



**PUTUSAN**

**Nomor 131/PDT/2020/PT KPG**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**NAOMI NARAAMA**, Agama: Kristen Protestan, Pekerjaan: Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Rambutan No. 12 RT. 002/ RW. 001. Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marselinus Manek, S.H., Advokat yang beralamat di RT. 30/ RW.10, kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang yang ditunjuk berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Maret 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah register Nomor 196/LGS/SK/PDT/2020/PN.Kpg tanggal 17 Maret 2020 sebagai **Pembanding semula Tergugat;**

Melawan :

**Drs. ALBERTH ELIAS FOENAY**, Tempat/ tanggal lahir: Kupang, 18 Februari 1951, Umur: 69 Tahun, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Agama: Kristen Protestan, bertempat tinggal di RT. 006/ RW. 002, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Karel Here, SH dan Angser Anwar Henuk, S.H., Advokat yang berkantor di Jalan Oekalipi, RT.16/RW.06 Kelurahan Sikumana, Kecamatan Maulafa-Kota Kupang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 2 September 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang di bawah register nomor: 557/LGS/SK/PDT/2020/PN Kpg, tanggal 9 September 2020, **sebagai Terbanding semula Penggugat;**

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 131/PDT/2020/PT KPG tanggal 12 Oktober 2020 tentang Penunjukan Hakim Majelis untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Berkas perkara dan semua surat yang terkait dengan perkara ini:



**TENTANG DUDUK PERKARA:**

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 25 Februari 2020, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 2 Maret 2020 dalam Register Nomor 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg., dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah salah satu Ahli waris dari Bapak PETRUS FOENAY (Alm) dan Ibu MAGDALENA FOENAY-MUSKANAN (Almh);
2. Bahwa perkawinan antara PETRUS FOENAY (alm) dan MAGDALENA FOENAY-MUSKANAN (almh) dikaruniai 6 (enam) orang anak, yaitu:
  1. Drs. ALBERTH ELIAS FOENAY
  2. HEN FOENAY
  3. JAN FOENAY
  4. JEANE LEDOH-FOENAY. S.Sos
  5. Ir. ALEXANDER FOENAY
  6. MATHELDA KAIRANE SILITONGA-FOENAY. ST;
3. Bahwa semasa hidupnya PETRUS FOENAY dan MAGDALENA FOENAY-MUSKANAN menguasai sebidang tanah kebun sekitar tahun 1940-an yang terletak Desa Oepura sekarang Kelurahan Oepura;
4. Bahwa kurang lebih pada tahun 1950 semasa hidupnya PETRUS FOENAY (alm) pernah memberikan ijin tinggal sementara kepada nenek Alunat yang adalah nenek dari Tergugat untuk membangun rumah dinding atap daun dengan ukuran kurang lebih 4 x 5 meter diatas tanah seluas kurang lebih 30 M<sup>2</sup> pada bagian Selatan bagian dari tanah yang dikuasai oleh PETRUS FOENAY (alm) sebagaimana poin 3 diatas sampai pada saat nenek Alunat meninggal dunia kurang lebih pada tahun 1970-an;
5. Bahwa kurang lebih pada tahun 1980-an PETRUS FOENAY (alm) membangun rumah pada bagian barat dari tanah yang dikusainya maka rumah nenek Alunat tersebut selanjutnya dibongkar oleh PETRUS FOENAY (alm) dan dipindahkan kebagian Utara dari tanah yang dikuasai oleh PETRUS FOENAY (alm) sebagaimana poin 3 diatas selanjutnya dibuat rumah dinding dengan ukuran 5 x 7 meter diatas tanah seluas kurang lebih 40 M<sup>2</sup> yang selanjutnya ditempati oleh ibu Tergugat atas nama NAOMI NARAAMA dan saudarinya yang bernama MARIANA NARAAMA. Setelah ibu kandung Tergugat meninggal Tergugat dibawah oleh YOSEP NARAAMA yang adalah ayah kandung dari Tergugat dari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pulau Semau ke Kupang dan tinggal bersama dengan MARIANA NARAAMA diatas tanah obyek sengketa dalam perkara aquo;

6. Bahwa rumah yang sudah dibangun oleh PETRUS FOENAY (alm) diberikan kepada anaknya yang bernama JEANE LEDOH-FOENAY S.Sos yang juga merupakan salah satu ahli waris atau saudara perempuan dari Penggugat;
7. Bahwa pada tahun 1994 PETRUS FOENAY (Alm) mengajukan permohonan pada Badan Pertanahan Nasional Propinsi Nusa Tenggara Timur untuk melakukan pengukuran terhadap tanah yang dikuasai sebagaimana posita poin 3 diatas untuk diterbitkan Sertifikat Hak Milik;
8. Bahwa pada tahun 1995 terbit Sertifikat Hak Milik atas nama PETRUS FOENAY Nomor : 1039, luas 2.430 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah kuburan keluarga Foenay  
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah pekarangan F. Badu  
Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Drs. F.L Foenay  
Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Alex Adoe, S. Adoe, dan Stef Mapu;
9. Bahwa pada tahun 1996 PETRUS FOENAY (Alm) membangun pagar keliling sesuai sertifikat Hak Milik sebagaimana posita poin 8;
10. Bahwa semasa hidupnya PETRUS FOENAY (alm) pernah menyampaikan kepada NAOMI NARAAMA yang adalah ibu dari Tergugat untuk keluar dari tanah obyek sengketa namun NAOMI NARAAMA yang adalah ibu dari Tergugat tersebut memnta agar dia tetap tinggal diatas tanah obyek sengketa dan diperbolehkan oleh PETRUS FOENAY (alm) dengan syarat tidak boleh membuat rumah permanent dan apa bila sewaktu-waktu PETRUS FOENAY (alm) atau Ahliwarisnya akan menggunakan tanah itu maka NAOMI NARAAMA yang adalah ibu dari Tergugat bersedia membongkar rumah dan meninggalkan tempat yang sekarang menjadi obyek sengketa dan menyerahkan kembali kepada PETRUS FOENAY (alm) atau Ahli warisnya;
11. Bahwa pada tanggal 16 Mei 2013 PETRUS FOENAI meninggal dunia, sesuai dengan Akta kematian Nomor : 570/DKPS.KK/2013 tanggal 21 Agustus 2013;
12. Bahwa pada tanggal 25 Maret 2003 MAGDALENA FOENAY-MUSKANAN meninggal dunia;
13. Bahwa sesudah MARIANA NARAAMA meninggal dunia Tergugat tetap menempati rumah Dinding bebak diatas tanah yang menjadi obyek sengketa sekarang bahkan sampai pada saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA Tergugat masih tinggal dan menguasai tanah obyek sengketa;

