



PUTUSAN

Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada pengadilan tingkat pertama menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Drs. Agustinus Bire Logo, M.Si, Warga Negara Republik Indonesia, Laki-laki, lahir di Kupang 18 Agustus 1964, NIK 537104180864007, Pekerjaan Guru, beralamat tinggal di Rt 042, Rw 005, Kelurahan Leliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur.

Dalam hal ini semua Penggugat memberikan kuasanya kepada **Yan Agustinus Koroh, S.H, Yenyaty Selviani Ataupah, S.H, dan Dicky Januar Ndun, S.H** advokat Pada kantor Hukum **Yan Agustinus Koroh, S.H & Partner** adalah Para Advokat, yang berkantor Jalan Fetur Funay, Rt 37 Rw 11, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 80/YAK/SKK/Pdt/Kpg/2020 tanggal 9 Agustus 2020, yang telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA di bawah Register Nomor : 477/LGS/SK/Pdt/2020/PN.Kpg, tanggal 10 Agustus 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, selanjutnya disebut sebagai..... **Penggugat;**

M E L A W A N:

1. **Lyli Hermani**, Perempuan lahir di Malang 27 Juli 1941, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan swasta, bertempat tinggal di jalan Gunung Fatuleu Nomor 18, RT 008 Rw 002, Kelurahan Merdeka Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. (ahli waris dari almarhum Lodowik Pelle), selanjutnya disebut **Tergugat I;**
2. **Yoshafat Pelle**, Laki-laki, , Warga Negara Indonesia, Pekerjaan karyawan swasta, bertempat tinggal di jalan Gatsu Timur nomor 299 BR/Link Oongan, Kelurahan Tonja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali. (ahli waris dari almarhum Lodowik Pelle), selanjutnya disebut **Tergugat II;**
3. **Netty Pelle**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal dahulu di jalan Gunung Fatuleu Nomor 18, RT 008 Rw 002, Kelurahan Merdeka Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Saat ini alamat

Hal. 1 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



tidak di ketahui (ahli waris dari almarhum Lodowik Pelle, selanjutnya disebut **Tergugat III;**

4. **Yeni Endah Kurnia Pelle** Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal dahulu di jalan Gunung Fatuleu Nomor 18, RT 008 Rw 002, Kelurahan Merdeka Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Saat ini alamat tidak di ketahui (ahli waris dari almarhum Lodowik Pelle), selanjutnya disebut **Tergugat IV;**

5. **Badan Pertanahan Kota Kupang**, Jalan Eltari II Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. **Mikael Agung Melburan, SH**, Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan;
2. **Rininta Dianawati, S.H**, Kepala Sub Seksi Penanganan Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan;
3. **Charoline K. Padaka, SH**, Analis Hukum Pertanahan;

Ketiganya adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Badan Pertanahan Kota Kupang yang beralamat di Jalan Frans Seda Nomor 72, Kota Kupang – NTT berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : MP.02.01/2694-53.71/X/2020 tanggal 21 Oktober 2020 yang telah dilegalisir di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang di bawah Register Nomor : 690/LGS/SK/PDT/2020/PN.KPG, tanggal 27 Oktober 2020, selanjutnya disebut **Tergugat V;**

6. **Dr. Jefirtson R Riwu Kore, M.M. MH**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Panglima Polim VIII No 4. Rt 007, Rw 004, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **Tergugat VI;**

Tergugat I, II, III, IV dan VI Tergugat I s/d Tergugat IV dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. **Novan Erwin Manafe, SH** dan 2. **Bildad Torino M. Thonak, SH**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus nomor : S.0311/NM&P/G.T/IX/2020, tertanggal 7 September 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, dibawah register nomor : 574/LGS/SK/PDT/2020/PN.Kpg, tertanggal 15 September 2020 dan Surat Kuasa Khusus nomor : S.0312/NM&P/G.T/IX/2020, tertanggal 14 September 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, dibawah register nomor : 574/LGS/SK/PDT/2020/PN.Kpg, tertanggal 15 September 2020;



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 11 Agustus 2020 dalam Register Nomor: 206/Pdt.G/2020/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa dahulu tanah yang terletak sekarang di Jalan Jenderal Soeharto, Rt, 004, Rw 002 Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang adalah milik dari (Almh) Yohana Mudi berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 188 yang diterbitkan 25 November 1971.
2. Bahwa dahulu semasa hidup, Yohana Mudi telah membagi tanah miliknya yang terletak di Jalan Jenderal Soeharto, Rt,004 Rw, 002 Kelurahan Oepura Kecamatan Maulafa, Kota Kupang. Provinsi Nusa Tenggara Timur. Yang luasnya 755 M² berdasarkan sertifikat Hak milik Nomor 188 tahun 1971, menjadi 5 bidang masing-masing kepada : Penggugat, Welmince Ngati, Lodowik Pelle, Dorkas Pelle, dan Getreda Lomi.
3. Bahwa untuk memberikan kejelasan status kepemilikan atas bidang-bidang tanah yang telah dibagi oleh Yohana Mudi Kepada Penggugat, Welmince Ngati, Lodowik Pelle, Dorkas Pelle, dan Getreda Lomi. Pada tanggal 4 Mei 1988 Yohana Mudi mengajukan permohonan kepada Kantor Agraria Kabupaten Kupang (sekarang Badan Pertanahan Kota kupang), untuk diadakan Pengukuran dan penanaman pilar-pilar dibatas-batas yang telah Yohana Mudi tentukan, sehingga sertifikat hak milik tanah nomor 188 tahun 1971 atas nama Yohana Mudi dapat dipecah menjadi 5 sertifikat yang akan dibagi kepada Penggugat, Welmince Ngati, Lodowik Pelle, Dorkas Pelle, dan Getreda Lomi.
4. Bahwa merespon permohonan tersebut, pada tanggal 11 Mei 1988 Kantor Agraria Kabupaten Kupang memerintahkan pegawai Kantor Agraria Kabupaten Kupang untuk melakukan pengukuran sekaligus melakukan penanaman pilar-pilar terhadap beberapa bidang tanah yang akan dibagikan kepada Penggugat, Welmince Ngati, Lodowik Pelle, Dorkas Pelle, dan Getreda Lomi.

Hal. 3 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



5. Bahwa setelah proses pengukuran dan penanaman pilar-pilar telah dilaksanakan, pada tanggal 19 Mei 1988 Lodowik Pelle mengajukan keberatan kepada Kantor Agraria Kabupaten Kupang dan mencabut pilar-pilar yang sudah ditanam tersebut.
6. Bahwa atas perlakuan Lodowik Pelle tersebut, Yohana Mudi marah dan merasa sakit hati sehingga menyebabkan kesehatan Yohana Mudi menurun sampai Yohana Mudi meninggal dunia pada tahun 1990
7. Bahwa keinginan Lodowik Pelle untuk menguasai Tanah milik Yohana Mudi yang telah bersertifikat nomor 188 tertanggal 25 November 1971, sudah nampak ketika Almh. Yohana Mudi masih hidup, bahkan sebelum adanya keberatan pengukuran dan pencabutan pilar-pilar tersebut, Lodowik Pelle secara licik dan melawan hukum telah lebih dahulu membuat surat pernyataan tertanggal 23 Agustus 1986 dan memaksa Penggugat untuk menyalin ulang surat tersebut supaya seolah-olah Penggugatlah yang membuat surat tersebut. Yang mana surat Pernyataan menerangkan kurang lebih tentang tanah yang ditempati Penggugat bersama-sama dengan Yohana Mudi adalah Milik dari Lodowik Pelle, padahal tanah tersebut adalah milik sah dari Yohana Mudi berdasarkan Sertifikat Hak Milik nomor 188 tertanggal 25 November 1971. sehingga secara hukum tidak memiliki akibat hukum apapun terhadap Penggugat.
8. Bahwa justru perbuatan Lodowik Pelle bertindak sebagai pemilik tanah yang memaksa Penggugat membuat dan menandatangani surat pernyataan adalah perbuatan melawan hukum sehingga surat pernyataan yang dibuat oleh Penggugat pada tanggal 23 Agustus tahun 1986 adalah batal demi hukum.
9. Bahwa sebelum Yohana Mudi meninggal dunia atau setelah adanya peristiwa pembatalan pengukuran tanah dan pencabutan pilar-pilar oleh Lodowik Pelle, Yohana Mudi bertemu dan melakukan komunikasi lisan dengan Agus Lay (alm) dan direkam menggunakan alat rekaman.
10. Bahwa Yohana Mudi menyampaikan kepada Agus Lay (alm) kalau dia kecewa dan sakit hati sebab tanah yang harusnya Yohana Mudi bagi kepada Penggugat, Welmince Ngati, Lodowik Pelle, Dorkas Pelle, dan Getreda Lomi. Justru tidak disetujui oleh Lodowik Pelle sehingga Lodowik Pelle tanpa alasan yang jelas maupun tanpa memiliki hak, berani mengajukan pembatalan pengukuran dan pencabutan pilar-pilar yang telah ditanam oleh pegawai Kantor Agraria. Padahal yang mengajukan permohonan dan meminta pilar-pilar ditanam pada batas-batas tanah yang telah dibagi

Hal. 4 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut merupakan pengajuan dari Yohana Mudi selaku pemegang hak milik atas tanah berdasarkan sertifikat hak milik nomor 188 tahun 1971.

11. Bahwa dalam rekaman suara pecakapan antara Yohana Mudi dan Agus Lay yang menggunakan Bahasa sabu tersebut, Yohana Mudi mengakui telah melakukan Pembagian atas tanah tersebut. Dan pembagian tanah tersebut kepada Penggugat, Welmince Ngati, Lodowik Pelle, Dorkas Pelle, dan Getreda lomi, namun dicegah oleh Lodowik Pelle.
12. Bahwa alasan pembagian tanah dari Yohana Mudi kepada Penggugat, Welmince Ngati, Lodowik Pelle, Dorkas Pelle, dan Getreda lomi disebabkan karena semasa hidup Yohana Mudi tidak menikah dan tidak memiliki anak kandung. Yohana mudi semasa hidup hanya merawat Penggugat, Welmince Ngati, Lodowik Pelle, Dorkas Pelle, dan Getreda Lomi, yang merupakan ahli waris menyamping dari Yohana Mudi.
13. Bahwa semasa hidup Yohana mudi tidak pernah menyerahkan ataupun menghibakan keseluruhan tanah milik Yohana Mudi kepada Lodowik Pele. Sehingga Lodowik Pelle maupun ahli warisnya dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak memiliki hak untuk menguasai ataupun menjual tanah bagian yang menjadi hak milik Penggugat.
14. Bahwa berdasarkan pembagian itulah maka Penggugat memiliki dasar hak atas tanah sebagian dari sertifikat nomor 188 tahun 1971 atas nama pemilik hak Yohana Mudi. Sehingga Penggugat memberikan ijin kepada Ibrahim Bire Logo untuk menyewakan kepada pihak lain lalu dibangun sebuah bangunan di atas tanah milik Penggugat.
15. Bahwa adapun ukuran dan batas tanah milik Penggugat setelah dibagi oleh Yohana Mudi adalah sebagai berikut :
Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Jendral Soeharto memiliki ukuran $14,40 \text{ M}^2 \pm$
Sebelah Selatan : Dahulu berbatasan dengan pekarangan Martha Puling sekarang dengan Ruko Indovision memiliki ukuran $18,65 \text{ M}^2 \pm$
Sebelah Utara : Berbatasan dengan Lodowik Pele dan Welmince Ngati memiliki ukuran $18,26 \text{ M}^2 \pm$
Sebelah Timur : Berbatasan dengan Dorkas Pele memiliki ukuran $8 \text{ M}^2 \pm$
16. Bahwa setelah Yohana Mudi meninggal dunia pada tahun 1990, kemudian Lodowik Pelle ingin melakukan balik nama atas sertifikat hak milik dari Yohana Mudi Kepada Lodowik Pelle agar dapat menguasai seluruh tanah milik Almh.Yohana Mudi. Namun belum sempat sertifikat dibalik nama kepada Lodowik Pelle, Lodowik Pelle meninggal dunia pada tahun 1991.

