



**PUTUSAN**

**Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Atb**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Gabriel Rusan Nahak**, berkedudukan di dsn.wehaimorin Rt 002 Rw 001, Desa Dirma, Malaka Timur, Kab. Malaka, Nusa Tenggara Timur, selanjutnya di sebut sebagai Penggugat yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ferdinandus Eduardus Tahu Maktaen. S.H., dan Wilfridus Son Lau, S.H. Advokat/Penasihat Hukum beralamat di Jln. Cut Nyak Dien Rt 02 Rw 01, Tetakiren, Kelurahan Bardao, Kecamatan Atambua Barat, Kabupaten Belu-NTT berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15 April 2021 yang telah didaftar di Kepaniteraan Hukum tanggal 4 Mei 2021 di bawah Register Nomor 41/HK.02/SK/V/2021/PN Atb, selanjutnya di sebut sebagai **Kuasa Penggugat** ;

Lawan:

**Romanus Rua**, berkedudukan di Dsn.Weheimorin Rt 002 Rw 001, Desa Dirma, Kec Malaka Timur, Kab. Malaka, Nusa Tenggara Timur, selanjutnya di sebut sebagai Tergugat yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada Melkias Takoy, S.H. dan Yenyaty Ataupah, S.H, Advokat/Penasihat Hukum, beralamat di Jln. R. A Kartini No. 09 Kel. Berdao, Kec. Atambua Barat, Kab. Belu berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 Juni 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Hukum PN Atb di bawah Register Nomor 68/HK.02/SK/IV/2021/PN Atb tanggal 17 Juni 2021, selanjutnya di sebut sebagai **Kuasa Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Hal. 1 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Mei 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Atambua pada tanggal 31 Mei 2021 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Atb, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 1963, orang tua kandung dari Penggugat atas nama Alm. Bei Nahak dan Alrmh. Bei Rafu, membabat hutan di wilayah yang kemudian dikenal dengan sebutan Wehaemarin untuk dijadikan kebun;
2. Bahwa hutan yang dibabat/tebas untuk dijadikan kebun, cukup luas dengan taksasi kurang lebih 5Ha, dengan kondisi saat ini berbatasan dengan :

Utara	: Samuel Luan Metan dan Bei Kore Klau
Selatan	: Marsel Luman
Timur	: Blasius Manek Meta dan Kali Mati
Barat	: Leonidas Kase, Gaspar Ulu dan Ama Nai Baba

3. Bahwa sejak lahan sebagaimana dimaksud setelah di buka/dijadikan kebun maka kehidupan Alm. Bei Nahak dan Alrmh. Bei Rafu beserta keluarga menjadikan lahan tersebut sebagai sumber penghidupan dan juga Alm. Bei Nahak dan Alrmh. Bei Rafu, membuat sebuah rumah tinggal di wilayah kebun tersebut;
4. Bahwa selain Penggugat, Alm. Bei Nahak dan Alrmh. Bei Rafu juga mempunyai 9 orang anak lainnya, dimana dari 10 orang anak, 5 orang anak telah meninggal dunia;
5. Bahwa 5 orang anak yang masih hidup masing-masing adalah Gabriel Rusan Nahak (**Penggugat**), Salomon Hane Nahak, Fidelis Tobu Nahak, Blasius Roman Nahak, dan Mikhael Moruk Nahak, yang mana Mikhael Moruk Nahak lahir, besar dan tinggal bersama istri dan anak-anaknya di Wehaemarin hingga saat ini;
6. Bahwa walaupun Mikhael Moruk Nahak lahir, besar dan tinggal bersama istri dan anak-anaknya di Wehaemarin, namun segala urusan berkaitan dengan peninggalan Alm. Bei Nahak dan Alrmh. Bei Rafu (urusan tanah ),diurus dan/atau diserahkan kepada Penggugat oleh karena Penggugat adalah anak pertama dari pasangan Alm. Bei Nahak dan Alrmh. Bei Rafu;

Hal. 2 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



7. Bahwa oleh karena Gabriel Rusan Nahak (Penggugat) adalah anak sulung yang mendapat dan/atau yang diberikan tanggung jawab untuk mengurus seluruh peninggalan Alm. Bei Nahak dan Alrmh. Bei Rafu, oleh saudara-saudaranya;
8. Bahwa oleh karena Penggugat mempunyai kewenangan secara adat dan hukum untuk mengurus seluruh peninggalan Alm. Bei Nahak dan Alrmh. Bei Rafu, maka sudah tepat dan benar Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Atambua;
9. Bahwa oleh karena Penggugat diketahui yang mempunyai kuasa atas tanah peninggalan orang tuanya maka setiap orang dan/atau siapa saja yang mau tinggal di wilayah Wehaemorin wajib meminta dan/atau melakukan transaksi jual beli dengan Penggugat;
10. Bahwa Tergugat yang dahulunya tinggal di wilayah Halikatuas dan belum memiliki lahan/tanah untuk membangun rumah tinggal di Wehaemorin, oleh karena sudah berkeluarga, maka pada tahun 2014, Tergugat datang kepada Penggugat untuk meminta sebidang tanah agar membangun rumah tinggal **sementara**, sambil mencari lahan/tanah lain untuk membangun rumah tinggal (permanen) mereka (Tergugat);
11. Bahwa oleh karena Tergugat saat itu selaku Kepala Dusun di wilayah tersebut (Halikatuas dan Wehaimorin), maka Penggugat menunjuk sebidang tanah yang letaknya bersampingan dengan (dahulu rumah orang tua Penggugat) rumah yang saat ini di tempati adik kandung Penggugat (Mikhael Moruk Nahak), yang mana di sekitar tempat yang ditunjuk tersebut terdapat kuburan orang tua dari Penggugat;
12. Bahwa selanjutnya Tergugat mulai membangun/mulai menggali fondasi rumah, namun saat itu Penggugat sempat menegur Tergugat oleh karena Tergugat menggali fondasi rumah tidak sesuai dengan arahan Penggugat sebagaimana poin 11, sehingga Tergugat membuat fondasi yang baru sesuai petunjuk dari Penggugat;
13. Bahwa setelah itu, pada bulan April tahun 2014 atau setidaknya dalam tahun 2014, Penggugat datang kepada Tergugat untuk meminjam uang atau meminta bantuan Tergugat oleh karena Penggugat sangat membutuhkan uang untuk membuat dan/atau membangun makam leluhur, yang kemudian Tergugat memberi uang sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah);