Halaman 3 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG

#### 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)



14. Bahwa setidaknya-tidaknya pada bulan November 2019 dan bulan Desember 2019 JEANE LEDOH-FOENAY yang adalah salah satu ahli waris dari PETRUS FOENAY (alm) dan MAGDALENA FOENAY-MUSKANAN (almh) bersama suaminya tinggal berdekatan dengan tanah obyek sengketa memberitahukan kepada Tergugat untuk mencari tempat lain dan menyerahkan kembali tanah obyek sengketa kepada Ahli waris dari PETRUS FOENAY (alm) namun Tergugat tidak mengindahkan permintaan tersebut dan tetap tinggal diatas tanah obyek sengketa dengan alasan-alasan yang tidak jelas;
15. Bahwa Tergugat tidak mengindahkan permintaan dari JEANE LEDOH- FOENAY sebagaimana posita point 14 tersebut sehingga JEANE LEDOH- FOENAY menyampaikan kepada Penggugat sebagai kakak dan salah satu ahliwaris yang sah atas tanah obyek sengketa, berdasarkan perbuatan Tergugat tersebut maka Penggugat melaporkan ke pihak kelurahan setempat untuk melakukan mediasi dan terjadi 3 (tiga) kali mediasi di Kelurahan yaitu pada tanggal 14 Januari 2020, 15 Januari 2020, dan terakhir pada tanggal 22 Januari 2020, dan hasil dari mediasi tersebut tidak menemui jalan keluar sebab Tergugat mengatakan tanah yang merupakan obyek sengketa adalah milik dari mamanya;
16. Bahwa sebagian tanah warisan Petrus Foenay (alm) sebagaimana posita poin 8 diatas secara nyata-nyata Tergugat dengan tanpa hak dan tanpa dasar yang sah telah menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa seluas kurang lebih 40 M2 yang didirikan rumah berdinding bebak berukuran kurang lebih 5 x 7 meter.dengan batas-batas sebagai berikut:
- |                                   |   |                     |
|-----------------------------------|---|---------------------|
| Sebelah Utara berbatasan dengan   | : | Tanah PETRUS FOENAY |
| Sebelah Selatan berbatasan dengan | : | Tanah PETRUS FOENAY |
| Sebelah Timur berbatasan dengan   | : | Tanah PETRUS FOENAY |
| Sebelah Barat berbatasan dengan   | : | Tanah PETRUS FOENAY |
- Selanjutnya disebut sebagai tanah yang menjadi obyek sengketa;
17. Bahwa sejak Tergugat tidak mengindahkan permintaan ahliwaris JEANE LEDOH-FOENAY dan Penggugat, sampai pada saat mediasi oleh pihak Kelurahan, Tergugat tetap tidak meninggalkan dan atau menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat tersebut telah mengakibatkan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa yang menurut hukum memiliki kedaulatan penuh untuk memanfaatkan tanah obyek sengketa menyebabkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk memanfaatkan tanah obyek sengketa;
18. Bahwa perbuatan Tergugat yang tetap menguasai tanah obyek sengketa secara tanpa hak dan tanpa dasar yang sah termasuk sudah ditegur berkali-kali bahkan sudah pernah diselesaikan di Kelurahan setempat tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang jelas-jelas mengakibatkan Penggugat sebagai pemilik



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah obyek sengketa yang sah mengalami kerugian secara materil maupun secara immaterial yang jika ditafsir dengan uang sebesar Rp. 1.00.000.000 (seratus juta rupiah);

19. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang menentukan "tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut" maka adalah beralasan menurut hukum Penggugat menuntut ganti kerugian atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat sebab Penggugat tidak bisa memanfaatkan tanah obyek sengketa tersebut;
20. Bahwa oleh karena Penggugat sebagai ahli waris yang sah dari PETRUS FOENAY (alm) pemilik sah atas tanah obyek sengketa, sehingga perbuatan Tergugat dengan cara menguasai tanah obyek sengketa dalam bentuk apapun adalah bertentangan dengan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
21. Bahwa Penggugat menuntut agar Tergugat mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan pihak keamanan;
22. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat agar Tergugat tidak mengalihkan atau tidak menyewakan tanah obyek sengketa selama proses perkara ini berjalan maka penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA berkenan melakukan sita jaminan (*Conservatoir beslaag*) terhadap tanah yang merupakan obyek sengketa;
23. Bahwa mengingat gugatan Penggugat didasarkan pada alat bukti yang otentik dan memiliki nilai pembuktian yang kuat maka putusan dalam perkara ini memenuhi syarat untuk dijalankan terlebih dahulu/serta merta walaupun Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding, maupun kasasi;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai ahli waris yang sah;
3. Menyatakan bukti yang diajukan oleh Penggugat sah dan berharga;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa PETRUS FOENAY (alm) adalah pemilik sah atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak milik Nomor : 1039 dengan luas 2.430 M2 terletak di RT.002/RW.001. Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota

Halaman 5 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kupang, yang termasuk didalamnya tanah obyek sengketa dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah PETRUS FOENAY  
Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah PETRUS FOENAY  
Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah PETRUS FOENAY  
Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah PETRUS FOENAY;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat yang telah menguasai dan menempati tanah obyek sengketa secara tanpa hak dan tanpa dasar yang sah diatas tanah obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
  6. Menyatakan menurut hukum bahwa segala bentuk penguasaan atas tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat dalam bentuk apapun adalah bertentangan dengan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian terhadap Penggugat selama Penggugat tidak memanfaatkan tanah obyek sengketa sebesar Rp. 100.000.000. (seratus juta rupiah);
  8. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan kepada Penggugat sebagai ahli waris pemilik yang sah tanah obyek sengketa seluas kurang lebih 40 M2 dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan pihak keamanan;
  9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslaag*) atas tanah yang merupakan obyek sengketa;
  10. Menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta walaupun Tergugat melakukan upaya hukum verset, banding, maupun kasasi;
  11. Menghukum Tergugat membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex-aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Jawaban Tergugat Dalam Perkara Perdata secara tertulis yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak:

Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dan/atau mengandung cacat formil (Plurium litis consortium) dikarenakan:

- Bahwa tanah tersebut adalah tanah warisan secara turun temurun dari Nenek Felpina Funay yang dinamakan "**Tanah Kualotes**" dengan luas keseluruhan ± 3.600 M<sup>2</sup>

Halaman 6 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk tanah yang saat ini terbangun rumah milik Jeane Ledoh - Foenay dan sebagiannya pada bagian Utara dan Barat telah dijual oleh Felpina Funay pada Tahun 1970-an kepada Gergorius Boli, Alex Adoe, Samuel Adoe, Frans Mapu, Fredik Mbado, Yapi Marentek, Muhammad Arkian, Bapak Beda, dan Mateus Keluanan serta sisanya seluas  $\pm 2.430 \text{ M}^2$  yang dikelola oleh Felpina Funay sampai ia meninggal pada Tahun 1983. Bahwa setelah Felpina Funay meninggal tanah tersebut dikelola oleh anaknya bernama Mariana Funay dan pada Tahun 1997 ada perselisihan antara Mariana Funay dan Jeane Ledoh – Foenay atas tanah tersebut kemudian disepakati untuk dibagi sehingga Para Ahli Waris dari Felpina Funay mendapatkan pembagian seluas  $1.250 \text{ M}^2$  dan sisanya diberikan kepada Petrus Funay (Alm.) dan Para Ahli Warisnya. Bahwa tanah Kualotes tersebut awal mulanya adalah hasil usaha sendiri dari Baker Funay (Alm.) sejak jaman Penjajahan Belanda yang dikenal dengan nama **Tanah Kualotes**, kemudian kurang lebih pada Tahun 1920-an Baker Funay (Alm.) memberikan tanah tersebut kepada saudari kandungnya bernama Felpina Funay Alias Lunat Funay (Almarhumah), dan setelah Felpina Funay alias Lunat Funay meninggal dunia pada tahun 1983 maka tanah tersebut diwariskan kepada 3 (tiga) orang anaknya antara lain: Mariana Funay (Almarhumah), Aranci Nuak-Funay, dan Naomi Naraama-Funay (Almarhumah). Bahwa saat ini Mariana Funay dan Naomi Naraama – Funay telah meninggal dunia, sedangkan Mama Aranci Nuak – Funay masih hidup dan Mariana Funay tidak memiliki keturunan, sedangkan Mama Naomi Naraama – Funay memiliki 2 (Dua) orang anak yaitu: Maria Weedolo – Naraama dan Anton Lisi Naraama. Bahwa sampai Mariana Funay (Almarhumah) dan Naomi Naraama-Funay (Almarhumah) meninggal dunia tanah tersebut belum ada pembagian maka tanah tersebut merupakan milik bersama Para Ahli waris dari Nenek Felpina Funay (Almarhumah), sehingga bila Penggugat mengatakan bahwa tanah tersebut adalah tanah warisan dari orang tuanya maka Penggugat harus menggugat juga Para Ahli Waris dari Mariana Funay (Almarhumah) dan Naomi Naraama-Funay (Almarhumah) serta Aranci Nuak-Funay karena tanah tersebut diijinkan oleh Para Ahli Waris sah dari Nenek Felpina Funay kepada Tergugat untuk menjaganya karena Tergugat adalah anak piara dari Mariana Funay (Almarhumah), dan selain anak piara dari Mariana Funay (Almarhumah), Tergugat juga merupakan anak tiri dari Naomi Naraama-Funay (Almarhumah). Dengan demikian, dengan tidak ditariknya Para Ahli Waris dari Felpian Funay (Almarhumah), yaitu: Mama Aranci Nuak-Funay dan Para Ahli Waris dari Naomi Naraama-Funay (Almarhumah) atas nama Maria Weedolo – Naraama dan Anton Lisi Naraama maka gugatan Penggugat dinyatakan Kurang Pihak dan patut untuk tidak dapat diterima;

- Bahwa pada point 1 dan point 2 Gugatan Penggugat dijelaskan bahwa Tergugat

Halaman 7 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah salah satu ahli waris dari Petrus Foenay Alm. dan Petrus Foenay Alm. memiliki 6 (enam) orang anak sehingga dalam perkara ini Penggugat seorang diri yang tampil sebagai Penggugat adalah tidak tepat dimana didalilkan bahwa tanah tersebut adalah tanah warisan dalam artian belum ada pembagian. Dengan demikian, Para Ahli Waris Petrus Foenay Alm. memiliki hak yang sama atas tanah tersebut sehingga tidak melibatkan ahli waris lain sebagai Penggugat adalah Kurang Pihak. Oleh karena itu, Gugatan Penggugat patut dinyatakan cacat formil dan patut untuk tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat membantah setiap dan/atau seluruh pernyataan, keterangan, klaim, dalil, posita, maupun petitum Penggugat sebagaimana disampaikan dalam surat gugatan, kecuali terhadap hal - hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa dalam point 3 Gugatan Penggugat ditegaskan bahwa: "semasa hidupnya Petrus Foenay dan Magdalena Foenay-Muskanan menguasai sebidang tanah kebun sekitar Tahun 1940-an yang terletak di Desa Oepura sekarang Kelurahan Oepura."