Hal. 5 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/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)



17. Bahwa walaupun telah jelas dan nyata tanah dalam perkara aquo adalah milik dari Penggugat yang telah dibagi oleh Almh. Yohana Mudi, Lodowik Pelle selaku pihak yang juga telah dibagi tanah oleh Almh. Yohana Mudi memiliki hasrat untuk menguasai seluruh tanah milik Yohana Mudi dan bahkan semasa hidup Lodowik Pelle berani mengklaim bahwa keseluruhan tanah tersebut adalah milik dari Lodowik Pelle.
18. Bahwa keinginan untuk menguasai seluruh tanah milik Yohana Mudi juga kembali dilakukan Tergugat I bersama –sama Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV setelah kematian Lodowik Pelle, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, mengurus balik nama Sertifikat hak milik atas nama Yohana Mudi untuk dan atas Nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV. namun pada tahun 1994 keluarlah Sertifikat hak milik masih atas nama Yohana Mudi. Hal tersebut Penggugat ketahui setelah Penggugat melihat bukti surat yang dahulu diajukan dalam perkara perdata nomor 112/pdt.G/2017/PN.Kpg. Yang diberi tanda bukti P-7, dimana Tergugat I dan Tergugat II dalam kedudukannya sebagai penggugat, barulah diketahui ternyata Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV pada tahun 2010 secara melawan hukum ingin membalik nama atas sertifikat hak milik nomor 188 dari Yohana Mudi kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV.
19. Bahwa perbuatan Lodowik Pelle, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum, dengan tanpa hak ingin menguasai secara keseluruhan tanah milik Yohana Mudi termasuk yang telah dibagi kepada Penggugat dengan membalik nama sertifikat hak milik Yohana Mudi dengan cara melawan hukum.
20. Bahwa walaupun apabila telah ada sertifikat nomor 188 atas nama Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang di buat tanpa alas hak yang jelas dan tanpa sepengetahuan Penggugat. Penggugat tetap menguasai tanah milik penggugat yang didapat dari Yohana Mudi tersebut.
21. Bahwa baru pada tanggal 18 Mei 2017 Penggugat bersama-sama dengan saudara Petrus Bire Logo di gugat oleh Tergugat I dan Tergugat II di bawah register perkara Nomor : 112/pdt.G/2017/PN.Kpg. Namun pada hari senin tanggal 4 desember 2017 Majelis Hakim yang memeriksa perkara Perdata dengan nomor 112/pdt.G/2017/PN.Kpg telah memberi putusan dengan amar : Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) terhadap Gugatan Tergugat I dan Tergugat II.

Hal. 6 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



22. Bahwa ternyata walaupun adanya putusan NO tersebut, Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV berani menjual tanah Milik Penggugat kepada Tergugat VI tanpa sepengetahuan Penggugat.
23. Bahwa setelah tanah milik Penggugat juga ikut dijual oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV, kepada tergugat VI, tergugat VI membangun pagar di atas tanah milik Penggugat.
24. Bahwa sebagaimana telah diuraikan Penggugat di atas bahwa tanah dalam perkara aquo merupakan tanah warisan dari Almh. Yohana mudi yang telah dibagi sebagian kepada Penggugat yang juga merupakan ahli waris menyamping dari Alm. Yohana Mudi. artinya apabila tanah tersebut dijual setelah menjadi tanah warisan, maka yang memiliki hak milik atas tanah tersebut adalah para ahli waris sebagaimana dimaksud Pasal 833 ayat (1) " Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak miik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal" . Jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPer " Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini ".
25. Bahwa semasa hidup Almh. Yohana Mudi telah membagi warisan berupa tanah miik Almh. Yohana Mudi kepada Penggugat, Welmince Ngati, Lodowik Pelle, Dorkas Pelle, dan Getreda Lomi, sehingga masing-masing pihak memiliki hak atas masing-masing bidang tanah warisan yang telah dibagi tersebut.
26. Bahwa oleh karena itu, menurut hukum seharusnya jual beli tanah warisan dari Almh. Yohana Mudi wajib disetujui oleh semua ahli waris dalam hal ini Penggugat, Welmince Ngati, Lodowik Pelle, Dorkas Pelle, dan Getreda Lomi sebagai pihak yang mendapatkan hak milik atas tanah tersebut. Namun yang terjadi adalah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang merupakan ahli waris dari Lodowik Pelle secara sepihak dan melawan hukum melakukan balik nama sertifikat hak milik atas nama Yohana Mudi untuk dan atas nama Tergugat I, Terguat II, Terguat III, dan Tergugat IV. Dan secara melawan hukum menjual tanah kepada Tergugat VI tanpa sepengetahun dari Penggugat.
27. Bahwa menurut hukum Tergugat I, tergugat II, Terguat III, dan tergugat IV hanya memiliki hak terhadap tanah milik Lodowik Pelle yang telah dibagi oleh Almh, Yohana Mudi, sebagai ahli waris dari lodowik pelle, dan tidak memiliki

Hal. 7 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



hak terhadap tanah milik Penggugat yang juga mendapatkan hak dari Almh. Yohana Mudi.

28. Bahwa menurut hukum jika jual beli tersebut telah terjadi dan tanpa tanda tangan para ahli warisnya sebagai pemiliknya (karena tidak ada persetujuan dari para ahli waris), maka tanah tersebut dijual oleh orang yang tidak berhak untuk menjualnya. Oleh sebab itu, berdasarkan ketentuan Pasal 1471 KUHP, "jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain".
29. Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan dari Penggugat, telah ada Penerbitan sertifikat hak milik nomor 3614 atas nama Tergugat VI oleh tergugat V berdasarkan permohonan dari tergugat VI, yang dasari pada jual beli tanah antara Tergugat I, tergugat II, Tergugat III, tergugat IV dan Tergugat VI.
30. Bahwa Tergugat V telah melanggar Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN No 9 tahun 1999 Tentang Tatacara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Pengelolaan, Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Bpn No 9 Tahun 1999 juga mengatur "Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan atau diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".
31. Bahwa tergugat V juga telah melanggar peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pasal 24 pada intinya menyebutkan bahwa tanah yang di mohonkan untuk didaftar harus dalam penguasaan fisik pemohon yang mengajukan permohonan hak atas tanah.
32. Bahwa faktanya dalam sertifikat nomor 3614 atas nama tergugat VI terdapat tanah bagian Penggugat yang tidak pernah penggugat jual atau hibahkan kepada siapapun juga, bahkan sebelum dipagari oleh tergugat VI, Penggugat masih menguasai secara fisik tanah milik Penggugat tersebut yang mana Penggugat melalui Ibrahim Bire Logo menyewakan nya kepada pihak lain.
33. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat V dalam hal menerbitkan sertifikat hak milik nomor 3614 untuk dan atas nama Tergugat VI adalah perbuatan melawan hukum, oleh karena itu sertifikat tersebut batal demi hukum.



34. Bahwa oleh karena sertifikat hak milik nomor 3614 atas nama tergugat VI diterbitkan secara melawan hukum maka perbuatan tergugat VI yang telah membangun Pagar tembok di atas tanah milik Penggugat adalah tidak berdasar dan melawan hukum.
35. Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut Penggugat telah mengalami kerugian sehingga menurut hukum mewajibkan para Tergugat Untuk mengganti kerugian yang timbul atas Perbuatan melawan hukum tersebut, sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHPerdara.
36. Bahwa menurut hukum biaya ganti rugi dan bunga, boleh dituntut atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan. Oleh karena itu maka para Tergugat tidak hanya mengganti kerugian yang diderita Penggugat karena ada kesalahan dari para Tergugat tetapi juga harus mengganti Winstderving (keuntungan yang dapat diharapkan diterima)
37. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat. Penggugat mengalami kerugian baik Materil maupun Immateril sebagai berikut:
1. Kerugian Meteril: Bahwa Keuntungan yang di dapat dari menyewakan tanah sebelum pagar tembok yang di bangun Tergugat VI menutup tepat usaha orang yang mengontrak tanah tersebut adalah Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) untuk setiap bulannya. Terhitung dari Bulan Mey 2019 sampai Gugatan ini diajukan atau sampai adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap (incrah)
 2. Kerugian Immateril :
Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, akibatnya telah membuang waktu, tenaga, serta pikiran Penggugat yang semuanya tidak dapat diukur dengan uang, akan tetapi dalam perkara ini, untuk memberikan kepastian hukum atas perbuatan Para Tergugat, maka Penggugat cukup pantas menuntut ganti rugi sebesar Rp.500.000.000, (lima ratus juta rupiah).
38. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan alas hak yang jelas dan kuat yang disertakan dengan bukti-bukti yang sah, maka cukup alasan menurut hukum apabila putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukum (uitvoerbaar bij voorraad) dari Tergugat ;
39. Bahwa guna mencegah adanya itikad buruk dari Para Tergugat untuk tidak tunduk pada Putusan Pengadilan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon

Hal. 9 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



kepada Majelis Hakim yang mulia agar kepada Para Tergugat dibebankan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000, (Satu juta rupiah) per hari keterlambatan.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, kami mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dapat memberikan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya
2. Menyatakan tanah yang telah dibagi oleh Yohana Mudi semasa hidup kepada Penggugat, Welmince Ngati, Lodowik Pelle, Dorkas Pelle, dan Getreda Lomi sebagai ahli waris menyamping dari Yohana Mudi adalah sah
3. Menyatakan Surat pernyataan yang di buat pada tanggal 23 Agustus 1986 dengan cara melawan hukum batal demi hukum dengan segala kosukuensi hukumnya.
4. Menyatakan Penguasaan Fisik atas tanah milik Penggugat yang telah dibagi oleh Yohana Mudi dengan ukuran dan batas batas sebagai berikut :
Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Jendral Soeharto memiliki ukuran $14, 40 \text{ M}^2 \pm$
Sebelah Selatan : Dahulu berbatasan dengan pekarangan Martha Puling sekarang dengan Ruko Indovision memiliki ukuran $18, 65 \text{ M}^2 \pm$
Sebelah Utara : Berbatasan dengan Lodowik Pele dan Welmince Ngati memiliki ukuran $18,26 \text{ M}^2 \pm$
Sebelah Timur : Berbatasan dengan Dorkas Pele memiliki ukuran $8 \text{ M}^2 \pm$ adalah sah secara hukum dan berhak megajukan Permohonan Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat.
5. Menyatakan bila ada balik nama terhadap sertifikat nomor 188 tahun 1994 yang dahulunya sertifikat nomor 188 tertanggal 25 November tahun 1971 atas nama Yohana Mudi yang dibaliik nama untuk dan atas nama Tergugat I, Tergugat II, tergugat III, dan Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum sehingga batal demi hukum
6. Menyatakan Perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mejual tanah milik Penggugat kepada tergugat VI merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga batal demi hukum
7. Menyatakan penerbitan sertifikat hak milik Nomor 3614 atas nama Tergugat VI yang di terbitkan oleh tergugat V batal demi Hukum
8. Menyatakan perbuatan tergugat VI membangun pagar tembok di atas tanah milik Penggugat adalah Perbuatan melawan hukum.