Hal. 3 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



14. Bahwa oleh karena tidak ada transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat, maka pada tahun 2017 ketika Tergugat bersama pihak BPN Malaka hendak melakukan pengukuran atas obyek tanah tersebut untuk kepentingan penerbitan sertifikat, maka salah satu adik kandung dari Penggugat an. Salomon Hane Nahak, menegur dan berkeberatan atas proses tersebut sehingga proses pengukuran dimaksud dihentikan;
15. Bahwa oleh karena adanya informasi dan protes dari adik kandung Penggugat saat pengukuran oleh BPN Malaka, maka pada tanggal 6 Desember 2017 Penggugat mengajukan keberatan tertulis kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malaka, yang disertai dengan keterangan dari kepala desa setempat yang menjelaskan bahwa obyek sengketa sebagaimana dimaksud adalah milik Penggugat (tanah warisan) dengan mencantumkan batas-batas tanah sebagaimana diuraikan pada point 2 gugatan ini;
16. Bahwa selain surat keberatan dan keterangan dari Desa, Penggugat juga menunjukan bukti penguasaan lahan berupa lembaran wajib pajak yang dibayarkan oleh Penggugat yang mana sampai pada tahun 2020 Penggugat masih membayar pajak atas lahan tersebut;
17. Bahwa dalam lahan sebagaimana pada point 2 gugatan ini, sudah ada pemisahan beberapa bidang tanah, oleh karena bidang tanah dimaksud telah dialihkan kepada pihak lain oleh karena adanya proses jual beli;
18. Bahwa bidang tanah yang telah dipisahkan tersebut diserahkan kepada Baltasar Bouk, Agus Mali, Ande Deo dan Sipri Seran, oleh karena adanya transaksi jual beli; sehingga sangat jelas bahwa bidang tanah (obyek sengketa) yang ditempati oleh Romanus Rua (Tergugat) dan beberapa orang lainnya tidak termasuk dalam pemisahan dimaksud;
19. Bahwa waktu terus berjalan dan pada bulan April tahun 2021, Penggugat kembali mendatangi Tergugat, oleh karena Tergugat dengan **tanpa Hak dan Melawan Hukum**, memberi izin kepada PT. HERA TIMOR PERKASA untuk membuat kantor di obyek sengketa tersebut;
20. Bahwa oleh karena Tergugat memberi izin dan/atau dapat diduga Tergugat telah melakukan perjanjian sewa dan/atau Tergugat sudah menjual obyek tersebut kepada pihak PT. HERA TIMOR PERKASA maka Penggugat melakukan keberatan lagi;

Hal. 4 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



21. Bahwa oleh karena keberatan dari Penggugat dan keluarga, tiba-tiba Tergugat mengeluarkan selebar kertas (fotokopi) yang mana isinya menerangkan bahwa telah terjadi proses jual beli;
22. Bahwa oleh karena Tergugat mengeluarkan fotokopi perjanjian jual beli tersebut, maka Penggugat dan keluarga merasa telah ditipu oleh Tergugat sebab selama Tergugat menempati obyek tersebut, tidak pernah ada satu pun surat dan/atau dokumen yang menerangkan tentang adanya jual beli antara Penggugat dan Tergugat;
23. Bahwa oleh karena dalam surat jual beli dimaksud ada tercantum nama adik kandung Penggugat atas nama Mikhael Moruk Nahak sebagai keluarga penjual, pada saat dikonfirmasi, Mikhael Moruk Nahak yang adalah adik kandung Penggugat yang secara pendidikan tidak pernah sekolah dan mengenal huruf (tidak bisa membaca) mengatakan bahwa benar Tergugat pernah datang dan memintanya untuk memberikan tanda tangan dan/atau cap jempol, akan tetapi Mikhael Moruk Nahak tidak mengetahui maksud dan tujuannya, yang ada dalam pemikiran Mikhael Moruk Nahak adalah ketika Kepala Dusun (Tergugat) datang untuk meminta tanda tangan atau cap jempol hanyalah kepentingan pemberian bantuan;
24. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat tersebut, maka Penggugat sangat dirugikan, di mana lahan/ obyek sengketa dimaksud yang selama ini hanya diberikan kepada Tergugat untuk tinggal sementara, namun secara tiba-tiba dan dengan tipu muslihat telah disewakan atau dapat diduga telah dipindahtangankan kepada pihak lain (PT. HERA TIMOR PERKASA);
25. Bahwa dengan **terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum** yang dilakukan Tergugat atas penguasaan tanah milik Penggugat menunjukan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum. Hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai adat -istiadat dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
26. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain adalah perbuatan melawan hukum. Perbuatan Melawan Hukum dalam arti luas mengandung makna bahwa

Hal. 5 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb





bukan hanya melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku semata akan tetapi meliputi juga kepatutan dalam pergaulan hidup di masyarakat pada umumnya termasuk dalam perkara ini **Tergugat telah menguasai tanah milik Penggugat dan Tergugat telah memasang papan nama PT. HERA TIMOR PERKASA dan membuat pagar keliling atas bidang tanah a quo**. Dengan demikian, perbuatan Tergugat ini jelas-jelas merugikan Penggugat dikarenakan Penggugat selama ini tidak pernah menjual ataupun mengalihkan tanah a quo tersebut kepada siapa pun termasuk Tergugat;

27. Bahwa olah karena Tergugat telah melakukan perbuatan yang melanggar hukum sehingga mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat maka, Tergugat wajib membayar kerugian dimaksud dan segera mengosongkan lahan (Obyek sengketa) tersebut untuk selamanya;

28. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, maka wajar dan sah menurut hukum agar Tergugat dihukum untuk membayar kerugian Materiil dan kerugian Immateril (moril) dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat atas penguasaan tanah secara melawan hukum dan melawan hak yang dilakukan oleh Tergugat, terkait kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh Penggugat di kemudian hari. Apabila diperhitungkan kerugian atas penguasaan tanah yang dilakukan oleh Tergugat sejak tahun 2014 hingga saat ini (tahun 2021) atau selama kurang lebih 7 (tujuh) tahun, maka Tergugat wajib untuk membayar sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah);

b. Kerugian Immateril

Perbuatan Tergugat yang menguasai tanah a quo menyebabkan terjadinya kerugian immaterial (moril) atas diri Penggugat berupa keresahan di dalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan Penggugat menderita shock dan sakit serta biaya yang timbul untuk mempertahankan hak milik dengan mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Malaka, Kantor Desa Dirma, dan Polsek Malaka Timur yang apabila diperhitungkan sebesar Rp. 25. 000.000,- (dua puluh lima juta rupiah). Bahwa hal ini adalah sesuai dengan hukum, dimana tiap perbuatan melawan hukum tidak saja mengakibatkan kerugian materiil

Hal. 6 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



tetapi juga immaterial (moril) yaitu berupa ketakutan, terkejut, sakit, dan kehilangan kepercayaan. Hal ini tentu tidak dapat diukur dan diperinci dengan sejumlah uang, akan tetapi Penggugat harus menetapkan suatu angka sebagai suatu kewajiban. Jadi apabila dijumlahkan kerugian yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkrach van gewisjde*);