## Dapat Tergugat I Tanggapi dengan Alasan:

- Bahwa sebidang tanah yang diklaim Penggugat bahwa tanah warisan dari orang tua Penggugat tersebut adalah sangat mengada – ada dimana perlu Tergugat jelaskan bahwa tanah tersebut merupakan tanah warisan secara turun temurun dari Alm. Baker Funay, dimana awal mulanya tanah tersebut adalah hasil usaha sendiri dari Baker Funay (Alm.) sejak jaman Penjajahan Belanda yang dikenal dengan nama **Tanah Kualotes**, kemudian kurang lebih pada Tahun 1920-an Baker Funay memberikan tanah tersebut kepada saudari kandungnya bernama Felpina Funay Alias Lunat Funay (Almarhumah), dan setelah Felpina Funay alias Lunat Funay meninggal dunia pada Tanggal 22 April 1983 maka tanah tersebut diwariskan kepada 3 (tiga) orang anaknya antara lain: Mariana Funay (Almarhumah), Aranci Nuak-Funay, dan Naomi Naraama-Funay (Almarhumah), dan sampai Mariana Funay (Almarhumah) dan Naomi Naraama-Funay (Almarhumah) meninggal dunia tanah tersebut belum ada pembagian kepada para Ahli Waris dari Mariana Funay (Almarhumah) dan Naomi Naraama-Funay (Almarhumah) serta kepada Aranci Nuak-Funay sehingga tanah tersebut masih dikuasai bersama oleh Para Ahli Waris dari Felpina Funay secara turun temurun dengan luas keseluruhan ± 3.600 M<sup>2</sup> termasuk tanah yang saat ini terbangun rumah milik Jeane Ledoh - Foenay dan sebagiannya telah dijual oleh Felpina Funay kepada Gergorius Boli, CS. yang kemudian setelah Felpina Funay

Halaman 8 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meninggal dunia maka dikelola oleh Mariana Funay dan setelah Mariana Funay Almh. meninggal dunia tanah tersebut dipercayakan oleh Para Ahli Waris dari Felpina Funay kepada Tergugat untuk menjaganya;

- Bahwa keberadaan Jeane Ledoh-Foenay yang membangun rumah dan menetap disebagian Tanah Kualotes tersebut karena pada Tahun 1994 orang tua Penggugat datang kepada Mariana Funay (Almarhumah) dan minta untuk Jeane Ledoh - Foenay bangun rumah di tanah tersebut dengan alasan agar Mariana Funay bisa diperhatikan dan/atau dijaga bersama, atas alasan tersebut Mariana Funay dan Para Ahli Waris Felpina Funay yang lain menyetujui, sehingga pada Tahun 1994 Jeane Ledoh-Foenay membangun Fondasi Rumah dan dilanjutkan membangun rumah permanen pada Tahun 1997 setelah ada pembagian dengan Para Ahli Waris dari Felpina Funay (Almh.);
- Bahwa Klaim Penggugat bahwa tanah tersebut adalah milik orang tuanya dan telah bersertipikat atas nama Petrus Foenay adalah tipu muslihat Penggugat belaka karena sejak dahulu tanah Kualotes dibayar pajak oleh Mariana Funay (Almarhumah) dan sampai pada Penerbitan sertipikat atas nama orang tua Penggugat tidak pernah diketahui oleh Para Ahli waris dari Mariana Funay Alm. dan Para Ahli Waris lain dari Felpina Funay Alm.

3. Bahwa dalam point 4 Gugatan Penggugat pada pokoknya dijelaskan bahwa: "Keberadaan Tergugat di atas tanah sengketa karena pada Tahun 1950 Petrus Foenay (Alm.) memberikan ijin tinggal kepada nenek dari Tergugat yang bernama nenek Alunat."

Dapat Tergugat Tanggapi dengan alasan:

Bahwa alasan Penggugat tersebut sangat mengada – ada karena keberadaan Felpina Funay alias Nenek Lunat kurang lebih sejak Tahun 1920-an dimana anak – anak dari Felpina Funay lahir dan besar di atas tanah sengketa, dan anak Pertama dari Nenek Felpina Funay atas nama Mariana Funay lahir pada Tahun 1927 di atas tanah sengketa. Dengan demikian, alasan Penggugat tersebut sangat mengada – ada sehingga patut untuk ditolak dan/atau dikesampingkan.

4. Bahwa dalam point 5 Gugatan Penggugat pada pokoknya dijelaskan bahwa: "Kurang lebih Tahun 1980-an Petrus Foenay Alm. membangun rumah di bagian Barat sehingga rumah Nenek Felpina Funay dipindahkan ke Bagian Utara dan rumah yang dibangun di Bagian Utara dengan ukuran ± 5 x 7 M<sup>2</sup> tersebut ditempati Ibu Tergugat atas nama Naomi Naraama dan Saudarinya Mariana Narama."

Dapat Tergugat Tanggapi dengan alasan:

- Bahwa telah Tergugat tegaskan pada point sebelumnya, yang pada pokoknya

Halaman 9 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG

#### 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)



tanah yang menjadi obyek sengketa saat ini merupakan sebagian dari Tanah Kualotes yang diperoleh dan dikuasai secara turun temurun dari Felpina FunayAlmh. kurang lebih pada Tahun 1920-an;

- Bahwa dalam gugatan Penggugat menyebut Mariana Funay Almh. dengan sebutan Mariana Naraama Almh. atas penyebutan tersebut adalah itikad buruk dari Penggugat untuk mengaburkan Silsilah dan Marga, dimana dapat Tergugat jelaskan bahwa Mariana Funay Almh. adalah keturunan asli FUNAY yang dilahirkan oleh Nenek Felpina Funay Almh. Alias Lunat Funay Almh. yang merupakan keturunan asli dari FUNAY, dimana Felpina Funay Almh. menikah adat dengan suaminya bermarga BISTOLEN namun, suami dari Felpina Funay Almh. tidak bertanggung jawab dan tidak menikah juga menurut hukum Gereja sehingga Marga anak – anaknya tetap mengikuti Marganya FUNAY. Sedangkan Marga NARAAMA digunakan oleh Naomi Naraama – Funay (Almh.) karena Naomi Naraama – Funay Almh. menikah dengan ayah Tergugat atas nama Yosep Naraama (Alm.) sedangkan, Mariana Funay (Almh.) tidak ada kaitan dengan Marga NARAAMA karena yang menikah dengan Yosep Naraama (Alm.) adalah Naomi Naraama – Funay (Almh.) yang merupakan Adik Kandung dari Mariana Funay (Almarhumah).
- 5. Pada point 6 Gugatan Penggugat pada pokoknya dinyatakan bahwa: “rumah yang dibangun oleh Petrus Foenay (Alm.) diberikan kepada anaknya yang bernama Jeane Ledoh – Foenay, S.Sos.”