Hal. 10 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



9. Menyatakan seluruh bukti-bukti hak milik orang lain yang di atas tanah milik Penggugat selama ini, yang diajukan berdasarkan Permohonan tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV dan tergugat VI yang mendapatkan hak daripadanya yang diterbitkan oleh tergugat V adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum berikut seluruh turutannya.
10. Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
11. Menghukum dan memerintahkan Tergugat V untuk mencabut sertifikat bila ada atas nama Tergugat I, tergugat II, Tergugat III dan tergugat IV dan mengembalikan sertifikat nomor 188 kembali semula atas nama Yohana Mudi.
12. Menghukum dan memerintahkan Tergugat V untuk mencabut dan membatalkan seluruh bukti-bukti hak milik orang lain yang di atas tanah milik Penggugat selama ini, yang diajukan berdasarkan Permohonan tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan tergugat VI yang mendapatkan hak daripadanya yang di terbitkan oleh tergugat V.
13. Menghukum dan Memerintahkan Tergugat V untuk macabut atau membatalkan sertifikat hak milik nomor 3614 atas nama Tergugat VI.
14. Menghukum dan memerintahkan para tergugat untuk mengembalikan Tanah milik Penggugat kepada Penggugat agar dapat dipergunakan oleh Pengugat.
15. Menghukum dan memerintahkan Tergugat VI untuk membongkar pagar tembok yang dibangun di atas tanah milik Penggugat Atau apabila diperlukan dapat menggunakan alat berat dan pengamanan dari Kepolisian Republik Indonesia.
16. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat secara tanggung renteng membayar Kerugian yang dialami Penggugat sebagai berikut
 1. Kerugian Meteril: Bahwa Keuntungan yang di dapat sebelum pagar tembok yang di bangun Tergugat VI menutup tepat usaha orang yang mengontrak tanah tersebut ada Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) untuk setiap bulannya. Terhitung dari Bulan Mey 2019 sampai Gugatan ini diajukan atau sampai adanya Putusan yang berkekuatan hukum tetap (incrah) ;
 2. Kerugian Immateril : Bahwa atas pebuatan melawan hukum yang dilakukan Para Terggugat, akibatnya telah membuang waktu, tenaga, serta pikiran PENGUGAT yang semuanya tidak dapat diukur dengan uang, akan tetapi dalam perkara ini, untuk memberikan kepastian hukum

Hal. 11 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



atas perbuatan Para Tergugat, maka Penggugat cukup pantas menuntut ganti rugi sebesar Rp.500.000.000, (lima ratus juta rupiah).

17. Menetapkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum (*uit voerbaar bij vooraad*) dari Para Tergugat ;
18. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) dalam menjalankan putusan kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000, (satu juta rupiah) perhari keterlambatan sejak dibacakannya putusan dalam perkara ini dan/atau sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
19. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara kepada para Tergugat ;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Nuril Huda, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 November 2020, 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 atas gugatan tersebut, Kuasa Hukum Tergugat I s/d IV dan Tergugat VI mengajukan jawaban tertanggal 01 Desember 2020 yang isinya adalah sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

I. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa surat gugatan Penggugat adalah surat gugatan yang cacat formil oleh karena tidak memiliki tanggal gugatan dan hanya terdapat tanggal pendaftaran gugatan yang dicantumkan oleh Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1A untuk penomoran pendaftaran gugatan tersebut sehingga dengan demikian maka surat gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak memenuhi syarat formil sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);-
2. Bahwa didalam gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa yang adalah milik dari (alm) Yohana Mudi berdasarkan sertifikat

Hal. 12 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak milik nomor 188 yang diterbitkan 25 November 1971 telah dibagi menjadi 5 bidang termasuk bagian tanah milik penggugat, Welmince Ngati, Dorkas Pelle, Getreda Lomi.

Bahwa seharusnya jika penggugat ingin membela dan mempertahankan kepentingan hukumnya dan ketiga ahli waris menyamping daripada Yohana Mudi sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya bahwa tanah objek sengketa termasuk bagian miliknya dan ketiga orang ahli waris lainnya yang telah disebutkan didalam posita gugatan maupun disebutkan pula dalam petitum namun dalil daripada Penggugat tersebut hanyalah merupakan ilusi penggugat belaka untuk dapat menguasai sebagian daripada tanah objek sengketa sebagaimana sertifikat nomor : 188/1971 tersebut oleh karena faktanya ketiga ahli waris menyamping tersebut yakni : Welmince Ngati, Dorkas Pelle, Getreda Lomi tidak pernah mendukung niat buruk daripada Penggugat sesuai pernyataan daripada ketiga ahli waris menyamping tersebut didalam surat pernyataan bersama yang telah dibuat pada tanggal 13 April 2010, pada pokoknya menyatakan Lodewyk Pelle yang berhak atas tanah pekarangan/objek sengketa dengan sertifikat nomor : 188/1971 sebagai milik daripada Lodewyk Pelle oleh karena (almh) Yohana Mudi semasa hidupnya hanyalah mengangkat (alm) Lodewyk Pelle secara adat yang dilakukan pada tahun 1950, halmana sesuai dengan surat keterangan tertanggal 28 Mei 1991 yang menyatakan Lodowyk Pelle adalah anak angkat dari (Almh) Yohana Mudi, surat keterangan warisan tersebut telah disahkan dan dibenarkan oleh Lurah Oepura dan Camat Kupang Selatan. Bahwa dengan demikian maka dalil penggugat pada Posita angka 15 gugatannya, dimana penggugat mendalilkan ukuran dan batas tanah milik Penggugat yang diperolehnya adalah :

- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan Soeharto, memiliki ukuran kurang lebih 14.40 M2;
- Sebelah Selatan : dahulu berbatasan dengan pekarangan Martha Puling sekarang dengan Toko Indovision, memiliki ukuran kurang lebih 18,65 M2;
- Sebelah Utara : berbatasan dengan Lodowik Pele dan Welmince Ngati, memiliki ukuran kurang lebih 18.26 M2;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Dorkas Pele, memiliki ukuran kurang lebih 8 M2;

Hal. 13 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Bahwa batas-batas tanah yang didalilkan oleh penggugat tersebut adalah merupakan bualan dan hayalan daripada penggugat seorang diri sebab batas-batas tanah milik Tergugat I s/d IV dan yang telah dijual dan dibalik nama oleh Tergugat VI adalah merupakan tanah pekarangan utuh sebagaimana batas-batas tanah menurut sertipikat nomor : 188/1971 dan tidak sama seperti batas tanah hasil karangan daripada Penggugat.

Bahwa adapun batas-batas tanah pekarangan sebagaimana sertipikat nomor : 188/1971 milik Tergugat I s/d IV dan yang telah dijual dan dibalik nama oleh Tergugat VI, yakni :

- Sebelah Barat : dahulu berbatasan dengan Jl. H.R. Koroh yang sekarang telah diubah menjadi Jalan Soeharto;
- Sebelah Selatan : dahulu berbatasan dengan pekarangan Likas Ilu sekarang dengan Toko Indovision;
- Sebelah Utara : berbatasan dengan Lorong Desa;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan pekarangan W. Ch. Amalo;

Bahwa dari uraian diatas maka jelas menunjukkan gugatan penggugat mengandung cacat formil karena merupakan gugatan yang kabur (Obscuur Libeli) oleh karena batas-batas tanah yang dimaksud penggugat sebagaimana dalil pada gugatannya adalah berbeda/tidak sama dengan batas-batas tanah sebagaimana batas-batas tanah yang tercantum dalam sertipikat nomor : 188/1971 milik Tergugat I s/d IV dan yang telah dijual dan dibalik nama oleh Tergugat VI sehingga dengan demikian maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. Tentang Gugatan Penggugat Telah Lampau Waktu/Daluwarsa (Verjaaring)

Bahwa pada angka 18 sampai dengan angka 19 gugatannya, penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat 1 s/d Tergugat IV yang telah membalik nama sertifikat hak milik No. 188/1971, luas 755 M2 atas nama Yohana Mudi menjadi atas nama Tergugat I s/d Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum. Bahwa sesuai ketentuan pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan :

- Ayat (1) : sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat

Hal. 14 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;

- Ayat (2) : dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.
- Bahwa jika mengacu pada tanggal penerbitan sertifikat tersebut maka saat ini “usia” sertifikat tersebut telah lebih dari 5 (lima) tahun maka gugatan penggugat haruslah ditolak dan atau dinyatakan tidak dapat diterima sebab sertifikat hak milik No. 188/1971, luas 755 M2 atas nama Yohana Mudi dan sudah dibalik nama sejak Tahun 1994 menjadi atas nama Lodewyk Pelle yang kemudian setelah Lodewyk Pelle meninggal dunia maka dibalik nama kepada para ahli waris daripada Lodewyk Pelle yakni atas nama Tergugat I s/d Tergugat IV, yang kemudian telah dijual kepada Tergugat IV sehingga telah pula dibalik nama oleh Tergugat VI menjadi sertipikat hak milik nomor : 3614/2018 atas nama Tergugat VI, yang diterbitkan oleh Tergugat V sebagai lembaga yang berwenang secara sah dan telah berusia lebih dari 5 (lima) tahun tanpa adanya keberatan secara tertulis dari Penggugat kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Bahwa dengan demikian maka gugatan penggugat adalah telah lewat waktu/daluwarsa (*Verjaaring*) dan beralasan menurut hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat IV dan Tergugat VI mohon agar segala sesuatu yang telah terurai pada bagian eksepsi secara mutatis mutandis dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara a quo;
2. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat IV dan Tergugat VI menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan dalam gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang

Hal. 15 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



secara tegas dan tertulis dibenarkan oleh para Tergugat sebagaimana yang telah dikemukakan pada eksepsi diatas;

3. Bahwa Tergugat I s/d Tergugat IV tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan objek perkara oleh karena tanah pekarangan/ objek sengketa a quo adalah tanah yang dibeli oleh Lodewyk Pelle (Suami daripada Tergugat I dan ayah daripada Tergugat II s/d Tergugat III) pada tanggal 17 Desember 1968 sebagaimana bukti Kwitansi dan Surat Keterangan Jual Beli yang akan Tergugat I s/d IV dan bukti penguasaan fisik yang dilakukan Tergugat I s/d IV berupa tanda bukti pajak bumi dan bangunan yang dibayarkan serta surat keterangan keterangan warisan yang telah disahkan dan dibenarkan oleh Lurah Oepura dan Camat Kupang Selatan yang akan diajukan didalam persidangan perkara a quo untuk membuktikan bahwa Tergugat I s/d Tergugat IV adalah merupakan ahli waris sah dari (alm) Lodewyk Pelle berhak atas tanah objek sengketa dan perbuatan dari pada Tergugat I s/d Tergugat IV, dan oleh karenanya perbuatan dari pada Tergugat I s/d Tergugat IV yang telah melakukan balik nama terhadap sertipikat hak milik nomor : 188/1971 dan telah menjualnya kepada Tergugat VI adalah sah dan bukanlah merupakan perbuatan yang dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum maka dalil penggugat yang mengatakan bahwa Tergugat I s/d Tergugat IV dan Tergugat VI menguasai dan memiliki tanah objek sengketa secara melawan hak yangmana didalamnya didalilkan oleh penggugat bahwa terdapat sebagian tanah milik Penggugat yang diperolehnya dari pembagian karena warisan daripada Yohana Mudi adalah haruslah dikesampingkan dan ditolak secara tegas karena tidak beralasan hukum;
4. Bahwa asal daripada tanah objek sengketa yang dimaksud merupakan tanah yang dibeli pada tahun 1968 oleh almarhum Lodewyk Pelle (suami daripada Tergugat I dan Ayah daripada Tergugat II s,d IV) dari almarhum Bapak Laazar Foenay selaku pemilik tanah adat seharga Rp.400 Rupiah sesuai kwitansi dan Surat Keterangan Jual Beli sebagai alas hak dalam pengurusan sertipikat hak milik nomor : 188/1971;
5. Bahwa setelah proses pembelian tanah yang dilakukan oleh almarhum Lodewik Pelle (suami daripada Tergugat I dan Ayah daripada Tergugat II s,d IV) maka selanjutnya terhadap proses pengurusan sertipikatnya, almarhum Lodewik Pelle (suami daripada Tergugat I dan Ayah daripada Tergugat II s,d IV) dengan maksud untuk menghargai dan menghormati