29. Bahwa berdasarkan kerugian materil dan Immaterial sebagaimana tersebut di atas, maka Tergugat selain mengosongkan/meninggalkan obyek sengketa, Tergugat wajib membayar nilai kerugian sebesar Rp.275.000.000,- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat;

30. Bahwa untuk menghindarkan gugatan Penggugat menjadi ilusi belaka dan tidak bernilai serta untuk menjamin hak milik Penggugat atas bidang tanah *a quo*, agar Tergugat tidak mengalihkan bidang tanah *a quo* kepada pihak lain atau kepada siapa saja yang mendapat hak daripadanya, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Atambua berkenan meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) atas bidang tanah sengketa *a quo* beserta isinya;

**PUTUSAN PROVISIONIL**

31. Bahwa untuk menghindarkan kerugian yang lebih besar dan berkelanjutan bagi Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan *Provisi* “memerintahkan” Tergugat untuk menghentikan pembangunan dan aktivitas bersama PT. HERA TIMOR PERKASA dan membongkar sendiri bangunan rumah di atas bidang tanah *a quo*;

32. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nantinya, mohon Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000,- (duaratus lima puluh ribu rupiah) setiap hari, apabila lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;

33. Bahwa mengingat gugatan Penggugat ini didasarkan pada alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum, untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding, kasasi, dan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaarbijvoorad*);

Hal. 7 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



Berdasarkan seluruh uraian dalil-dalil, fakta-fakta, dan kebenaran di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IB Atambua cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memanggil kami Penggugat dan Tergugat untuk diperiksa, selanjutnya menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

**DALAM PROVISI :**

Memerintahkan Tergugat untuk menghentikan pembangunan dan aktivitas bersama PT HERA TIMOR PERKASA, membongkar sendiri bangunan rumah, dan aktivitas lainnya di atas bidang tanah sengketa di Dusun Wehaemorin, Desa Dirma, Kecamatan Malaka Timur, Kabupaten Malaka.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa bidang tanah yang terletak di Dusun Wehaemorin, Desa Dirma, Kecamatan Malaka Timur, Kabupaten Malaka dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara	: Samuel Luan Metan dan Bei Kore Klau
Selatan	: Marsel Luman
Timur	: Blasius Manek Meta dan Kali Mati
Barat	: Leonidas Kase, Gaspar Ulu dan Ama Nai Baba

Adalah hak milik sah dari Penggugat sebagai anak kandung dari Alm Bei Nahak dengan Alrhm Bei Rafu;
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang sangat merugikan Penggugat;
4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas bidang tanah a *quo* berikut bangunan yang terletak di Dusun Wehaemorin, Desa Dirma, Kecamatan Malaka Timur, Kabupaten Malaka;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar Kerugian Materiil dan Kerugian Immateril kepada Penggugat sebesar Rp.275.000.000- (dua ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewisjde*);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000,- (duaratus lima puluh ribu rupiah) setiap

Hal. 8 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb





hari, apabila ia lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan atas perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilaksanakan;

7. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitverbaar bij vooraad*) meskipun ada *verzet*, banding, dan kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dari perkara ini.

Atau

Apabila yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak telah hadir masing-masing kuasanya ;

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 Faisal Munawir Kossah,S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Atambua, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 23 Juni 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

i. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN KURANG PIHAK.

1. Bahwa setelah membaca secara saksama dan memperhatikan dalil-dalil gugatan penggugat khususnya tentang subyek hukum maupun obyek gugatan, dalil-dalil mana di atas tanah tersebut **selain terdapat rumah semi permanen milik tergugat-ROMANUS RUA, tetapi juga terdapat pula bangunan semi permanen berupa gudang, WC permanen dan Fiber glass 5000 Liter milik PT. HERA TIMOR PERKASA.**

Bahwa perihal penempatan **bangunan semi permanen berupa gudang, WC permanen dan Fiber glass 5000Liter milik PT. HERA TIMOR PERKASA di atas tanah tersebut tentu saja memiliki dasar**

Hal. 9 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



alasan yang sah serta kepemilikan bangunan semi permanen, WC permanen serta Fiberglass 5000 liter di atas tanah tersebut pasti menimbulkan hak dan kewajiban hukum yang sah baik secara langsung maupun secara tidak langsung yang patut dipertanggungjawabkan ;

Bahwa oleh karena, tidaklah beralasan hukum bila penggugat dalam gugatannya tidak menggugat pula **PT. HERA TIMOR PERKASA** dalam gugatan ini; Dengan demikian maka gugatan penggugat tersebut patut dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA karena secara formal hukum, gugatan tersebut KURANG PIHAK dan kelak bila putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, Pengadilan tidak dapat melakukan eksekusi atas bangunan-bangunan di atas tanah tersebut, karena ada pihak lain selain tergugat yang memiliki hak hukum di atas tanah tersebut;

2. Bahwa Gugatan penggugat juga patut dinyatakan kurang pihak, karena sekitar tahun 2017 BPN telah mengukur dan memproses sertifikat tanah yang dikuasai oleh Tergugat tersebut dan kini tinggal penyerahan sertifikat saja. Sehingga dalam gugatan penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak menggugat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malaka dalam gugatan ini;

**B. GUGATAN KABUR ATAU TIDAK JELAS.**

Bahwa memperhatikan dalil-dalil gugatan penggugat tersebut nyata-nyata kabur/tidak jelas. Hal ini nyata-nyata terbukti dari dalil-dalil gugatan :

1. Tentang dalil tanah obyek sengketa yang digugat oleh penggugat sebagaimana tertera pada dalil gugatan poin 2 (dua), khususnya tentang luas tanah dan batas-batas tanah milik penggugat tersebut, nyata-nyata kabur atau tidak jelas, karena tanah yang dikuasai oleh Tergugat yang patut dipertanggungjawabkan menurut hukum dalam gugatan penggugat tersebut tidak jelas dan tidak sama;
2. Begitu juga tentang dalil gugatan poin 10 (sepuluh) sampai poin 14 (empat belas), dimana Penggugat mendalilkan bahwa sekitar tahun 2014, tergugat datang meminta sebidang tanah kepada penggugat untuk membuat rumah tinggal sementara sambil mencari tanah/lahan lain untuk membangun rumah permanen adalah tidak benar atau tidak jelas pula, karena fakta membuktikan bahwa tanah yang di atasnya tergugat membangun rumah tersebut dijual oleh penggugat kepada tergugat dengan harga sekitar Rp.4.500.000 (empat juta lima ratus

Hal. 10 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



ribu rupiah) dengan luas dan batas-batas yang ditunjuk langsung oleh penggugat;