Dapat Tergugat Tanggapi dengan alasan:

- Bahwa keberadaan Jeane Ledoh - Foenay di atas tanah sengketa ± Tahun 1997 dan pada saat itu Mariana Funay (Almh.) masih hidup sehingga diminta oleh orang tua Penggugat kepada Mariana Funay (Almh.) untuk mengizinkan anak perempuannya dapat tinggal di sekitar tempat tinggal dari Mariana Funay (Almh.) dengan alasan agar dimasa tuanya Mariana Funay (Almh.) bisa diperhatikan bersama, atas alasan tersebut Mariana Funay mengizinkan untuk Jeane Ledoh – Foenay membangun rumah di dekat Mariana Funay (Almh.) dimana pada Tahun 1997 pernah ada masalah terkait tanah sengketa saat ini antara Mariana Funay (Almh.) dan Jeane Ledoh-Foenay sehingga keponakan kandung dari Mariana Funay (Almh.) bernama Adam Funay (Alm.) dan Libret S. Funay (Alm.) dengan Drs. Alberth Elias Foenay/Penggugat pernah menyelesaikan masalah tersebut dengan kesepakatan - kesepakan, antara lain:
  - ❖ Tanah Kualotes yang saat ini terletak di RT. 02/RW. 01, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang – NTT, dahulunya seluas ± 3.600 M<sup>2</sup> dan sebagian telah dijual oleh Felpina Funay pada Tahun 1970-an kepada Gergorius



Boli, Cs dan sisanya seluas  $\pm 2.430 \text{ M}^2$  DAN kemudian pada Tahun 1997 sisa tersebut dibagi menjadi 2 (dua) bagian dimana di Bagian Selatan untuk Petrus Foenay dan Para Ahli Warisnya dan di Bagian Utara untuk Mariana Funay (Almh.) dengan Para Ahli waris lain dari Felpina Funay (Almarhumah);

- ❖ Titik batas pembagian ditunjuk bersama oleh Adam Funay (Alm.) dan Libret S. Funay (Alm.) serta Drs. Alberth Elias Foenay/Penggugat dan Marina Funay (Almh.) yaitu: titik batas pertama terletak di sebelah rumah Bapak Samuel Adu dan titik batas kedua terletak di sudut pohon Kapok milik keluarga Tjung - Funay (Drs. Ferdinan Lelo Foenay) yang saat itu dikuasai oleh Erenz L. Foenay.

- Bahwa walaupun sudah ada kesepakatan untuk dibagi 2 (dua) namun, setelah Mariana Funay (Almh.) meninggal dunia, pihak Jeane Ledoh - Foenay terus menyerobot tanah dari Pembagian atas nama Mariana Funay dengan cara membangun Kos - Kosan dan Kandang Ayam bahkan saat ini Pihak Petrus Foenay (Alm.) mengklaim bahwa keseluruhan tanah tersebut adalah milik mereka, padahal saat Mariana Funay (Almh.) masih hidup pihak Jeane Ledoh - Foenay dan saudara – saudara yang lain bahkan orang tuanya tidak pernah mengklaim tanah yang menjadi milik Mariana Funay (Almh.) dan Para Ahli Waris lain dari Felpina Funay setelah ada pembagian pada Tahun 1997.

6. Pada point 7 dan point 8 Gugatan Penggugat pada pokoknya dinyatakan bahwa: "Pada Tahun 1994 Petrus Funay (Alm.) mengajukan pengurusan sertipikat atas tanah sengketa dan pada Tahun 1995 terbit sertipikat atas nama Petrus Foenay."

Dapat Tergugatanggapi dengan alasan, sebagai berikut:

Bahwa terhadap Permohonan Pengurusan Sertipikat oleh Petrus Funay Alm. tersebut tidak pernah diketahui oleh Mariana Funay (Almh.) dan Ahli waris yang lain dari Felpina Funay (Almh.) dan tidak pernah ada aktivitas pengukuran oleh Petugas Badan Pertanahan Nasional dan Pemerintah setempat serta masyarakat lain yang berkepentingan sehingga patut diduga bahwa proses pengurusan dan penerbitan Sertipikat tersebut tidak sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku sehingga patut dinyatakan tidak memiliki nilai pembuktian secara hukum.

7. Pada point 9 Gugatan Penggugat pada pokoknya dinyatakan bahwa: "Pada Tahun 1996 Petrus Foenay Alm. membangun pagar keliling sesuai Sertipikat Hak Milik sebagaimana Posita point 8."

Dapat Tergugatanggapi dengan alasan, sebagai berikut:

Bahwa setahu Tergugat melalui penuturan langsung dari Mariana Funay (Almh.) bahkan pada Tahun 1996 sudah berumur 14 Tahun sehingga Tergugat sudah bisa mengerti bahwa Petrus Foenay (Alm.) tidak pernah membangun pagar permanen pada tahun tersebut. Sedangkan, sebenarnya sesuai Penuturan langsung Mariana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Funay bahwa yang membangun Pagar batu mengelilingi tanah Kualotes tersebut adalah Felpina Funay (Almh.) Alias Lunat Funay, dan pembangunan pagar permanen baru dilakukan oleh Jeane Ledoh - Foenay pada Tahun 1998 dengan meminta ijin terlebih dahulu kepada Mama Mariana Funay (Almh.) dengan alasan agar tidak ada gangguan sehingga Mariana Funay (Almh.) menyetujui untuk dibangun pagar permanen tersebut.

8. Pada point 10 Gugatan Penggugat pada pokoknya mengatakan bahwa: "Petrus Foenay Alm. pernah minta kepada Ibu Tergugat untuk keluar dari Tanah Objek Sengketa namun, Ibu Tergugat minta untuk tetap tinggal sehingga Petrus Foenay Alm. memberi syarat bahwa tidak boleh bangun rumah permanen dan bila sewaktu – waktu akan digunakan tanah tersebut oleh Petrus Foenay atau Ahli Warisnya maka ibu Tergugat harus bersedia meninggalkan tanah obyek sengketa."