Hal. 16 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



ibu angkatnya almarhumah Yohana Mudi yang telah mengangkatnya secara adat sejak tahun 1950 dan menyekolahkan hingga Lodowyk Pelle (suami daripada Tergugat I dan Ayah daripada Tergugat II s,d IV) dapat menjadi TNI AL serta oleh karena pada saat itu almarhum Lodewyk Pelle (suami daripada Tergugat I dan Ayah daripada Tergugat II s,d IV) masih berdinis di Provinsi Timor- Timur (sekarang Negara Timor Leste) sehingga pengurusan sertipikat hak milik Nomor : 188/1971 diterbitkan atas nama : almarhumah Yohana Mudi, namun kemudian setelah almarhumah Yohana Mudi meninggal maka kemudian sertipikat hak milik Nomor : 188/1971 dibalik nama oleh Lodewyk Pelle (suami daripada Tergugat I dan Ayah daripada Tergugat II s,d IV) pada Tahun 1994 dan setelah Lodewyk Pelle meninggal dunia kemudian dibalik nama lagi menjadi atas nama ahli waris daripada Lodewyk Pelle yakni atas nama Tergugat I sampai dengan Tergugat IV;

6. Bahwa selanjutnya terhadap dalil-dalil penggugat yang ditujukan terhadap Tergugat VI maka perlu ditanggapi oleh Tergugat VI bahwa kedudukan Tergugat VI selaku pihak yang telah membeli tanah objek sengketa a quo adalah dilakukan dengan cara dan proses jual beli secara sah terhadap hak atas tanah yang telah memiliki sertipikat hak milik yang jelas yakni SHM nomor : 188/1971, atas nama pemilik yang tertera pada SHM tersebut adalah nama daripada Tergugat I s/d Tergugat IV dan Tergugat VI.

Bahwa proses jualbeli dimaksud sebagaimana akad jual belinya, tercantum sesuai akta jual beli tanggal 17 Mei 2017, nomor : 242/2017, yang dibuat dan ditandatangani bersama antara para Penjual (Tergugat I s/d Tergugat IV dan Tergugat VI) dengan Pembeli (Tergugat VI), dengan syarat-syarat perjanjian jual beli sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hengki Fandale, SH, sehingga dengan demikian kedudukan Tergugat VI dikategorikan selaku Pembeli yang beritikad baik, dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang bersifat tetap maka pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum, sehingga dalil gugatan penggugat haruslah dikesampingkan dan ditolak secara tegas oleh Tergugat VI oleh karena tidak beralasan hukum;

7. Bahwa tuntutan penggugat agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/secara serta merta (*Uitvoorbij Voorraad*)

Hal. 17 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



adalah sungguh tidak beralasan oleh karena tanah objek sengketa sesungguhnya milik daripada Tergugat I s/d Tergugat IV dan saat ini telah beralih dan dikuasai oleh Tergugat VI akibat adanya jual beli yang sah sehingga tuntutan ini haruslah dikesampingkan oleh Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1A Cq. Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini;

Bahwa berdasarkan pada alasan-alasan dan argumentasi hukum sebagaimana yang telah Tergugat I s/d IV dan Tergugat VI kemukakan diatas maka Tergugat I s/d IV dan Tergugat VI mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus dengan amar sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi dan Jawaban Tergugat I s/d Tergugat IV dan Tergugat VI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Dalam Eksepsi :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau,

Apabila majelis hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Kuasa Hukum Tergugat V mengajukan jawaban tertanggal 01 Desember 2020 yang isinya adalah sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI:

A. Kewenangan Absolut

Bahwa dalam gugatannya pada angka ke 29 s/d 33 halaman 9 dan 10 Penggugat menyatakan bahwa "Tergugat V dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 3614/untuk dan atas nama Tergugat VI diterbitkan secara melawan hukum..."

Dalam hal ini menunjukkan bahwa yang digugat adalah perbuatan Pejabat Tata Usaha Negara (Kantor Pertanahan Kota Kupang/ Tergugat V) dengan demikian Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang tidak berwenang



untuk mengadili perkara ini melainkan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara. Seperti yang tertuang dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yakni

“Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Serta pasal 53 ayat 1 (satu) yang menyatakan bahwa

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.

B. Gugatan Kurang Pihak

Bahwa dalam perkara perdata Nomor 112/Pdt.G/2017/PN.KPG dengan objek sengketa yang sama dan yang menjadi Penggugat adalah Tergugat I (Lily Hermani) dan Tergugat II (Yosafat Pelle), serta yang menjadi Tergugat adalah Penggugat (Drs.Agustinus Bire Logo,M.Si). Dalam pertimbangan majelis hakim dinyatakan bahwa diatas objek sengketa terdapat bangunan bengkel yang dimiliki oleh Ibrahim Bire Logo yang disewakan kepada Petrus Radja. Bahwa faktanya Penggugat tidak mengikutsertakan keseluruhan pihak yang terkait dengan objek tersebut, siapa-siapa yang menguasai objek sengketa serta pihak-pihak lain yang terkait dengan sengketa kepemilikan objek sengketa.

Sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :

“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor

Hal. 19 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan :

“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”.

C. Eksepsi *Diskualifikatoir* (Penggugat tidak memiliki kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan)

Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Yohana Mudi semasa hidupnya telah membagi tanah objek sengketa, dalam gugatannya Penggugat menguraikan sejarah pembagian tanah objek sengketa dan menjelaskan bahwa Alm.Yohana Mudi tidak memiliki ahli waris karena tidak menikah. Penggugat juga harus dapat membuktikan secara hukum bahwa Penggugat adalah ahli waris jika hanya berdasarkan pernyataan saja maka tidak mempunyai dasar hukum untuk menggugat. Kedudukan Penggugat dalam silsilah yang disebutkan Penggugat juga hanya merupakan ahli waris menyamping, bukan ahli waris utama. Bahwa dalam gugatannya Penggugat juga menyatakan selain Penggugat ada nama lain yang disebutkan sebagai ahli waris yakni Welmince Ngati, Dorkas Pelle, dan Getreda Lomi yang seharusnya juga dikutipkan sebagai pihak dalam perkara ini. Dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan :

“Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum “.

Bahwa Penggugat harus membuktikan memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa. Apakah pernah menguasai objek sengketa, apakah ada hubungan hukum dengan objek sengketa berupa bukti penguasaan secara tertulis? Apakah ada penguasaan secara terus menerus dengan itikad baik? Harus bisa dibuktikan secara jelas oleh Penggugat. Demikian pula dengan status Penggugat dalam hal pewarisan yang di klaim Penggugat. Apakah benar Penggugat merupakan ahli waris yang sah? atau apakah benar objek sengketa tersebut telah dibagi? Nyatanya belum terdapat putusan yang berkekuatan hukum yang menyatakan hal tersebut.

Hal. 20 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Bahwa keabsahan dan kebenaran materiil dari pengakuan Penggugat yang merupakan ahli waris dan tanah objek sengketa telah dibagi oleh Alm.Yohana Mudi tidak dapat dijadikan suatu alat bukti yang kuat untuk dapat membuktikan terdapat hubungan hukum antara objek sengketa dengan Penggugat, serta tidak dapat dijadikan sebagai dasar atau bukti kepemilikan tanah.

D. Gugatan Obscuur Libel

Bahwa dalam dalilnya Penggugat menyebutkan bahwa diatas tanah objek sengketa tersebut telah diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 188 atas nama Yohana Mudi. Dalam posita gugatan nomor 29 Penggugat menyatakan bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat V telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Noor 3614 atas nama Tergugat VI. Kemudian dalam petitumnya pada angka ke-5 Penggugat meminta bila ada peralihan terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 188 adalah perbuatan melawan hukum...dst. Bahwa perlu Penggugat ketahui bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 188 atas nama Yohana Mudi sudah tidak ada lagi dan diubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3614/Kelurahan Oepura dikarenakan adanya pemanfaatan Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan, yang mengakibatkan terdapat beberapa buku tanah yang merupakan produk terdahulu yang tidak dapat dijalankan di aplikasi, salah satunya Sertipikat Hak Milik Nomor 188/Kelurahan Oepura. Bahwa faktanya diatas tanah objek sengketa tersebut saat ini terdapat Sertipikat Hak Milik Nomor 3614/Kelurahan Oepura atas nama Tergugat VI, sehingga diatas tanah tersebut tidak ada lagi Sertipikat Hak Milik Nomor 188 seperti yang didalilkan oleh Penggugat karena sudah dinyatakan tidak berlaku lagi setelah dilakukannya perubahan. Dengan demikian objek sengketa menjadi kabur. Kejelasan surat gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan. Jika objek gugatan tidak diterangkan dengan jelas dan pasti maka gugatan dapat dinyatakan *obscuur libel*.

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

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat V menolak seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat V dan hal-hal yang telah diuraikan

Hal. 21 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok sengketa ini;

2. Bahwa Tergugat V menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada angka ke-29 halaman 9 yang menyatakan “ Bahwa ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat, telah ada penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 3614..dst”;
3. Bahwa Tergugat V tidak pernah melakukan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 3614, seperti yang telah dijelaskan pada Eksepsi sebelumnya bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 188 atas nama Yohana Mudi yang telah beralih karena pewarisan kepada Lily Hermani, Netty, Yoshafat dan Yeni Endah Kurnia Pelle yang kemudian karena adanya aplikasi Komputerisasi Pertanahan, maka dalam penerapannya terdapat beberapa buku tanah terdahulu yang tidak dapat dijalankan di aplikasi tersebut sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 188/Kelurahan Oepura diubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3614/Kelurahan Oepura yang kemudian beralih menjadi atas nama Tergugat VI sejak tanggal 11 Januari 2018;
4. Bahwa Tergugat V menolak gugatan Penggugat pada angka ke 30 dan 31 halaman 9, karena dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 188/Oepura/1971 atas nama Yohana Mudi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat itu yakni Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Bahwa peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor 188/Oepura/1971 Kelurahan Oepura dari Yohana Mudi kepada Lily Hermani, Netty, Yoshafat dan Yeni Endah Kurnia Pelle pada tahun 1995 terjadi karena adanya pewarisan. Dibuktikan dengan adanya Surat Keterangan Warisan yang dibenarkan oleh Lurah Oepura dan dikuatkan oleh Camat Kupang Selatan Nomor 36/149/V/1991 Tanggal 28 Mei 1991 serta Surat Keterangan Ahli Waris dari Kepala Desa Kuluhun dan dikuatkan oleh Camat Dili Timur Nomor 01/SKAW/CH/1/V/1995 tanggal 1 Mei 1995;
6. Bahwa setelah adanya Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) , maka dalam penerapannya terdapat beberapa buku tanah terdahulu yang tidak dapat dijalankan di aplikasi tersebut sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 188/Kelurahan Oepura diubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 3614/Kelurahan Oepura;
7. Bahwa kemudian peralihan hak Sertipikat Hak Milik Nomor 3614/Kelurahan Oepura dari Lily Hermani, Netty, Yoshafat dan Yeni Endah Kurnia Pelle kepada Jefritson R.Riwu Kore (Tergugat VI) berdasarkan akta jual beli Nomor: 243/2017 pada tanggal 17 Mei 2017 melalui Hengki Famdale Sarjana