Oleh karena itu, dalil gugatan tersebut patut dinyatakan kabur dan tidak jelas sehingga patut hukunya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

ii. **DALAM JAWABAN TENTANG POKOK PERKARA**

1. Bahwa setelah Tergugat membaca secara teliti dan saksama dalil-dalil gugatan Penggugat, maka Tergugat dengan ini menyatakan menolak seluruh dalil gugatan Penggugat tersebut, kecuali yang secara tegas Tergugat mengakuinya dalam jawaban ini;
2. Bahwa Tergugat menyatakan semua dalil dalam Eksepsi di atas menjadi bagian tak terpisahkan dengan dalil dalam Jawaban tentang Pokok Perkara;
3. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 1 (satu) sampai poin 9 (sembilan) sesungguhnya tergugat tidak tahu menahu tentang sejarah kepemilikan tanah penggugat tersebut, karena tergugat memiliki sebidang tanah yang di atasnya tergugat membangun rumah semi permanen tersebut adalah berdasarkan bukti bahwa tergugat telah membeli tanah tersebut dari Penggugat sekitar tanggal 20 Maret 2014;
4. Bahwa begitu juga tentang dalil penggugat poin 10 (sepuluh) sampai poin 13 (tiga belas) sesungguhnya merupakan dalil yang tidak benar dan bertentangan dengan fakta hukum yang sebenarnya;

Bahwa sesungguhnya Tergugat membeli sebidang tanah dari penggugat – Gabriel Rusan tersebut pada sekitar tanggal 20 Maret 2014 dengan sebelumnya penggugat menentukan ukuran serta menunjuk batas-batas serta dibuatkan surat Keterangan Jual Beli didepan saksi batas a.n. Gabriel Moruk (adik dari penjual/penggugat), saksi dari RT 01 Desa Dirma a.n Adalgundus Amu Tobu dan saksi dari RW.01 Desa Dirma a.n Yohanes Abian Sola serta mengetahui Kepala Desa Dirma saat itu a.n. Yuliana Luruk Bria atas tanah ukuran luas  $\pm 15m^2 \times 50m^2$  ( $\pm 750m^2$ ) dengan batas-batas :

Utara : berbatasan dengan tanah milik Mikael Moruk  
Selatan : berbatasan dengan tanah milik Salomon hame Nahak  
Barat : berbatasan dengan tanah milik Gabriel Rusan  
Timur : berbatasan dengan Jalan Raya Atambua-Kobalima

Hal. 11 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



5. Bahwa proses jual beli tanah sebagaimana tersebut pada poin 4 (empat) di atas adalah dengan cara penggugat semula datang menjual tanah tersebut kepada Yohanes Kehi, namun oleh karena saat itu Yohanes Kehi tidak mempunyai uang yang cukup, maka melalui Yohanes Kehi sebagai perantara bersama penggugat datang kepada Tergugat dengan menawarkan tanah sebagaimana tersebut pada poin 4 (empat) dengan harga Rp.4.500.000 (empat juta rupiah) dengan membayar secara cicil; Bahwa semula Penggugat meminta tergugat untuk membayar uang muka (cicilan pertama) sebesar Rp.2.000.000 (dua juta rupiah) tanpa kwitansi, selanjutnya penggugat mengatakan/meminta kepada tergugat agar uang sisanya yaitu sekitar Rp. 2.500.000 (dua juta lima ratus ribu rupiah) baru akan diambil oleh Penggugat sesewaktu bila penggugat membutuhkan dan bila lunas baru membuat kwitansi sekaligus; Faktanya terbukti bahwa Penggugat mengambil uang sisanya tersebut secara cicil sampai baru lunas sekitar tanggal 20 Maret 2014. Bahwa dengan lunasnya harga jual-beli tanah tersebut pada tanggal 20 Maret 2014, maka pada tanggal 20 Maret 2014 itu pula, tergugat dan penggugat menghadap kepala Desa Dirma dan membuat surat Keterangan Jual Beli atas tanah tersebut di depan Kepala Desa Dirma a.n. Yuliana Luruk Bria dan didepan saksi-saksi baik saksi batas (adik dari penjual a.n. Mikael Moeuk) serta saksi RT.01 Desa Dirma RT 01 Desa Dirma a.n Adelgundus Amu Tobu dan saksi RW.01 Desa Dirma a.n Yohanes Abian Sola;
6. Bahwa apa yang dikatakan oleh Penggugat pada dalil gugatan poin 10 (sepuluh) sampai poin 13 (tiga belas) bahwa tergugat semula meminjamkan uang Rp.2000.000 (dua juta rupiah) kepada penggugat dan selanjutnya tergugat meminta sebidang tanah kepada penggugat untuk membuat rumah sementara adalah : **DALIL YANG TIDAK BENAR DAN MENGADA-ADA;** Karena fakta membuktikan bahwa oleh karena tergugat telah membayar lunas tanah tersebut kepada penggugat, maka sebagai bukti jual beli dilakukan pembuatan surat keterangan jual beli tanggal 20 maret 2014, sehingga sekitar bulan Juni 2014, tergugat mulai membangun rumah semi permanen milik tergugat di atas tanah tersebut tanpa ada masalah atau keberatan dari pihak lain;
7. Bahwa apa yang didalilkan oleh penggugat pada poin 14 (empat belas) dan poin 15 (lima belas) bahwa pada tahun 2017 dimana saat pengukuran

Hal. 12 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



tanah tersebut oleh BPN Kabupaten Malaka penggugat melakukan keberatan adalah TIDAK BENAR.

Bahwa fakta membuktikan, penggugat mengajukan keberatan ke BPN Kabupaten Malaka atas tanah yang lain yang tidak ada hubungannya dengan tanah milik tergugat tersebut.

Bahwa penggugat baru menyatakan keberatan kepada tergugat pada sekitar bulan April tahun 2021 disaat mana penggugat melihat ada papan nama PT Hera Timor Perkasa dipasang di atas tanah yang sudah dibeli lunas oleh Tergugat tersebut;

Oleh karena itu, apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 14 (empat belas) dan poin 15 (lima belas) adalah tidak benar dan mengada-ada;

8. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 16 (enam belas) sampai poin 18 (delapan belas) tersebut adalah dalil yang tidak perlu ditanggapi oleh tergugat karena tidak ada hubungannya dengan tanah milik tergugat tersebut;

9. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat pada poin 19 (sembilan belas) sampai poin 26 (dua puluh enam) tersebut adalah dalil yang patut hukumnya ditolak/patut dikesampingkan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim yang mulia;

Bahwa dalil-dalil penggugat tersebut menjadi bukti bahwa penggugat nyata-nyata mengakui dan mengetahui fakta bahwa PT. Hera Timor Perkasa telah membangun gudang dan WC serta memasang papan nama milik PT Hera Timor Perkasa di atas tanah yang kini dikleim oleh penggugat sebagai tanah sengketa tersebut, namun demikian Penggugat tidak menarik PT. Hera Timor Perkasa sebagai salah satu Tergugat dalam gugatan ini. Maka gugatan demikian adalah merupakan gugatan yang tidak sempurna menurut hukum karena kurang pihak. Dan untuk itu, patut hukumnya gugatan ditolak atau setidaknya gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima;

10. Bahwa berdasarkan semua uraian baik dalam Eksepsi maupun dalam Pokok perkara, maka Tergugat dengan ini memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan menurut hukum sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA.