Dapat Tergugatanggapi dengan alasan, sebagai berikut:

- Bahwa dalil Penggugat tersebut sangat mengada – ada dimana Ibu Tiri Tergugat atas nama Naomi Naraama – Funay (Almh.) telah meninggal dunia pada Tahun 1969. Sedangkan, Mariana Funay (Almh.) yang sejak lahir pada Tahun 1927 dan tinggal terus – menerus di atas tanah Kualotes tersebut sampai meninggal pada Tanggal 30 November 2009 tidak pernah menyampaikan bahwa tanah tersebut adalah milik Petrus Foenay Alm. melainkan tanah tersebut adalah pemberian dari Saudara laki – laki dari Nenek Felpina Funay (Almh.) bernama Baker Funay (Alm.) kepada Nenek Felpina Funay (Almh.) dan terus diwariskan secara turun temurun kepada para ahli warisnya sekarang ini;
- Bahwa keberadaan Jeane Ledoh - Foenay di tanah sengketa karena pada Tahun 1993 Petrus Foenay datang kepada Mariana Funay (Almh.) dan meminta agar Mariana Funay (Almh.) memberikan sebagian Tanah Kualotes untuk anak Perempuannya bernama Jeane Ledoh - Foenay untuk membangun rumah kemudian disetujui oleh Mariana Funay (Almh.) namun, pada Tahun 1997 pernah ada cekcok antara Mama Mariana Funay (Almh.) dengan Jeane Ledoh - Foenay karena Jeane Ledoh - Foenay hendak memperlebar bangunannya, sehingga masalah tersebut diselesaikan oleh Keponakan Kandung dari Mama Mariana Funay (Almh.) bernama Adam Funay (Alm.) dan Libret S. Funay (Alm.) dengan Drs. Alberth Elias Foenay/Penggugat sampai ada penunjukan batas sesuai dalil Jawaban Tergugat Point 5. Oleh karena itu, sangat tidak masuk akal kalau Mama Naomi Naraama (Almh.) ditegur oleh Petrus Foenay (Alm.) karena Petrus Foenay (Alm.) baru datang meminta kepada Mama Mariana Foenay (Almh.) pada Tahun 1993.

Halaman 12 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Pada Gugatan Penggugat point 13 pada pokoknya dinyatakan bahwa: *“Tergugat sampai saat ini tetap menetap di atas tanah obyek sengketa.”*

Dapat Tergugatanggapi dengan alasan, sebagai berikut:

Bahwa keberadaan Tergugat di atas tanah obyek sengketa sangat beralasan karena bagi Tergugat tanah tersebut adalah milik Nenek Felpina Funay (Almarhumah), sehingga walaupun Mama Mariana Funay (Almh.) telah meninggal dunia Tergugat tetap dipercayakan untuk menjaga tanah tersebut oleh Para Ahli Waris dari Nenek Felpina Funay (Almh.) antara lain: Mama Aranci Nuak-Funay, Kakak Maria Weedolo-Naraama, dan kakak Anton Lisi Naraama.

10. Pada Gugatan Penggugat point 14 dan 15 pada pokoknya dinyatakan bahwa:

*“Tergugat pernah diminta oleh salah satu Ahli Waris Petrus Foenay (Alm.) atas nama Jeane Ledoh - Foenay untuk menyerahkan kembali tanah objek sengketa kepada Ahli Waris Petrus Foenay (Alm.) dan Tergugat tidak mengindahkannya sehingga Penggugat melaporkan ke pihak Kelurahan Setempat dan oleh Kelurahan pernah difasilitasi untuk mediasi selama 3 (Tiga) Kali, namun mediasi tersebut tidak berhasil.”*

Dalil Penggugat tersebut dapat Tergugatanggapi dengan alasan:

- Bahwa telah dijelaskan Tergugat pada point – point jawaban sebelumnya bahwa tanah Kualotes tersebut dikuasai oleh Nenek Felpina Funay (Almh.) secara turun - temurun dan tanah tersebut bukan merupakan milik dari Petrus Foenay (Alm.) karena keberadaan Jeane Ledoh – Foenay di sebagaian tanah Kualotes atas ijin Mama Mariana Funay (Almarhumah);
- Bahwa Tergugat tidak akan keluar dari tanah tersebut atas permintaan oleh orang lain kecuali diminta oleh Para Ahli Waris dari Nenek Felpina Foenay (Almarhumah).

11. Pada Gugatan Penggugat point 16, 17, dan 18 pada pokoknya dinyatakan

bahwa: *“Tergugat tanpa dasar yang sah menguasai tanah obyek sengketa dan tidak mau menyerahkan kepada Penggugat walau ditegur berulang – ulang kali sehingga mengakibatkan Penggugat kehilangan kesempatan untuk memanfaatkannya dimana Penggugat mengalami kerugian materiil dan inmateriil yang ditafsir senilai 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah).*

Dalil Penggugat tersebut dapat Tergugatanggapi dengan alasan:

Bahwa keberadaan Tergugat di atas tanah Obyek sengketa atas ijin dari Para Ahli Waris dari Nenek Felpina Funay (Almh.) dimana telah dijelaskan secara berulang – ulang bahwa tanah tersebut adalah tanah milik Nenek Felpina Funay (Almh.) dengan nama Tanah Kualotes yang dikuasai sejak ± Tahun 1920-an setelah mama Felpina Funay (Almh.) mendapat dari Saudaranya bernama Baker Funay (Almarhum).

12. Pada Gugatan Penggugat point 19, 20, dan 21 pada pokoknya dinyatakan

Halaman 13 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa: “Berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdata, beralasan Penggugat menuntut kerugian atas Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dengan cara menguasai tanah obyek sengketa tanpa alas hak sehingga Penggugat menuntut agar Tergugat mengembalikan tanah sengketa dalam keadaan kosong.”