Hal. 22 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum telah memenuhi syarat peralihan jual beli tanah dalam azas hukum agraria yakni terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya serta tanda tangan Akta Jual Beli dan telah memenuhi unsur Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yakni “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

8. Bahwa sesuai dengan system publikasi pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, yang berarti negara menjamin kebenaran data yang disajikan dalam bukti hak sebagai bukti hak yang kuat selama tidak ada putusan hakim yang menyatakan sebaliknya. Selama data yang diajukan pemohon telah lengkap dan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan, kemudian prosedur pendaftaran telah dijalankan sesuai Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta tidak adanya keberatan dari pihak yang merasa haknya dirugikan, maka sertifikat tersebut dianggap sah untuk diterbitkan.
9. Bahwa gugatan Penggugat harus ditolak secara keseluruhan yang berhubungan dengan perbuatan melawan Hukum dan melibatkan Tergugat V tidak terpenuhi karena setiap perbuatan melawan hukum sejauh dapat dibuktikan sebagai perbuatan melawan hukum baik dari hukum perdata maupun aspek hukum administrasi maka disebut perbuatan melawan hukum, disisi lain bentuk perbuatan melawan hukum oleh pejabat hanya meliputi penyalahgunaan wewenang, oleh karena itu jika penyalahgunaan wewenang tidak terbukti, maka unsur melawan hukum tidak pernah ada dan terjadi. Dalam kaitan dengan pihak Tergugat V dimasukan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat wajib ditolak dalam perkara a quo karena tidak terdapat unsur perbuatan yang berkaitan dengan penyalahgunaan wewenang dan atau perbuatan melawan hukum

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

Hal. 23 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



I. DALAM EKSEPSI :

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

II. DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa dipersidangan Pengugat mengajukan Replik pada persidangan tanggal 08 Desember 2020 dan demikian pula Kuasa Hukum Tergugat I s.d IV dan Tergugat VI serta Kuasa Hukum Tergugat V mengajukan duplik pada persidangan tanggal 15 Desember 2020;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto copy Kutipan surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria No: 34/HM/KPG/65 tanggal 1 Januari 1965, selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Foto copy Surat Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawas Pendaftaran Tanah Propinsi Nusa Tenggara Timur, tanggal 1 Mei 1971, selanjutnya diberi tanda P.2
3. Foto copy Surat Pemeriksaan, Penetapan Batas Tanah, Nomor : 594/2417/88 yang diterbitkan oleh An. Bupati Kepala Daerah Tk. II Kupang, Kepala Kantor Agraria tanggal 5 Mei 1988, atas nama Yohanis Baginda Los, diterbitkan oleh Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Kupang, selanjutnya diberi tanda, P.3;
4. Foto copy Sertifikat No. 188 atas nama pemegang Hak Johana Mudi, tanggal 25 Nopember 1971, selanjutnya diberi tanda, P.4;
5. Foto copy salinan Putusan No. 112/Pdt.G/2017/PN.Kpg, tanggal 18 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda, P.5;
6. Foto copy Silsilah Keluarga, selanjutnya diberi tanda P.6;
7. Foto copy tulisan Percakapan dari bahasa sabu ke Bahasa Indonesia, tanggal 9 Nopember 2017, selanjutnya diberi tanda P.7;

Hal. 24 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy Surat keterangan kematian tanggal 10 Juli 2017 an. Johana Muji, selanjutnya diberi tanda P.8;
9. Foto copy Sertifikat No. 3614 atas nama pemegang hak Jefirtson R. Riwu Koreh, selanjutnya diberi tanda P.9;

Bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan asli dan fotokopinya;

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan 4 (empat) orang saksi di persidangan yang setelah bersumpah/berjanji, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Getreda TH. Lomi

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu ada masalah tanah antara Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa lokasi sengketa di Kelurahan Oepura;
- Bahwa saksi besar di Kupang, dimana saat itu saksi tinggal dengan Yohana Mudji ;
- Bahwa saat tinggal dengan Yohana Mudji, saksi berusia 6 tahun ;
- Bahwa saat saksi tinggal dengan Yohana Mudji, Lodowik Pelle tidak ada;
- Bahwa Saksi kenal dengan Welmince Ngati, dimana Welmince Ngati juga tinggal dalam kompleks tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui jika tanah yang saksi tinggal dengan Yohana itu adalah milik Yohana Mudji;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Lodowik Pelle memiliki tanah juga atau tidak;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut pernah dibagi oleh Yohana Mudji kepada Agustinus Logo, Welmince Ngati, Lodowik Pelle dan Dorkas Pelle;
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena Yohana Mudji yang memberi tahu saksi;
- Bahwa Yohana Mudji tidak punya suami dan juga tidak punya anak;
- Bahwa Yohana Mudji sudah meninggal dunia;
- Bahwa Welmince Ngati adalah keponakan dari Yohana Mudji dimana ibui nerekanya berdua kakak beradik;
- Bahwa hubungan Yohana Mudji dengan Lodowik Pelle dan Dorkas Pelle, mereka sepupunya Yohan Mudji;
- Bahwa mengenali surat bukti Penggugat No. P.6;
- Bahwa saksi mendapat bagian tanah di belakang;

Hal. 25 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah Yohana Mudi telah dibagi 5 (lima) bagian untuk 5 (lima) orang;
- Bahwa bagian Penggugat ada di bagian depan sebelah kiri dari tanah tersebut sedangkan bagian Lodoeik Pelle di depan sebelah kanan ;
- Bahwa saksi kenal dengan surat bukti Penggugat No. P.1 s/d 4 dan bukti surat T 11;
- Bahwa saksi ikut tanda tangan karena dahulu saksi tinggal di situ, dan pada saat penandatanganan surat tersebut, Tergugat I yang datang menjemput saksi sehingga saksi pergi untuk tanda tangan ;
- Bahwa Yohana Mudji tidak pernah memberikan seluruh tersebut tanah kepada Lodowik Pelle;
- Bahwa saksi tidak tahu asal usul tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah dengar cerita tentang asal usul tanah tersebut;
- Bahwa Saksi datang Kupang tahun 1956;
- Bahwa saat saksi menikah kemudian saksi pulang ke orang tua dan tidak tinggal lagi dengan Yohana Mudji;
- Bahwa pada saat saksi tinggal dengan Yohana Mudji, Lodowik Pelle berada di Surabaya;
- Bahwa Saksi tidak ingat bagian mana yang digugat;
- Bahwa Penggugat tidak pernah tinggal bersama dengan saksi di rumah Yohana Mudji;
- Bahwa saksi tidak pernah mengurus tanah yang saksi dapat ke Kantor Pertanahan;
- Bahwa saksi keberatan jika tanah sengketa di jual karena Yohana Mudji bagi tanah untuk kami tinggal;
- Bahwa yang menjual tanah tersebut adalah Tergugat I;
- Bahwa saksi tidak pernah menanyakan Tergugat I mengapa tanah tersebut dijual;
- Bahwa karena saat Tergugat I menjual tanah sengketa, tidak ada pemberitahuan kepada saksi;
- Bahwa saksi tidak ingat berapa luas tanah sengketa ;
- Bahwa saksi tidak tahu jika Agustinus Bire Logo memiliki SHM ;
- Bahwa saksi pernah membuat surat keterangan waris;
- Bahwa batas objek sengketa pada bagian barat adalah dengan jalan raya;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Hal. 26 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/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. Saksi Jibrael Lay

- Bahwa setahu saksi masalah antara Penggugat dan para Tergugat adalah tentang Tergugat I Lyli Harmani menjual tanah kepada Jefri Riwu Kore;
- Bahwa lokasi tanah sengketa terletak di Kelurahan Oepura;
- Bahwa saksi mengetahui dari bapak kecil saksi Agustinus Lay jika tanah sengketa adalah milik Yohana Mudi;
- Bahwa saksi datang ke Kupang tahun 1988 dan tinggal dengan Yohana Mudji sampe dengan tahun 1995;
- Bahwa Yohana Mudji meninggal dunia sekitar tahun 1990-an;
- Bahwa Penggugat bersama Petrus Bire Doko dan Ibrahim Bire Doko tinggal bersama diatas tanah sengketa dengan Yohana Mudji sebelum tahun 1988 karena sekolah di Kupang;
- Bahwa hubungan Yohana Mudji dengan Penggugat adalah dimana Nenek Penggugat dan Nenek Yohaana Mudji bersaudara;
- Bahwa bapak dari Yohana Mudji bernama Mudji Djara;
- Bahwa Penggugat menceritakan pada saksi jika tanah tersebut telah dibagi kepada Welmince Ngati, Agustinus Lobo, Dorkas Pelle dan Lodowik Pelle;
- Bahwa Penggugat tidak memiliki surat bukti kepemilikan tanah objek sengketa;
- Bahwa dilokasi sengketa ada kios Ibrahim Bire Doko;
- Bahwa Agustinus Bire Logo punya saudara 9 orang yaitu 1, Petrus Bire Doko, 2. Ibrahim Bire Doko, 3. Andreas Bire Doko, 4., Erik Bire Doko dan yang lainnya saksi tidak tahu namanya;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

3. Saksi Iron Hadjo

- Bahwa saksi ada di Kupang dari tahun 2007 sampai dengan tahun 2014;
- Bahwa saksi tinggal dengan saudara Daud Ana Ga di Oepura;
- Bahwa saksi pernah diminta untuk kerja tambal ban di lokasi sengketa oleh Ibrahim Bire Doko;
- Bahwa saat itu saksi mengetahui Penggugat berada disitu akan tetapi Lily Hermani saksi tidak kenal;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai asal usul tanah tersebut;

Hal. 27 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

4. Saksi Dominggus Mangi

- Bahwa saksi datang dari Sabu ke Kupang pada tahun 1999;
- Bahwa pada saat di Kupang, saksi tinggal dengan Penggugat sampai tahun 2008;
- Bahwa saksi ke Kupang dengan bapak saksi lalu Penggugat menyuruh bapak saksi membuat kios di tanah sengketa ;
- Bahwa kemudain bapak berjualan dan tahun 2016, bapak pulang sabu lalu keponakan saksi yang bernama Kornelius Hepo Lobo yang berjualan dilokasi tersebut ;
- Bahwa kios bapak saksi ukurannya 2 x 2 M disamping pagar luar;
- Bahwa selain kios bapak saksi, ada juga bengkel tambal ban milik Ibrahim Bire Logo;
- Bahwa diatas lokasi sengketa, saat itu ada 2 (dua) buah rumah;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Lyli Hermani dan Lodowik Pelle;
- Bahwa saksi juga tidak kenal dengan Yohana Mudji;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Tergugat I s/d IV melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Foto copy Surat Nikah No. 720/1962, tanggal 12 Juni 1962 selanjutnya diberi tanda T.I-IV.1;
2. Foto copy surat keterangan jual beli, tanggal 17 Desember 1968, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.2 ;
3. Foto copy Kwitansi pembayaran sebidang tanah luas kurang lebih 800 M2 seharga Rp. 400.000.- tanggal 17 Desember 1968, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.3;
4. Foto copy Sertifikat No. 188/Kelurahan Oepura, surat ukur nomor : 375/1977 seluar 755 m2 tanggal 2 Nopember 1972 atas nama pemegang Hak Johana Madi, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.4;
5. Foto copy surat keterangan sebagai saksi mata atas jual beli sebidang tanah luas kurang lebih 800 M2 di Kelurahan Oepura, tanggal 24 Mei 1986, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.5;