**DALAM POKOK PERKARA**

Hal. 13 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb





1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa proses jual beli antara Gabrial Rusan (pihak penjual/sekarang penggugat) dengan Romanus Rua (pihak pembeli/sekarang Tergugat) pada tanggal 20 Maret 2014 dengan dibuatkan surat keterangan jual beli tanah didepan saksi Batas a.n. Gabrial Moruk (adik penggugat), saksi RT 01 Desa Dirma a.n Adelgundus Amu Tobu dan saksi RW.01 Desa Dirma a.n Yohanes Abian Sola serta mengetahui Kepala Desa Dirma a.n. Yuliana Luruk Bria atas tanah ukuran luas  $\pm 15m^2 \times 50m^2$  ( $\pm 750m^2$ ) dengan batas-batas :

Utara : berbatasan dengan tanah milik Mikael Moruk

Selatan : berbatasan dengan tanah milik Salomon hame Nahak

Barat : berbatasan dengan tanah milik Gabrial Rusan

Timuur : berbatasan dengan Jalan Raya Atambua-Kobalima

**Adalah : SAH dan menjadi milik Romanus Rua sebagai pembeli;**

3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat membangun rumah di atas tanah yang dibeli dari penggugat tersebut dan memberi izin kepada pihak PT Hera Timor Perkasa atau pihak lain manapun juga untuk menempati tanah milik Tergugat tersebut adalah **Bukan Merupakan Perbuatan Melanggar Hukum;**

4. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Bila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum, berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 28 juli 2021 sedangkan Para Tergugat pada gilirannya mengajukan duplik tertanggal 4 Agustus 2021 ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah menyampaikan kesimpulannya masing-masing tertanggal 10 Nopember 2021 ;

Menimbang, bahwa atas segala sesuatu yang timbul selama pemeriksaan dalam persidangan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara di persidangan telah turut dipertimbangkan dan untuk mempersingkat uraian

Hal. 14 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



putusan ini selanjutnya dinyatakan terkutip dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

### PERTIMBANGAN HUKUM

#### **I. DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa di dalam surat jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi terhadap gugatan Penggugat tersebut adalah sebagai berikut :

##### **A. GUGATAN KURANG PIHAK.**

1. Bahwa setelah membaca secara saksama dan memperhatikan dalil-dalil gugatan penggugat khususnya tentang subyek hukum maupun obyek gugatan, dalil-dalil mana di atas tanah tersebut **selain terdapat rumah semi permanen milik tergugat-ROMANUS RUA, tetapi juga terdapat pula bangunan semi permanen berupa gudang, WC permanen dan Fiber glass 5000 Liter milik PT. HERA TIMOR PERKASA** ‘

Bahwa perihal penempatan **bangunan semi permanen berupa gudang, WC permanen dan Fiber glass 5000Liter milik PT. HERA TIMOR PERKASA** di atas tanah tersebut tentu saja memiliki dasar alasan yang sah serta kepemilikan bangunan semi permanen, WC permanen serta Fibelglass 5000 liter di atas tanah tersebut pasti menimbulkan hak dan kewajiban hukum yang sah baik secara langsung maupun secara tidak langsung yang patut dipertanggungjawabkan ;

Bahwa oleh karena, tidaklah beralasan hukum bila penggugat dalam gugatannya tidak menggugat pula **PT. HERA TIMOR PERKASA** dalam gugatan ini; Dengan demikian maka gugatan penggugat tersebut patut dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA karena secara formal hukum, gugatan tersebut KURANG PIHAK dan kelak bila putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, Pengadilan tidak dapat melakukan eksekusi atas bangunan-bangunan di atas tanah tersebut, karena ada pihak lain selain tergugat yang memiliki hak hukum di atas tanah tersebut;

2. Bahwa Gugatan penggugat juga patut dinyatakan kurang pihak, karena sekitar tahun 2017 BPN telah mengukur dan memproses sertifikat tanah yang dikuasai oleh Tergugat tersebut dan kini tinggal penyerahan sertifikat saja. Sehingga dalam gugatan penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak menggugat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malaka dalam gugatan ini;

Hal. 15 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



**B. GUGATAN KABUR ATAU TIDAK JELAS.**

Bahwa memperhatikan dalil-dalil gugatan penggugat tersebut nyata-nyata kabur/tidak jelas. Hal ini nyata-nyata terbukti dari dalil-dalil gugatan :

1. Tentang dalil tanah obyek sengketa yang digugat oleh penggugat sebagaimana tertera pada dalil gugatan poin 2 (dua), khususnya tentang luas tanah dan batas-batas tanah milik penggugat tersebut, nyata-nyata kabur atau tidak jelas, karena tanah yang dikuasai oleh Tergugat yang patut dipertanggungjawabkan menurut hukum dalam gugatan penggugat tersebut tidak jelas dan tidak sama;
2. Begitu juga tentang dalil gugatan poin 10 (sepuluh) sampai poin 14 (empat belas), dimana Penggugat mendalilkan bahwa sekitar tahun 2014, tergugat datang meminta sebidang tanah kepada penggugat untuk membuat rumah tinggal sementara sambil mencari tanah/lahan lain untuk membangun rumah permanen adalah tidak benar atau tidak jelas pula, karena fakta membuktikan bahwa tanah yang di atasnya tergugat membangun rumah tersebut dijual oleh penggugat kepada tergugat dengan harga sekitar Rp.4.500.000 (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan luas dan batas-batas yang ditunjuk langsung oleh penggugat; Oleh karena itu, dalil gugatan tersebut patut dinyatakan kabur dan tidak jelas sehingga patut hukunya dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa tujuan dari eksepsi adalah ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan dan tidak ditujukan atau menyinggung bantahan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat merupakan eksepsi di luar eksepsi mengenai kompetensi atau kewenangan mengadili yang dimaksud oleh Tergugat sudah terkait pula mengenai materi pokok perkara, maka berdasarkan pasal 162 Rbg penyelesaian eksepsi di luar eksepsi kompetensi akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara, sehingga pertimbangan dan amar putusan mengenai eksepsi dan pokok perkara dituangkan bersama-sama secara keseluruhan dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Tergugat haruslah ditolak ;

**II. DALAM PROVISI:**

Hal. 16 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



Menimbang, bahwa dalam gugatannya penggugat juga mengajukan Provisi yang menuntut agar Majelis Hakim:

- Memerintahkan kepada Tergugat menghentikan pembangunan dan aktivitas bersama PT Hera Timor Angkasa, membongkar sendiri bangunan rumah dan aktifitas lainnya di atas bidang tanah sengketa di Dusun Wehaemorin, Desa Dirma, Kecamatan malaka Timir, Kabupaten Malaka ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 180 HIR/191 RBG, tuntutan provisional / putusan provisional adalah keputusan yang bersifat sementara atau yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan;

Menimbang, bahwa tuntutan provisional atau putusan provisional adalah sebagaimana halnya putusan **uitvoerbaar bij voorraad**, yang mana untuk mengabulkannya diperlukan kehati-hatian dari Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa **berdasarkan pasal 286 RV**, Majelis Hakim akan menjatuhkan putusan terhadap gugatan atau tuntutan provisi penggugat sebagai berikut : bahwa oleh karena Majelis Hakim harus terlebih dahulu membuktikan siapa sebenarnya yang paling berhak atas tanah sengketa, maka berdasarkan pertimbangan tersebut, tidak ada alasan yang mendesak bagi Majelis Hakim untuk mengabulkan tuntutan provisi tersebut, **sehingga terhadap tuntutan provisi tersebut haruslah dikesampingkan dan dinyatakan ditolak**;

### III. DALAM POKOK PERKARA :

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

Menimbang, bahwa kecuali yang diakui secara tegas, Para Tergugat telah menyangkal dalil gugatan Penggugat yang oleh karenanya Penggugat haruslah dibebankan untuk terlebih dahulu membuktikan dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan adalah sebidang tanah atas nama Penggugat yang terletak di Dusun Wehaemorin, Desa Dirma, Kecamatan Malaka Timur, Kabupaten Malaka, yang batas-batasnya :

Utara dengan tanah Samuel Luan Metan dan Bei Kore Klau ;

Timur dengan Marsel Luman ;

Selatan dengan Blasius Manek Meta dan Kali Meta ;

Hal. 17 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



Barat dengan tanah Leonidas Kase, Gaspar Ulu dan Ama Nai Baba ;

Menimbang, bahwa menurut Penggugat obyek tanah sengketa tersebut merupakan milik bapak Alamarhum Bei Nahak dan Almarhumah Bei Rafu (orang tua penggugat ) dengan cara babat atau tebas untuk dijadikan kebun yang menjadi sumber penghidupan orang tua Penggugat dan anak-anaknya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang ditandai dengan produk P.1 s/d P.4 , bukti saksi tidak diajukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat berupa ;

1. Fotocopy Surat Pernyataan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Gabriel Rusan Nahak (Penggugat) yang diketahui oleh Kepala Dusun Wehaemorin dan Kepala Desa Dirma tertanggal 6 Desember 2017, telah dicocokkan dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti P.1 ;
2. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Malaka tertanggal 1 Maret 2020, telah dicocokkan dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti P.2 ;
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Malaka tertanggal 1 September 2014, telah dicocokkan dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti P.3 ;
4. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun yang diterbitkan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Pemerintah Kabupaten Malaka tertanggal 2 Januari 2005, telah dicocokkan dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti P.4 ;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah teliti serta dicocokkan sesuai dengan aslinya dan dalam perkara ini Kuasa Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan surat bukti yang ditandai dengan produk T.1 dan T.2 serta 2 (dua) orang saksi yaitu 1. **Adelgundus Amu Tobu** dan 2. **Yohanes Abian** yang masing-masing dibawah janji telah memberikan keterangan di persidangan ;

Hal. 18 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb





Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat ;

1. Fotocopy Surat Keterangan Jual Beli Tanah yang diterbitkan oleh Gabriel Rusan Nahak (Pihak Penjual) dan Romanus Rua (Pihak Pembeli) tertanggal 20 Maret 2014, telah dicocokkan dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti T.1 ;
2. Fotocopy Surat Denah Tanah (sesuai asli) yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Malaka bersama Aparat Desa Dirma, telah dicocokkan dengan aslinya yang selanjutnya diberi tanda bukti T.2 ;

Fotocopy bukti surat tersebut bermeterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut diatas Tergugat juga mengajukan saksi-saksi yaitu :

- 1) Saksi **Adelgundus Amu Tobu** dibawah janji pada pokoknya menerangkan :
  - Bahwa saksi tahu tentang tanah yang disengketakan ;
  - Bahwa saksi hadir di persidangan sehubungan dengan masalah pengurusan tanah atau jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat ;
  - Bahwa tanah sengketa terletak di Dusun Wehaemorin, Desa Dirma, Kecamatan Malaka Timur, Kabupaten Malaka ;
  - Bahwa setahu saya tanah itu milik Gabriel Rusan Nahak namun sudah dijual kepada Tergugat ;
  - Bahwa saksi tahu pada saat tanah yang disengketakan itu dijual ;
  - Bahwa saksi hadir di Kantor Desa pada saat pembuatan dan penanda tanganan Surat Jual Beli Tanah saat itu ;
  - Bahwa yang hadir di Kantor Desa pada saat pembuatan dan penanda tanganan Surat Jual Beli Tanah saat itu Penggugat dan Tergugat juga hadir saat itu ;
  - Bahwa yang hadir di Kantor Desa saat pembuatan dan penanda tanganan Surat Jual Beli Tanah itu Kepala Desa bersama aparatnya juga hadir saat itu ;
  - Bahwa Kepala Desa saat itu bernama Yuliana Luruk Bria tapi sekarang sudah meninggal ;
  - Bahwa jarak rumah saudara saksi dengan tanah sengketa tidak terlalu jauh ;
  - Bahwa setahu saksi diatas tanah sengketa ada bangunan rumah ;

Hal. 19 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah yang disengketakan ini ;
- Bahwa saksi tahu dan lihat pembuatan surat jual beli tanah itu, bahkan saya juga ikut tanda tangan surat jual beli tanah itu antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi hadir dan ikut menandatangani Surat Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa saksi lupa kapan Surat Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat dibuat ;
- Bahwa letak tanah sengketa itu di Dusun Wehaemorin, Desa Dirma, Kecamatan Malaka Timur, Kabupaten Malaka;
- Bahwa saksi tahu tanah sengketa itu sudah dijual ;
- Bahwa Penggugat (Gabriel Rusan Nahak) memiliki banyak tanah ;
- Bahwa saksi ikut menandatangani Surat Jual Beli tanah sengketa itu ;
- Bahwa yang saksi tahu Romanus Rua (Tergugat) yang beli tanahnya Gabriel Rusan Nahak (Penggugat) ;
- Bahwa setahu saksi luas tanah yang dijual oleh Penggugat (Gabriel Rusan Nahak) kepada Tergugat (Romanus Rua) 15 x 50 m<sup>2</sup> ;
- Bahwa benar luas tanah keseluruhan tanah yang dijual oleh Penggugat (Gabriel Rusan Nahak) kepada Tergugat (Romanus Rua) adalah 750 m<sup>2</sup> ;
- Bahwa setahu saudara saksi, Romanus Rua (Tergugat) beli tanah itu dengan harga Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) ;
- Bahwa transaksi jual beli tanah itu dihadapan Kepala Desa ;
- Bahwa Tergugat ada menyerahkan atau kasih uang kepada Penggugat atas pembelian tanah itu ;
- Bahwa saksi ada melihat Surat Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah itu ;
- Bahwa saksi juga ikut tanda tangan Surat Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah itu ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah sengketa itu yaitu Bagian Utara batas dengan : Mikhael Moruk, Bagian Timur batas dengan : Jalan Raya, Bagian Barat batas dengan : Gabriel Rusan Nahak; Bagian Selatan batas dengan : Salomon Hane;
- Bahwa saksi lupa jual beli tanah itu tanggal berapa, bulan apa, dan tahun berapa
- Bahwa saksi adalah asli penduduk dari Dusun Wehaemorin ?;