Dalil Penggugat tersebut dapat Tergugatanggapi dengan alasan:

- Bahwa yang jelas Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan oleh Penggugat karena Tergugat menetap di atas Tanah Sengketa atas ijin dari Para Ahli waris Nenek Felpina Funay (Almh.) yang merupakan pemilik sah atas Tanah Kualotes;
- Bahwa tuntutan Penggugat tersebut telah mengingkari suara hatinya dimana Penggugat sebenarnya mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik Nenek Felpina Funay (Almarhumah), namun karena keegoan dan lupa diri maka Penggugat secara membabi buta mengklaim tanah tersebut bahwa tanah warisan orang tuanya, padahal orang tuanyalah yang datang meminta mama mariana Funay (Almh.) pada Tahun 1993 agar Jeane Ledoh - Foenay dapat membangun rumah di atas tanah Kualotes dan setelah diijinkan oleh Mama Mariana Funay (Almh.) maka Petrus Foenay dengan tipu muslihatnya yang tidak diketahui oleh mama Mariana Funay (Almh.) dan Para Ahli Waris lain dari Nenek Felpina Funay (Almh.) tanah tersebut disertipikat oleh Petrus Foenay Alm. sehingga Penggugat menjadikannya sebagai dasar untuk menuntut Tergugat. Bahwa walaupun di mulut Penggugat tidak mengakui bahwa tanah tersebut adalah milik Nenek Felpina Funay (Almh.) dikarenakan keegoan maka Penggugat menipu hati kecilnya untuk tetap mengklaim, tetapi ada ketakutan dari Penggugat dimana saat Mediasi di Kantor Lurah Ahli Waris dari Nenek Felpina Funay minta untuk sumpah dengan cara berjabatan tangan tetapi ditolak oleh Penggugat.

13. Pada Gugatan Penggugat point 22, dan 23 pada pokoknya dinyatakan bahwa: “Penggugat minta untuk sita jaminan (Conservatoir Beslaag) dan Putusan dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum.”

Dalil Penggugat tersebut ditanggapi Tergugat dengan alasan:

Bahwa Penggugat menyerahkan Perkara ini pada proses hukum karena Tergugat yakin walaupun dunia dikendalikan oleh manusia tetapi semuanya adalah melalui campur tangan Tuhan Yang Maha Esa, sehingga biarpun manusia dengan manusia saling menipu namun kebenaran sejati akan menemukan jalannya.

Bahwa berdasarkan alasan - alasan yang telah Tergugat uraikan di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan dan mengadili perkara ini, dapat memutus dengan amar berbunyi:

Halaman 14 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI:

Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menyatakan hukum bahwa bidang tanah seluas  $\pm 2.430 \text{ M}^2$  yang dahulunya terletak di Desa Oepura dan sekarang terletak di Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas – batas, sebagai berikut:

Bagian Utara : Berbatasan dengan Tanah milik Alex Adoe, S. Adoe, dan Stef Mapu;

Bagian Selatan : Berbatasan dengan Tanah milik Tanah milik Drs. Ferdinan L. Foenay;

Bagian Selatan : Berbatasan dengan Kuburan Keluarga Foenay;

Bagian Barat : Berbatasan dengan Pekarangan F. Badu

Adalah tanah warisan dari Nenek Felpina Funay (Almarhumah) yang sah;

4. Menyatakan hukum bahwa Aranci Nuak – Funay, Maria Weedolo – Naraama, dan Anton Lisi Naraama adalah Para Ahli Waris Sah dari Nenek Felpina Funay (Almarhumah);
5. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1039 atas nama Petrus Foenay tidak memiliki nilai pembuktian;
6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## Atau

Jika Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Klas IA Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Pembanding semula Tergugat, Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Replik Penggugat tertanggal 3 Juni 2020, pada persidangan selanjutnya Pembanding semula Tergugat juga mengajukan Duplik Tergugat tertanggal 8 Juni 2020 secara tertulis dipersidangan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara tersebut;

Membaca serta memperhatikan uraian-uraian dan pertimbangan-pertimbangan yang tercantum dalam Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 78/Pdt.G/2020/PN Kpg., tanggal 14 Agustus 2020 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI:

Halaman 15 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Ahli Waris dari Petrus Foenay;
3. Menyatakan sebidang tanah yang bersertifikat Hak milik Nomor: 1039 dengan luas 2.430 M2 (dua ribu empat ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di RT.002/ RW.001. Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, yang termasuk di dalamnya tanah obyek sengketa dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Petrus Foenay.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Petrus Foenay.
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Petrus Foenay.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Petrus Foenay.adalah milik sah Petrus Foenay (alm.);
4. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menguasai dan menempati tanah obyek sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa segala bentuk penguasaan atas tanah obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat dalam bentuk apapun adalah bertentangan dengan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan tanah obyek sengketa seluas kurang lebih 40 M2 (empat puluh meter persegi) yang terletak di RT.002/ RW.001. Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Tanah Petrus Foenay.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Petrus Foenay.
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Tanah Petrus Foenay.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Tanah Petrus Foenay.yang merupakan bagian tanah dalam Sertifikat Hak milik Nomor: 1039 dengan luas 2.430 M2 (dua ribu empat ratus tiga puluh meter persegi) yang terletak di RT.002/ RW.001. Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang dalam keadaan kosong bila perlu dengan bantuan pihak keamanan kepada Penggugat sebagai ahli waris Petrus Foenay;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.076.000,00 (satu juta tujuh puluh enam ribu rupiah);

Halaman 16 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut Kuasa Pembanding semula Tergugat pada tanggal 26 Agustus 2020 telah mengajukan banding atas putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg., tanggal 14 Agustus 2020, untuk diadili di Tingkat Banding;

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Tergugat tersebut telah diberitahukan secara patut kepada Terbanding semula Penggugat yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2020 Nomor 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan Memori Banding Putusan Nomor 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg., tanggal 14 Agustus 2020, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 11 September 2020 dan Memori Banding tersebut telah diberitahu dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat sebagaimana disebut dalam Relas Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding Nomor 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg., tanggal 15 September 2020;

Menimbang, bahwa dalam Memori Bandingnya Pembanding semula Tergugat telah menyampaikan alasan-alasan hukum yang telah diuraikan di atas terhadap putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg., tanggal 14 Agustus 2020, tertanggal 10 September 2020 yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Banding Pembanding seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Hukum bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1039/Kelurahan Oepura, yang diterbitkan pada Tanggal 4 April 1995, Pemegang Hak PETRUS FOENAY, Surat Ukur Nomor: 1211/1995, Tanggal 4 April 1995, Luas: 2.430 M<sup>2</sup> (Dua Ribu Empat Ratus Tiga Puluh Meter Persegi), yang dahulunya terletak di Kelurahan Oepura, Kecamatan Kupang Selatan, Kabupaten Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur sekarang terletak di RT. 002/RW.001, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.