Hal. 28 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Foto copy Surat keterangan kehilangan Nomor : 80/SK/Opr/V/1983 yang dikeluarkan oleh Lurah Oepura, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.6;
7. Foto copy Surat pernyataan tanggal 23 Agustus 1986 yang dibuat oleh Agustinus Bire Logo, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.7;
8. Foto copy Surat Lodowyk Pelle kepada Kepala Kantor Agraria Kabupaten Kupang tanggal 19 Mei 1988 perihal Pencabutan Pilar, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.8;
9. Foto copy Surat Kepala Kantor Agraria Kabupaten Kupang tanggal 24 Mei 1988 perihal Pembatalan dan pencabutan kembali pilar-pilar yang ditanam atas permohonan dari Johana Madi, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.9;
10. Foto copy Surat tanda penerimaan laporan kehilangan barang, No. Pol. : STLKB/12/1990/Sek.DB, tanggal 1 Pebruari 1990, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.10;
11. Foto copy Surat Keterangan Warisan tanggal 21 Mei 1991 perihal Pencabutan Pilar, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.11;
12. Foto copy dari foto copy, berupa Surat Lodowyk Pelle kepada Kepala Kantor Pertanahan Daerah Tk. II Kupang tanggal 8 April 1991 perihal Permohonan ganti baru dan balik nama sertifikat tanah, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.12;
13. Foto copy Surat Keterangan Kenal Mati No. 17/1991, tanggal 10 Juni 1991, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.13;
14. Foto copy Kwitansi pembayaran Pengambilan Sertifikat Atas nama Lodowyk Pelle, tanggal 12 Mei 1992, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.14;
15. Foto copy Kwitansi pembayaran iklan pengumuman sertifikat yang hilang di surat kabar mingguan/skm Asas, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.15;
16. Foto copy Kwitansi pembayaran iklan pengumuman sertifikat yang hilang di surat kabar mingguan/skm Asas, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.16;
17. Foto copy Sertifikat No. 188/Kelurahan Oepura, yang telah dibalik nama tanggal 23 Mei 1995 atas nama pemegang hak Lily Hermani, Netty, Yohafat, Yeni Endah Kurnia Pelle, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.17;
18. Foto copy Surat Pernyataan tanggal 13 April 2010, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.18;
19. Foto copy Putusan No. 112/Pdt.G/2017/Pn. Kpg, tanggal 18 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.19;
20. Foto copy dari foto copy, berupa Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 2007 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.20;

Hal. 29 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



21. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 1996 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.21;
22. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 1999 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.22;
23. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 1998 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.23;
24. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 2000 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.24;
25. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 2001 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.25;
26. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 2002 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.26;
27. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 2003 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.27;
28. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 2004 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.28;
29. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 2005 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.29;
30. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 2006 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.30;
31. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 2007 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.31;
32. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 2008 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.32;
33. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 2010 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.33;
34. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 2011 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.34;
35. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 2012 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.35;
36. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS), tahun 2014 atas nama Yoshafat selanjutnya diberi tanda T.I s/d IV.36;

Bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan asli dan fotokopinya;

Tergugat VI melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan alat bukti surat berupa:

Hal. 30 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



1. Foto copy Surat Akta Jual Beli tanggal 17 Mei 2017 No. 243/2017 selanjutnya diberi tanda T.VI. 1;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 3614/Kelurahan Oepura atas nama Jefirstson R. Riwu Kore tanggal 5 Maret 2018 selanjutnya diberi tanda T.VI. 2;
3. Foto copy Surat Keterangan Pelunasan No. BAPENDA 973/009/BID.BPHTB/I/2021 tanggal 18 Maret 2021 selanjutnya diberi tanda, T.VI.3;

Bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan asli dan fotokopinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sanggahannya, Tergugat V melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Foto copy Buku Tanah, selanjutnya diberi tanda T.V.1;
2. Foto copy Surat Ukur N0. 827/Oepura/2018, selanjutnya diberi T.V. 2;
3. Foto copy surat Undangan Nomor : 70/200.3/1/2018, selanjutnya diberi T.V. 3;
4. Foto copy Surat permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, selanjutnya diberi T.V. 4;
5. Foto copy surat Kuasa dari Jefritson R. Riwu kepada Hengki Famdale, SH, selanjutnya diberi T.V. 5;
6. Foto copy surat permohonan sertifikat pengganti tanggal 1 Juni 1991, selanjutnya diberi T.V. 6;
7. Foto copy surat permohonan sertifikat pengganti tanggal 22 Januari 1994, selanjutnya diberi T.V. 7;
8. Foto copy Berita Acara Penerbitan sertifikat kedua No. 630/7/P dan PT, selanjutnya diberi T.V. 8;
9. Foto copy Surat Nomor : 630/2330/P dan PT Perihal mohon di umumkan lewat surat kabar azas, selanjutnya diberi T.V. 9;
10. Foto copy Surat Nomor : 630/ 337/P dan PT Perihal mohon di Pengumuman sertifikat hilang an. Yohana Mudi, Sertifikat No. M.188/Oepura tanggal 24 Januari 1994, selanjutnya diberi T.V. 10;
11. Foto copy Pengumuman pertama tentang sertifikat hilang Nomor : PT/ 1993 tanggal 3 Desember 1993, selanjutnya diberi T.V. 11;
12. Foto copy Pengumuman Kedua tentang sertifikat hilang Nomor : PT/ 1993 tanggal 24 Pebruari 1994, selanjutnya diberi T.V. 12;

Hal. 31 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Foto copy Laporan Polisi Nomor : Pol LP/21/11990/Sek.D.Btanggal 24 Pebruari 1994, selanjutnya diberi T.V. 12;

14. Foto copy Surat Keterangan Warisan No. 04/KDT/II/1994, selanjutnya diberi T.V. 14;

Bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan asli dan fotokopinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d IV mengajukan 1 (satu) orang saksi di persidangan yang setelah bersumpah/berjanji, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Randy Karundeng;

- Bahwa **saksi mengetahui tanah sengketa** karena orang tua saksi mengontrak rumah diatas tanah sengketa dari tahun 1993 sampai dengan tahun 2004;
- Bahwa orang tua saksi membuat perjanjian sewa dan pembayaran kontrak rumah dengan ibu Nety/Tergugat III;
- Bahwa selama orang tua saksi mengontrak rumah tersebut tidak ada yang keberatan;
- Bahwa pemilik tanah adalah ibu Lily Hermani;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah :
 - Timur dengan keluarga Funay;
 - Barat dengan Jalan Raya;
 - Utara dengan Lorong jalan;
 - Selatan dengan Toko;
- Bahwa saat ini atap rumah tidak ada lagi dan tembok juga sudah jatuh Sebagian;
- Bahwa diatas lokasi sengketa juga tinggal Ibe Bire Doko yang kerja bengkel tambal ban, dan bapak guru yang merupakan kakak dari Ibe Bire Doko, yang tinggal dibagian belakang;
- Bahwa saksi tidak tahu asal usul tanah;
- Bahwa sekarang setahu saksi tanah tersebut milik Jefri Riwu Koreh;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Hal. 32 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Menimbang, bahwa Tergugat VI mengajukan 1 (satu) orang saksi di persidangan yang setelah bersumpah/berjanji, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Erna Wati Modok, SH;

- Bahwa saksi bekerja di Kantor Notaris Hengky Famdale, SH;
- Bahwa setahu saksi diantara para pihak ada masalah tanah yang di Oepura;
- Bahwa atas tanah sengketa tersebut ada perjanjian jual beli di Notaris;
- Bahwa jual beli tersebut antara Lily Hernani sebagai penjual dengan Jefri Riwu Kore sebagai pembeli;
- Bahwa jual beli tersebut terjadi pada tahun 2017 dan saat itu penjual dan pembeli hadir langsung di kantor;
- Bahwa setahu saksi saat proses jual beli terjadi, tidak ada pihak lain yang keberatan;
- Bahwa saat itu semua persyaratan jual beli dipenuhi oleh para pihak;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Tergugat VI mengajukan 1 (satu) orang Ahli di persidangan yang setelah bersumpah/berjanji, memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Ahli Oktavianus Eoh, SH;

- Bahwa ahli memiliki pengetahuan ilmu hukum perdata;
- Bahwa ahli mengetahui permasalahan tanah antara para pihak yang terletak di Oepura;
- Bahwa ha katas tanah diatur dalam Pasal 16 (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :
 - a. hak milik,
 - b. hak guna-usaha,
 - c. hak guna-bangunan,
 - d. hak pakai,
 - e. hak sewa,
 - f. hak membuka tanah,

Hal. 33 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. hak memungut hasil hutan, h.hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53;
- Bahwa setiap warga Negara berhak atas sertifikat untuk menjamin secara hukum kepemilikannya;
 - Bahwa dalam Pasal 20 (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain;
 - Bahwa ketentuan Hak Pembuktian dari SHM diatur dalam ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan - ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
 - Bahwa untuk pembuktian dipergunakan ketentuansesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32, Ayat (1) Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut;
 - Bahwa terhadap satu objek tanah tidak boleh terdapat 2 (dua) sertifikat;
 - Bahwa jika terjadi pendobelan sertifikat atas tanah maka dapat dilihat dari register pendaftaran siapa yang lebih dahulu maka ialah yang berhak sertifikat tersebut;
 - Bahwa yang berhak atas warisan adalah : Suami, istri, anak-anak kandung, orng tua, saudara, nenek dan kakek dan turun sampai dengan garis ke enam;
 - Bahwa terkait sertifikat ganda, batas kewenangan berada pada Peradilan Umum dan Tata Usaha Negara;

Atas keterangan Ahli tersebut, para pihak menerangkan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (*Plaats Opname*) ke lokasi obyek sengketa bersama dengan para

Hal. 34 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/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)



pihak, sesuai dengan berita acara tertanggal 19 Januari 2021, dengan fakta dilapangan sebagai berikut :

Untuk Versi Penggugat :

1. Lokasi sengketa terletak di Jalan Jendral Soeharto, Rt, 004, Rw 002 Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang;
2. Tanah sengketa seluas 755 M² dengan batas –batas Yaitu ;
Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Jendral Soeharto;
Sebelah Selatan : Dahulu berbatasan dengan pekarangan Martha Puling sekarang dengan Ruko Indovision ;
Sebelah Utara : Berbatasan dengan Lodowik Pele dan Welmince Ngati ;
Sebelah Timur : Berbatasan dengan Dorkas Pele ;
3. Bahwa diatas tanah sengketa saat ini terdapat fondasi yang di buat oleh Penggugat;
4. Bahwa yang menguasai objek sengketa saat ini adalah Tergugat VI;
5. Bahwa Penggugat tidak menggugat seluruh tanah yang di pagar tembok;

Untuk Versi Tergugat I, II, III, dan IV:

1. Tanah sengketa seluas 755 M² dengan batas–batas yaitu ;
Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Jendral Soeharto;
2. Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Lukas Lu sekarang dengan Ruko Indovision ;
Sebelah Utara : Berbatasan dengan Lorong desa ;
Sebelah Timur : Berbatasan dengan W.Ch. Amalo ;
3. Bahwa diatas tanah sengketa saat ini terdapat bangunan tua yg sudah tidak terurus/rusak berat;
4. Bahwa yang kuasai tanah sengketa saat ini adalah Tergugat VI;
5. Bahwa Tergugat VI membeli seluruh tanah yang di kelilingi pagar tembok dari Tergugat I s/d Tergugat IV;
6. Bahwa yang membuat pagar tembok adalah Tergugat VI;

Untuk Versi Tergugat VI :

1. Bahwa lokasi tanah sengketa terletak di Kelurahan Oepura;
2. Bahwa terdapat akta jual beli mengenai tanah sengketa tersebut;
3. Tanah sengketa luasnya 755 M² dengan batas –batas Yaitu ;
Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Jendral Soeharto;
Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Lukas Lu sekarang dengan Ruko

Hal. 35 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Indovision ;

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Lorong desa ;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan W.Ch. Amalo ;

4. Bahwa diatas tanah sengketa saat ini terdapat bangunan tua tanpa atap yg sudah tidak terurus/rusak berat;
5. Bahwa yang kuasai tanah sengketa adalah Tergugat VI;
6. Bahwa seluruh tanah objek sengketa telah dibeli oleh Tergugat VI dan kemudian dipagari dengan pagar tembok oleh Tergugat VI;
7. Bahwa tanah sengketa sudah memiliki sertifikat;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulan secara *e-court* pada tanggal 04 Mei 2021 (Penggugat) dan pada tanggal 03 Mei 2021 (Tergugat) dan kemudian kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya semua kejadian dan segala sesuatunya, Majelis menunjuk segala yang termuat dalam Berita Acara Sidang dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan jawaban (eksepsi) Tergugat I s/d IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat I s/d IV, Tergugat V dan Tergugat VI dalam dalil jawabannya telah mengemukakan eksepsinya, sehingga Majelis Hakim berpendapat perlu dipertimbangkan makna dan hakikat suatu eksepsi ialah suatu bantahan atau sanggahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang berisi tuntutan batalnya gugatan (vide Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo, SH, Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty Yogyakarta, Edisi Kedua, Cetakan Pertama, Tahun 1985, hal.94) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan yang diatur pada Pasal 162 Rbg disebutkan bahwa "Eksepsi (tangkisan) yang dikemukakan oleh si tergugat, kecuali tentang hal hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan

Hal. 36 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



dan ditimbang sendiri sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara“ ;

Menimbang, bahwa Tergugat V dalam eksepsinya ada mengemukakan mengenai kompetensi absolut, dimana terhadap eksepsi ini telah diputuskan dalam putusan sela pada persidangan tanggal 05 Januari 2021 dengan amar sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut Tergugat V;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1A berwenang untuk mengadili perkara perdata No. 206/Pdt.G/2020/PN. Kpg;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI mendalilkan dalam eksepsinya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Tentang Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*), dengan alasan bahwa gugatan yang cacat formil oleh karena tidak memiliki tanggal gugatan dan hanya terdapat tanggal pendaftaran gugatan yang dicantumkan oleh Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1A untuk penomoran pendaftaran gugatan tersebut dan bahwa batas-batas tanah yang didalilkan oleh penggugat adalah merupakan bualan dan hayalan daripada penggugat seorang diri sebab batas-batas tanah milik Tergugat I s/d IV dan yang telah dijual dan dibalik nama oleh Tergugat VI adalah merupakan tanah pekarangan utuh sebagaimana batas-batas tanah menurut sertifikat nomor : 188/1971 dan tidak sama seperti batas tanah hasil karangan daripada Penggugat;
2. Tentang Gugatan Penggugat Telah Lampau Waktu/Daluwarsa (*Verjaaring*), dengan alasan bahwa pada angka 18 sampai dengan angka 19 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa perbuatan Tergugat 1 s/d Tergugat IV yang telah membalik nama sertifikat hak milik No. 188/1971, luas 755 M2 atas nama Yohana Mudi menjadi atas nama Tergugat I s/d Tergugat IV adalah perbuatan melawan hukum. Bahwa sesuai ketentuan pasal 32 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam hal telah terbitnya sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan

Hal. 37 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan atas hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat hak milik nomor : 3614/2018 atas nama Tergugat VI, tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

3. Tentang Gugatan Kurang Pihak, dengan alasan bahwa dalam perkara perdata Nomor 112/Pdt.G/2017/PN.KPG dengan objek sengketa yang sama, dalam pertimbangan majelis hakim dinyatakan bahwa diatas objek sengketa terdapat bangunan bengkel yang dimiliki oleh Ibrahim Bire Logo yang disewakan kepada Petrus Radja, Penggugat tidak ikut menarik semua siapa-siapa yang menguasai objek sengketa tersebut;
4. Tentang Eksepsi *Diskualifikatoir* (Penggugat tidak memiliki kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan), dengan alasan bahwa gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain, dalam dalil gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Yohana Mudi tidak menikah, sehingga kedudukan Penggugat dalam silsilah yang disebutkan Penggugat merupakan ahli waris menyamping, bukan ahli waris utama dan bahwa terdapat pula ahli waris lain yakni Welmince Ngati, Dorkas Pelle, dan Getreda Lomi yang seharusnya juga dikutipkan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa adapun syarat suatu gugatan sempurna sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung adalah antara lain :

1. Surat gugatan cukup memberikan gambaran tentang kejadian materil yang menjadi dasar tuntutan (Putusan MA-RI Nomor 547 K/Sip/1972);
2. Apa yang dituntut harus disebut dengan jelas (Putusan MA-RI Nomor 492 K/Sip/1970);
3. Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap (Putusan MA-RI Nomor 151 K/Sip/1975);
4. Khusus gugatan mengenai tanah harus mencantumkan dengan jelas letak, batas-batas dan ukuran tanah (Putusan MA-RI Nomor 81 K/Sip/1971);

Apabila salah satu syarat tersebut tidak dipenuhi, maka dapat menyebabkan gugatan menjadi tidak sempurna;

Hal. 38 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan seksama gugatan Penggugat bahwa apa yang dimaksud olehnya telah jelas dijabarkan dalam uraian posita gugatannya, dan adapun tuntutan Penggugat adalah perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang melawan hukum dimana telah membalik nama Sertifikat Nomor 188 tahun 1994 atas nama Yohana Mudi menjadi atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang telah menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat VI, serta perbuatan Tergugat V yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3614 atas nama Tergugat VI, yang mana tanah tersebut terletak sekarang di Jalan Jendral Soeharto, Rt, 004, Rw 002 Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang adalah milik dari (Almh) Yohana Mudi berdasarkan sertifikat hak milik Nomor 188 yang diterbitkan 25 November 1971, dimana penguasaan fisik oleh Penggugat berdasarkan pembagian oleh Yohana Mudi dengan ukuran dan batas batas sebagai berikut :

- ❖ Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Jendral Soeharto memiliki ukuran $14,40 \text{ M}^2 \pm$;
- ❖ Sebelah Selatan : Dahulu berbatasan dengan pekarangan Martha Puling sekarang dengan Ruko Indovision memiliki ukuran $18,65 \text{ M}^2 \pm$;
- ❖ Sebelah Utara : Berbatasan dengan Lodowik Pele dan Welmince Ngati memiliki ukuran $18,26 \text{ M}^2 \pm$;
- ❖ Sebelah Timur : Berbatasan dengan Dorkas Pele memiliki ukuran $8 \text{ M}^2 \pm$;s

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI mengenai gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*), gugatan Penggugat Telah Lampau Waktu/Daluwarsa (*Verjaaring*) dan Eksepsi *Diskualifikatoir* (Penggugat tidak memiliki kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan), Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut telah masuk dalam pokok perkara dan harus dibuktikan dengan pembuktian dalam persidangan, sehingga dengan demikian mengenai eksepsi-eksepsi tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa adapun terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI mengenai Gugatan Kurang Pihak, Majelis Hakim berpendapat bilamana Penggugat tidak menarik Ibrahim Bire Logo yang telah menyewakan bengkel kepada Petrus Radja sebagai salah satu pihak dalam perkara *a quo* adalah hak Penggugat untuk menarik pihak-pihak yang dirasa melanggar kepentingannya. Mengutip Ny. Retnowulan

Hal. 39 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*" (hal. 3), dalam hukum acara perdata, penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim., dan lagi pula bahwa Petrus Radja bukanlah pemilik tanah objek sengketa, ianya hanya menyewa tanah tersebut untuk bangunan bengkel, sehingga dengan demikian eksepsi ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka cukup alasan untuk menyatakan menolak eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat sebagaimana dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah :

Mengenai kepemilikan objek sengketa berupa tanah yang sekarang terletak di Jalan Jendral Soeharto, Rt, 004, Rw 002 Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang atas nama Yohana Mudi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 188 yang diterbitkan tanggal 25 November 1971, yang saat ini telah dibalik nama atas nama Dr. Jefirtson R Riwu Kore, MM.,M.H.,dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3614 yang diterbitkan tanggal 08 Februari 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu antara lain :

1. Apakah benar dan beralasan hukum jika obyek sengketa berupa tanah yang terletak di Jalan Jendral Soeharto, Rt, 004, Rw 002 Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang atas nama Yohana Mudi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 188 yang diterbitkan tanggal 25 November 1971, dengan luas 755 M² adalah milik Penggugat?
2. Apakah beralasan hukum perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menjual obyek sengketa berupa tanah tersebut kepada Tergugat VI ?

Hal. 40 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Apakah beralasan hukum perbuatan Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3614 yang diterbitkan tanggal 08 Februari 2018 atas nama Tergugat VI Dr. Jefirtson R Riwu Kore, MM.,M.H., ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P.1 sampai dengan P.9 dan menghadirkan 4 (empat) orang saksi yaitu 1. Getreda TH Lomi, 2. Jibrael Lay, 3. Iron Hadjo dan 4. Dominggus Mangi;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti T.I s/d IV.1 sampai dengan T.I s/d IV.1 dan menghadirkan 1 (satu) orang saksi yaitu 1. Randy Karundeng, Tergugat V telah mengajukan bukti berupa bukti T.V.1 sampai dengan T.V.14, sedangkan Tergugat VI telah mengajukan bukti berupa bukti T.VI.1 sampai dengan T.VI.3 dan menghadirkan 1 (satu) orang saksi yaitu 1. Erna Wati Modok, SH dan menghadirkan 1 (satu) orang Ahli yaitu 1. Oktavianus Eoh, SH ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan inti pokok gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi dari para pihak, bilamana bukti surat dan keterangan saksi tersebut bersesuaian dengan dalil-dalil gugatan Penggugat ataupun bersesuaian dengan dalil-dalil jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, adapun selain dan selebihnya bukti surat dan keterangan saksi tersebut bila tidak ada relevansinya dengan dalil-dalil gugatan Penggugat ataupun dengan dalil-dalil jawaban Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, akan dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti surat P.1 berupa kutipan Surat Keputusan Kepala Inpeksi Agraria Nusa Tenggara Timur No : 34/HM/Kpg/65 tentang peralihan hak pakai ke hak milik atas nama Johana Mudi, bukti surat P.2 berupa Surat dari Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Propinsi Nusa Tenggara Timur kepada Kepala Desa Oepura perihal penetapan dan pengukuran tanah atas nama Johana Mudi, bukti surat P.3 berupa Surat dari Kepala Kantor Agraria kepada Lurah Oepura perihal pemeriksaan, penetapan batas tanah dan pengukuran pemisahan Sertifikat M. 188 GS. 357/1971 atas nama Johana Mudi dan bukti surat P.4 berupa Sertifikat