Hal. 20 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah yang dijual Penggugat (Gabriel Rusan Nahak) kepada Tergugat (Romanus Rua) itu perolehan dari mana ;
- Bahwa Tanah itu milik orang tua Penggugat (Gabriel Rusan Nahak) yang telah meninggal ;
- Bahwa setahu saksi, pada saat tanah itu dijual oleh Penggugat (Gabriel Rusan Nahak) kepada Tergugat (Romanus Rua) tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa saksi tinggal di Dusun Wehaemorin RT. 02 ;
- Bahwa RT. 01 tidak hadir karena RT. 01 saat itu sedang sakit dan tidak bisa hadir ;
- Bahwa saksi biasanya tanda tangan tetapi kadang juga cap jempol/sidik jari ;
- Bahwa saksi pernah melihat adanya pembayaran uang sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah itu ;
- Bahwa yang hadir saat penanda tangan Surat Jual Beli Tanah itu adalah RT, RW, dan Kepala Desa bersama Aparat Desa ;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Ketua RT 02 saat itu ;
- Saya sebagai RT. 02 saat itu ;
- Bahwa setahu saksi luas tanah yang dijual oleh Penggugat (Gabriel Rusan Nahak) kepada Tergugat (Romanus Rua) adalah 15 x 50 m2 ;
- Bahwa tanah yang dijual oleh Penggugat (Gabriel Rusan Nahak) kepada Tergugat (Romanus Rua) itu di Desa Dirma ;
- Bahwa saksi hadir dalam proses pembuatan Surat Jual Beli tanah sengketa itu mewakili Pemerintah Desa sebagai RT;
- Bahwa yang meminta saksi sebagai saksi dalam proses pembuatan Surat Jual Beli tanah sengketa itu adalah Penggugat sebagai (penjual) dan Tergugat sebagai (pembeli) yang minta saya untuk jadi saksi saat itu ;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa itu pernah diukur oleh Badan Pertanahan ;
- Bahwa setelah tanah sengketa diukur oleh Badan Pertanahan tidak ada yang keberatan atas pengukuran tanah itu oleh Badan Pertanahan ;
- Bahwa tanah sengketa itu sudah ada sertifikatnya atau belum saksi tidak tahu ;

Hal. 21 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb

#### 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

- Bahwa saksi hadir saat itu di tanah sengketa pada saat diukur oleh Badan Pertanahan ;
  - Bahwa setahu saksi lupa tahuntanah sengketa diukur oleh Badan Pertanahan ;
  - Bahwa benar ada transaksi pembayaran uang sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah itu ;
  - Bahwa benar ada penyerahan uang sebesar Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) untuk pembelian tanah itu ;
  - Bahwa setahu saudara saksi di sekitar tanah sengketa ada bangunan rumah, ada kuburan ;  
Terhadap keterangan saksi tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;
- 2) Saksi **Yohanes Abian**, dibawah janji menerangkan pada pokoknya menerangkan;
- Bahwa saksi tahu tentang tanah yang disengketakan ;
  - Bahwa saksi ikut menandatangani Surat Jual Beli Tanah di Kantor Desa saat itu ;
  - Bahwa setahu saksi surat jual beli dibuat dan ditandatangani Surat Jual Beli Tanah itu tanggal 20 Maret 2014 ;
  - Bahwa pekerjaan saksi menjabat sebagai Ketua RT 01 di Desa Dirma itu saat itu ;
  - Bahwa saksi tinggal berdekatan dengan tanah sengketa ;
  - Bahwa sengketa itu terletak di Dusun Wehaemorin, Desa Dirma, Kecamatan Malaka Timur, Kabupaten Malaka ;
  - Bahwa saksi ikut atau hadir sebagai saksi di Kantor Desa pada saat pembuatan dan penanda tangan Surat Jual Beli Tanah saat itu ;
  - Bahwa Ketua RT.01 tidak ikut atau tidak hadir di Kantor Desa pada saat pembuatan dan penanda tangan Surat Jual Beli Tanah saat itu karena saat itu Ketua RT. 01 berhalangan dan tidak hadir ;
  - Bahwa yang hadir di Kantor Desa saat pembuatan dan penanda tangan Surat Jual Beli Tanah saat itu adalah saksi, saudara Mikhael Moruk, Ketua RT. 02, Kepala Desa, dan aparat Desa yang lain juga hadir saat itu ;
  - Bahwa setahu saksi diatas tanah sengketa ada bangunan rumah, pohon dan lainnya ;
  - Bahwa saksi tidak pernah lihat Badan Pertanahan melakukan pengukuran terhadap tanah sengketa itu, namun saya hanya

Hal. 22 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb

#### 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)



mendengar saja kalau Badan Pertanahan sudah melakukan pengukuran ;

- Bahwa rumah atau tempat tinggal saksi tidak jauh dari tanah sengketa jaraknya sekitar belasan meter ;
- Bahwa benar tanah sengketa itu terletak di RT. 01 ;
- Bahwa jabatan Ketua RT. 01 ada orang yang menjabatnya namun saat itu tidak hadir karena saat itu halangan ;
- Bahwa Adalgundus Amu Tobu (saksi I) yang tandatangan atas nama Ketua RT. 01 untuk pembuatan Surat Jual Beli Tanah itu Karena Ketua RT. 01 tidak hadir ;
- Bahwa yang menyuruh agar Adalgundus Amu Tobu (saksi I) sebagai Ketua RT. 02 datang dan hadir saat itu adalah Kepala Desa dan Romanus Rua (Tergugat) yang minta supaya Ketua RT. 02 (Adalgundus Amu Tobu) hadir dan ganti RT. 01 yang berhalangan tidak hadir ;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat ada penyerahan uang pada saat pembuatan Surat Jual Beli Tanah saat itu ;
- Bahwa saat penandatanganan Surat Jual Beli Tanah itu saksi tidak lihat adanya penyerahan uang dan hanya dipanggil untuk tanda tangan saja ;
- Bahwa saksi pernah melihat nilai uang sehubungan dengan Surat Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat atas tanah itu ;
- Bahwa tidak ada yang keberatan sehubungan dengan Jual Beli Tanah antara Penggugat dan Tergugat ;
- Bahwa setahu saksi, Penggugat (Gabriel Rusan Nahak) memiliki banyak tanah ;
- Bahwa benar itu tanah Penggugat (Gabriel Rusan Nahak) dijual kepada Tergugat (Romanus Rua) ;
- Bahwa setahu saksi tanah Penggugat (Gabriel Rusan Nahak) yang banyak itu diperoleh sejak orang tuanya masih ada ;
- Bahwa setahu saksi luas tanah yang dibeli oleh Tergugat (Romanus Rua) adalah 15 x 50 m2 ;
- Bahwa benar luas keseluruhan tanah yang dijual oleh Penggugat (Gabriel Rusan Nahak) kepada Tergugat (Romanus Rua) adalah 750 m2 ;
- Bahwa saksi biasanya tanda tangan atau kadang cap jempol/sidik jari ;

