata Nomor 46/Pdt.G/2019/PN. Kpg, tanggal 05 Maret 2020, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 56//PDT/2020/PT. KPG tanggal 18 Juni 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1005K/PDT/2021 tanggal 02 Juni 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut bahwa terhadap perkara Aquo telah mempunyai kekuatan hukum tetap berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A Nomor 46/Pdt.G/2019/PN. Kpg, tanggal 05 Maret 2020, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 56/PDT/2020/PT. KPG tanggal 18 Juni 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1005K/PDT/2021 tanggal 02 Juni 2021;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti berupa putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, tanah yang disengketakan dalam perkara-perkara tersebut, dinyatakan sebagai milik dari Drs. Sinyo Langoday berdasarkan kwitansi jual beli tanggal 10 Agustus 2016 antara Esau Oktovianus Naimanu selaku Penjual dan Drs. Andreas Sinyo Langoday selaku Pembeli, yang kemudian dipergunakan sebagai jalan masuk/keluar menuju Kampus Politani Negeri Kupang dan jalan setapak masuk/keluar oleh security Undana Kupang;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah sengketa dalam perkara aquo dinyatakan sebagai milik dari Drs. Andreas Sinyo Langoday atau Terlawan dalam perkara ini, maka terhadap gugatan yang diajukan para Pelawan tersebut, Majelis Hakim berpendapat beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;



Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg

#### **Disclaimer**

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



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan para Pelawan ditolak, maka para Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan dibawah ini;

Mengingat, ketentuan-ketentuan dalam RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

**MENGADILI :**

1. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang tidak benar;
2. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.390.000,- (satu juta tiga ratus Sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Senin tanggal 07 Agustus 2023 oleh Majelis Hakim, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg tanggal 2 Januari 2023, putusan tersebut pada hari ini Senin, tanggal 14 Agustus 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H., dan Akhmad Rosady, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, Maria Rosina Dalla, S.H. Panitera Pengganti dengan dihadiri kuasa hukum Pelawan dan dihadiri pula oleh kuasa hukum Terlawan;

Hakim Anggota,

ttd.

Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H.,

ttd.

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

Hakim Ketua,

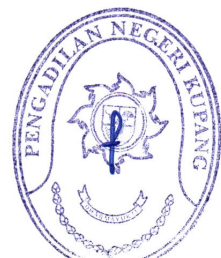
ttd.

Sarlota Marselina Suek, S.H.,

Panitera Pengganti,

ttd.

Maria Rosina Dalla, S.H.,



Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 312/Pdt.Bth/2022/PN Kpg

**Disclaimer**

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



Perincian biaya :

- |                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| 1. Materai .....              | : Rp. 10.000;  |
| 2. Redaksi .....              | : Rp. 10.000;  |
| 3. Proses .....               | : Rp. 100.000; |
| 4. PNBP .....                 | : Rp. 60.000;  |
| 5. Panggilan .....            | : Rp. 510.000; |
| 6. Pemeriksaan setempat ..... | : Rp. 700.000; |

Jumlah : Rp. 1.390.000;  
(satu juta tiga ratus sembilan puluh ribu)

Turunan resmi sesuai aslinya

**P A N I T E R A**  
**PENGADILAN NEGERI KUPANG KELAS IA**



**I DEWA MADE AGUNG HARTAWAN**