Hal. 41 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 188 tahun 1971 atas nama Johana Mudi, adalah benar menunjuk bahwa tanah objek sengketa pada mulanya milik dari Yohana Mudi (almh);

Menimbang, bahwa bukti surat P.5 berupa Putusan No. 112/Pdt.G/2017/PN.Kpg adalah berupa putusan Pengadilan Negeri Kupang yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara antara Lyly Hermani, dkk (sebagai Penggugat) melawan Agustinus Bire Logo (sebagai Tergugat), yang dalam amar putusan berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM PROVISI :

- Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat;

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONPENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

DALAM EKSEPSI/DALAM KONPENSI/DALAM REKONPENSI :

- Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sebanyak Rp. 3.126.000,00 (tiga juta seratus dua puluh enam ribu rupiah);

Mengenai surat bukti P.5 ini, Majelis Hakim setelah membaca dengan cermat pertimbangan putusan No. 112/Pdt.G/2017/PN.Kpg, dimana bahwa putusan ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena terdapat kurang pihak (pihak yang ditarik tidak lengkap) sebagaimana Yurisprudensi Putusan MA-RI Nomor 437 K/Sip/1973, maka adapun kurang pihak adalah merupakan suatu syarat formil suatu gugatan dinyatakan sempurna (lihat juga Yurisprudensi Putusan MA-RI Nomor 151 K/Sip/1975 yang memberi kaidah hukum sebagai berikut : "Pihak-pihak yang berperkara harus dicantumkan secara lengkap", dan bahwa putusan No.

Hal. 42 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

112/Pdt.G/2017/PN.Kpg tidak menunjuk pertimbangan mengenai pokok sengketa antara para pihak yakni mengenai hak kepemilikan atas tanah obyek sengketa seluas 755 M², bersertifikat Hak Milik Nomor 188 Tahun 1994 yang terletak di Jalan Jenderal Soeharto Nomor 93, Kelurahan Oepura, Kota Kupang;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai surat bukti P.5, hemat Majelis bahwa apa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara No. 112/Pdt.G/2017/PN.Kpg adalah juga merupakan pokok sengketa yang sama dalam perkara *a quo*, sehingga untuk menunjuk bahwa para pihak memiliki hak kepemilikan maka para pihak membuktikan kepemilikannya dalam proses pemeriksaan perkara *a quo*, oleh karena putusan No. 112/Pdt.G/2017/PN.Kpg (surat bukti P.5) tidak memutuskan kepemilikan para pihak, maka jika Penggugat mendalilkan ianya berhak atas objek sengketa dalam perkara *a quo* dengan alasan bahwa Penggugat salah seorang ahli waris dari Yohana Mudi (surat bukti P.6 dan P.8) berhak atas tanah milik Yohana Mudi sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor 188 Tahun 1971 jo Sertifikat Hak Milik Nomor 188 Tahun 1994, Penggugat haruslah menyampaikan pembuktian lain selain dari surat bukti P.5 tersebut;

Menimbang, bahwa surat bukti P.7 berupa rekaman percakapan antara seorang laki-laki dengan seorang perempuan dalam Bahasa Sabu yang telah diterjemahkan ke Bahasa Indonesia oleh Jacob Lay Riwu pada tanggal 9 Nopember 2017, Majelis hakim berpendapat bahwa terhadap surat bukti P.7 ini adalah merupakan terjemahan bebas, bilamana Penggugat menginginkan terjemahan ini menjadi bukti dipersidangan maka semestinya Jacob Lay Riwu dihadirkan dipersidangan untuk diambil sumpahnya agar terjemahannya dalam surat bukti P.7 tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan nilai-nilai terjemahan tersebut dalam artikulasi bahasa dan keilmuan, sebagaimana mengacu pada ketentuan Staatsblad 1859 Nomor 69 tentang Sumpah Para Penerjemah dan Staatsblad 1894 Nomor 16 tentang Para Penerjemah;

Menimbang, bahwa lagi pula seorang laki-laki dan seorang perempuan dalam percakapan pada surat bukti P.7 tersebut, oleh Penggugat tidak dihadirkan menjadi saksi dipersidangan, sehingga Majelis Hakim tidak dapat menilai apakah rekaman percakapan tersebut menunjuk pada permasalahan antara para pihak dalam perkara *a quo* ;

Menimbang, bahwa surat bukti P.9 berupa Sertifikat Hak Milik No.3614 atas nama pemegang hak Jefirstson R. Riwu Kore, adalah bersesuaian dengan surat bukti T.VI-2 dan surat bukti T.V-1 sebagaimana dalam lampirannya,

Hal. 43 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam posita gugatan mendalilkan bahwa objek tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.3614 adalah milik Yohana Mudi, dimana Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ingin menguasai seluruh tanah milik Yohana Mudi, dimana setelah kematian Lodowik Pele, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV mengurus balik nama Sertifikat hak milik atas nama Yohana Mudi untuk dan atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang terbit pada tahun 1994 dengan masih atas nama Yohana Mudi, dan kemudian pada tahun 2010 barulah diketahui ternyata Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara melawan hukum ingin membalik nama atas sertifikat hak milik Nomor 188 dari Yohana Mudi kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa atas dalil Penguat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membantah dan menadilkan dalam sangkalannya jika objek sengketa *a quo* adalah tanah yang dibeli oleh Lodewyk Pelle yang merupakan suami daripada Tergugat I dan ayah dari Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV, pada tanggal 17 Desember 1968 sebagaimana bukti Kwitansi dan Surat Keterangan Jual Beli dan setelah jual beli terjadi, penguasaan fisik objek sengketa dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana ditandai dengan pembayaran pajak bumi dan bangunan, oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah merupakan ahli waris sah dari (alm) Lodewyk Pelle, sehingga berhak atas tanah objek sengketa ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa surat bukti P.1 sampai dengan P.8 tidak satupun menunjuk jika Penguat memiliki tanah milik Yohana Mudi, dan kemudian terhadap surat bukti P.9 ini, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa dalam surat bukti ini yang merupakan pemegang hak adalah Jefirstson R. Riwu Kore (Tergugat VI), hak mana diperoleh melalui jual beli tertanggal 17 Mei 2017 dengan Tergugat I Lily Hermani (sebagaimana surat bukti T.VI-1);

Menimbang, bahwa adapun Sertifikat Hak Milik dan Akta Jual Beli adalah merupakan akta otentik, bila dalam pengertian pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata"):

"Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat."

Hal. 44 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Sehingga sebagai sebuah akta otentik, surat bukti P.9 yang bersesuaian dengan surat bukti T.VI-1 dan surat bukti T.VI-2 demikian pula bersesuaian dengan surat bukti T.V-1 adalah merupakan alat pembuktian yang sempurna yang mengikat yang berarti kebenaran yang tertulis didalam kedua akta tersebut harus diakui sepanjang kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya (pasal 1870 KUHPerdara dan pasal 285 Rbg);

Menimbang, bahwa para Tergugat membantah dalil gugatan Penggugat dan membuktikan bantahannya dengan mendalilkan bahwa yang memiliki tanah semula adalah Lodowyk Pelle (alm), yang diperoleh dari jual beli dengan L.C Foenay (ayah kandung dari Tarsan Fr. L. Foenay, BA) sebagaimana surat bukti T.I-IV-5 yang menyatakan bahwa pada tanggal 15 Desember 1968 L.C Foenay telah melepas hak pakai dari Johana Mudji atas tanah objek sengketa dan menjualnya kepada Lodowyk Pelle (alm), dan adapun surat bukti T.I-IV-5 pula tidak dapat dibantah oleh Penggugat dalam pembuktiannya dipersidangan *a quo*;

Menimbang, bahwa sebagaimana ternyata pula Tergugat I adalah istri dari Lodowyk Pelle (alm) dan adapun Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV adalah anak-anak dari Lodowyk Pelle (alm), maka oleh karena Lodowyk Pelle (alm) telah meninggal dunia dan kemudian terhadap harta benda miliknya adalah menjadi milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai ahli waris dari Lodowyk Pelle (alm);

Menimbang, bahwa adapun kemudian objek sengketa yang saat ini telah bersertifikat hak milik dengan Sertifikat Hak Milik No.3614 atas nama pemegang hak Jefirstson R. Riwu Kore (Tergugat VI) dalam keterangannya adalah pendaftaran hak dengan permohonan pengganti atas tanah dengan Surat Ukur No. 827/Oepura/2016 dengan luas 755 M², dalam surat bukti T.V-1 dalam Berita Acara permohonan tersebut adalah oleh Lodowyk Pelle (alm) dan oleh Tergugat I Lily Hermani, dimana sebelumnya Sertifikat Hak Milik No.3614 atas nama pemegang hak Lily Hermani, Netty, Yoshafat dan Yeni Endah Kurnia Pelle;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh karena gugatan *a quo* adalah mengenai perbuatan melawan hukum bukanlah mengenai warisan, maka kemudian berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat VI membeli objek sengketa dari Tergugat I adalah tidak bertentangan dengan hukum karena dilakukan secara terang, tunai dan konkrit (surat bukti T.VI-1) dan Tergugat VI dalam hal ini adalah sebagai pembeli yang beritikad baik, sehingga oleh karena itu mengacu pada salah satu prinsip dalam perjanjian jual beli: "pembeli yang

Hal. 45 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beritikad baik harus selalu dilindungi” (Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1267 K/Pdt/2012);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa objek sengketa adalah miliknya dan adapun para Tergugat dapat mematahkan dalil Penggugat, maka dalil Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang menyatakan diri sebagai yang berhak memiliki atas objek sengketa dan seterusnya karena jual beli telah beralih kepemilikannya kepada Tergugat VI adalah beralasan hukum;

Menimbang, bahwa adapun bukti-bukti yang tidak relevan dalam perkara ini, dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mampu membuktikan dalil pokok gugatannya, maka kemudian berdasarkan keseluruhan uraian pertimbangan di atas sehingga dalam kaitannya dengan petitum poin 1 maka gugatan Penggugat **ditolak**;

Menimbang, bahwa oleh karena inti pokok sengketa dalam gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat berada pada pihak yang kalah maka kepadanya akan dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPdata, pasal 283 RBg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara a quo sebesar Rp. 3.115.000,- (tiga juta seratus lima belas ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari **Selasa, tanggal 25 Mei 2021**, oleh kami, Wari Juniati, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rahmat Aries SB, S.H., M.H. dan Ikrarniekha Elmayawati Fau, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Selasa, tanggal 08 Juni 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para

Hal. 46 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, Daniel W. Sikky, SH, Panitera Pengganti, kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat VI, serta kuasa hukum Tergugat V.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Rahmat Aries SB, S.H., M.H.

Wari Juniati, S.H., M.H.,

Ikrarniekha Elmayawati Fau, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Daniel W. Sikky, SH

Hal. 47 dari 48 Putusan Nomor 206/Pdt.G/2020/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian Biaya :

1. PNBP	Rp.	30.000,-
2. ATK	Rp	100.000,-
3. Panggilan	Rp.	2.065.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp.	70.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp	500.000,-
6. PNBP PS	Rp	10.000,-
7. Lain-lain	Rp	320.000,-
8. Materai	Rp.	10.000,-
9. Redaksi	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp.	3.115.000,-

(tiga juta seratus lima belas ribu rupiah)