Hal. 23 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb





- Bahwa setahu saksi tanah sengketa terletak di RT 01/RW.01, Wehaemarin, Kabupaten Malaka ;
- Bahwa RT. 01/RW.01, Wehaemarin itu termasuk wilayah saksi ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas dari tanah sengketa itu ;
- Bahwa di atas tanah sengketa ada bangunan rumah dan ada bangunan Kantor PT Hera Timor Perkasa ;
- Bahwa setahu saksi pada tahun berapa dibuat Surat Jual Beli Tanah itu tanggal 20 Maret 2014 ;
- Bahwa yang membuat Surat Jual Beli Tanah itu adalah Kepala Desa yang buat ;
- Bahwa ditandatangani Surat Jual Beli Tanah itu di Kantor Desa ;
- Bahwa setahu saksi sebelum dilakukan tanda tangan Surat Jual Beli Tanah itu tidak ada acara lain namun kami dipanggil satu-satu lalu tanda tangan suratnya dan saat itu di Kantor Desa ;
- Bahwa Adalgundus Amu Tobu (saksi I) sebagai Ketua RT. 02 hadir saat itu ;
- Bahwa tanda tangan surat itu dilakukan secara bersama dalam satu ruangan ;
- Bahwa saksi tidak ada melihat uang pada saat melakukan tanda tangan surat itu ;
- Bahwa saksi pernah tahu tentang uang senilai Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) dan Romanus Rua (Tergugat) yang kasih tahu saya ;
- Bahwa saksi dengar tentang jumlah uang Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah) itu dari Kepala Desa kasih tahu saya juga ;
- Bahwa dibuat atau ditanda tangani Surat Jual Beli Tanah itu tahun 2014 ;
- Bahwa saksi pernah tahu dan dengar kalau Badan Pertanahan ada turun melakukan pengukuran terhadap tanah sengketa namun saksi sendiri tidak hadir karena sakit ;
- Bahwa setelah tanah sengketa diukur oleh Badan Pertanahan saksi tidak tahu kalau ada yang keberatan atas pengukuran tanah itu oleh Badan Pertanahan ;
- Bahwa jika suatu tanah diterbitkan sertifikatnya, Ketua RW biasanya tahu ;
- Bahwa setahu saksi yang bayar pajak atas tanah sengketa itu Romanus Rua (Tergugat) ;

Hal. 24 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



- Bahwa saksi tidak tahu sudah berapa lama Romanus Rua (Tergugat) bayar pajak atas tanah sengketa itu ;
- Bahwa saksi tinggal atau menetap disekitar tanah sengketa itu diwilayah RT. 01 ;
- Bahwa yang hadir saat pembuatan dan penanda tangan Surat Jual Beli Tanah itu adalah Aparat Desa saat itu ;
- Bahwa mereka yang hadir ketika saat tanda tangan Surat Jual Beli Tanah itu kemudian langsung pulang ;
- Bahwa saksi tahu tanah itu sudah dijual ;
- Bahwa saksi tidak ada lihat nilai uang sehubungan dengan jual tanah itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu pembayaran beli tanah itu dilakukan berapa kali ;

Terhadap keterangan saksi tersebut menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa tidak dilakukan pemeriksaan setempat, oleh karena Penggugat dan Kuasa Hukumnya menyatakan tidak ada menyetorkan biaya pemeriksaan setempat, namun menurut Majelis Hakim bahwa tujuan dilakukan Pemeriksaan setempat adalah untuk mengetahui obyek sengketa tersebut secara fisik adalah jelas dan nyata , hal tersebut sebagaimana telah ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tentang perlunya dilakukan Pemeriksaan setempat oleh Majelis Hakim , sehingga apabila tidak dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa maka akan menyulitkan pengadilan dalam melakukan eksekusi terhadap obyek sengketa apa bila telah berkekuatan hukum tetap , bahwa karena Majelis Hakim secara ex officio telah meminta untuk dilakukan Pemeriksaan setempat namun sampai dengan waktu yang ditentukan Pihak Penggugat tidak memenuhi biaya Pemeriksaan setempat , meskipun waktu yang diberikan kepada Pihak Penggugat cukup, mengingat tempat/letak obyek sengketa berada diwilayah Kabupaten Malaka, yang sudah tentunya memerlukan biaya ;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim menilai dengan tidak dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa maka menunjukan gugatan penggugat tidak jelas/kabur sehingga berdasarkan pertimbangan tersebut diatas gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

Hal. 25 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## M E N G A D I L I :

### **DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat seluruhnya ;

### **DALAM PROVISI :**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat ;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini yang hingga hari ini diperhitungkan sebesar Rp. 535.000.- (lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah ) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Atambua, pada hari Senin, tanggal 22 Nopember 2021, oleh kami, Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H., sebagai Hakim Ketua , R. M. Suprpto, S.H. dan Junus D. Seseli, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Atambua Nomor 18/Pdt.G/2021/PN Atb, tanggal 31 Mei 2021, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 1 Desember 2021 diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum dalam e-court oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Konstantinus Nahas, S.H., Panitera Pengganti ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

R. M. Suprpto, S.H.

Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H.

Junus D. Seseli, S.H.

Panitera Pengganti,

Hal. 26 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb



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

Konstantinus Nahas, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai .....	: Rp 10.000,00;
2. Redaksi .....	: Rp 10.000,00;
3. ATK .....	: Rp 100.000,00;
4. PNBP .....	: Rp 20.000,00;
5. Panggilan .....	: Rp 365.000,00;
6. Pemeriksaan setempat .....	: Rp0,00;
7. Pendaftaran .....	: Rp 30.000,00;
Jumlah	: <u>Rp 535.000,00;</u>

( lima ratus tiga puluh lima ribu rupiah ).

Hal. 27 dari 27 Hal. Putusan Nomor 18/Pdt.G/2021/PN.Atb