Halaman 17 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cacat secara Prosedural sehingga dinyatakan tidak memiliki nilai Pembuktian.

4. Menyatakan hukum bahwa tanah seluas: 2.430 M<sup>2</sup> yang dahulunya terletak di Kelurahan Oepura, Kecamatan Kupang Selatan, Kabupaten Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur sekarang terletak di RT. 002/RW.001, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur.

Adalah Tanah Warisan dari Felpina Foenay.

5. Menghukum Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
6. Mohon keadilan.

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut Kuasa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 24 September 2020 yang telah diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Kupang dengan Tanda Terima Kontra Memori Banding Nomor 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 24 September 2020 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahu dan diserahkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat tertanggal 25 September 2020 sebagaimana disebut dalam Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra Memori Banding kepada Pembanding Nomor 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 25 September 2020;

Menimbang, bahwa dalam Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Penggugat dengan alasan mengajukan sanggahan terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Menolak memori banding dari Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang Nomor : 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 14 Agustus 2020;
3. Membebankan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Pembanding/Tergugat;

Membaca Relas Pemberitahuan mempelajari Berkas Perkara (Inzage) kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat Nomor 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Kupang pada hari Jumat tanggal 28 Agustus 2020 dan Terbanding semula Penggugat yang dilaksanakan oleh Jurusita

Halaman 18 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kupang pada hari Senin, tanggal 31 Agustus 2020 dengan menerangkan supaya datang untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang selama 14 (empat belas) hari terhitung mulai setelah pemberitahuan ini sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Kupang;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 14 Agustus 2020, Kuasa Pembanding semula Tergugat telah menyatakan permohonan banding pada tanggal 26 Agustus 2020, sehingga permohonan banding tersebut dinilai telah dilakukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari dengan saksama berkas perkara beserta Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 14 Agustus 2020 yang dimohonkan banding tersebut dan telah pula membaca serta mempelajari Memori Banding dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Kuasa para pihak, selanjutnya Majelis Hakim Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut:

### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil eksepsi Pembanding semula Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dengan alasan bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah warisan secara turun temurun dari Nenek Felpina Funay merupakan milik bersama Para Ahli Waris maka Penggugat harus menggugat juga para ahli waris lainnya, setelah mempelajari dengan seksama Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 14 Agustus 2020 maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama menyatakan tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menggugat semua ahli waris dari Nenek Felpina Funay karena berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut ternyata Tergugat nyata-nyata menguasai tanah obyek sengketa terhadap dalil eksepsi ini sudah memasuki materi pokok perkara pertimbangan Hakim Tingkat Pertama terhadap dalil eksepsi ini sudah tepat dan benar yang menyatakan Menolak Eksepsi Tergugat, oleh karena uraian-uraian alasan atau keberatan yang

Halaman 19 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disampaikan oleh Pembanding semula Tergugat sebagaimana dalam Memori Bandingnya, tidak dapat merubah putusan dalam eksepsi ini karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tetap dipertahankan, sehingga pertimbangan tersebut akan diambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam Tuntutan Eksepsi ini;

## Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mencermati putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 14 Agustus 2020 maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa pihak Terbanding semula Penggugat dapat membuktikan kepemilikannya atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1039 atas nama Petrus Foenay menjadi obyek sengketa maka Pembanding semula Tergugat yang menguasai tanah seluas 40 M2 dengan cara mendirikan tempat tinggal oleh Pembanding semula Tergugat tanpa hak merugikan Terbanding semula Penggugat bahwa perbuatan Pembanding semula Tergugat yang mengklaim tanah obyek sengketa merupakan sebagian dari tanah Kualotes diperoleh dan dikuasai secara turun temurun dari Felpina Funay Almarhum telah terbukti adalah merupakan perbuatan melawan hukum, selayaknya menurut hukum dikabulkan untuk sebagian, Majelis Hakim Tingkat Banding menilai pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut sudah tepat dan benar dan tetap dipertahankan, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan mengambil alih dan dijadikan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam pertimbangan pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka keberatan-keberatan Pembanding semula Tergugat sebagaimana dituangkan dalam Memori Bandingnya haruslah dikesampingkan, dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara dapat dipertahankan, sehingga putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 14 Agustus 2020 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat ada pada pihak yang kalah baik dalam Peradilan Tingkat Pertama maupun dalam Peradilan Tingkat Banding, maka semua biaya perkara dalam kedua Tingkat Peradilan tersebut dibebankan kepadanya;

Halaman 20 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG



Mengingat, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali dirubah, terakhir dengan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, R.bg dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

**MENGADILI :**

- Menerima Permohonan Banding dari Pemanding semula Tergugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 78/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 14 Agustus 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pemanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua Tingkat Peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari, Senin tanggal 23 November 2020, terdiri dari H Jauhari, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, Oloan Harianja, S.H.,M.H.dan I Wayan Sosiawan, S.H.M.H. masing – masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Kupang tanggal 12 Oktober 2020, Nomor 131/PDT/ 2020/ PTKPG., dan putusan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 24 November 2020 oleh Hakim Ketua tersebut didampingi oleh para Hakim anggota, dan dibantu oleh Abraham Punuf, S.H. Panitera pengganti pada Pengadilan Tinggi Kupang tanpa dihadiri oleh pihak – pihak yang berperkara;

Hakim Anggota,

Ttd.

Oloan Harianja, S.H.,M.H.

Ttd.

I Wayan Sosiawan, S.H.,M.H.

Hakim Ketua,

.Ttd.

H. Jauhari, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Abraham Punuf,S.H.

Perincian Biaya Perkara:

1. Meterai ..... Rp. 6.000,00

Halaman 21 dari 21 halaman Putusan Nomor 131/PDT/2020/PTKPG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Redaksi Putusan ..... Rp. 10.000,00
3. Biaya Proses Perkara ..... Rp.134.000,00
- Jumlah ..... Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Untuk Salinan Resmi:  
PANITERA PENGADILAN TINGGI KUPANG,

Tri Mandoyo, S.H. M.Hum.  
NIP: 19600815 198303 1012.