



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Oelamasi yang memeriksa dan memutus perkara-perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**Yonas Yustus Tupu**, NIK : 530105020610001, Tempat Tanggal Lahir : Tablolong, tanggal 02 Februari 1961 (57 Tahun), Status Perkawinan : Kawin, Pendidikan Terakhir : Sekolah Lanjutan Tingkat Atas , Jenis Kelamin : Laki-Laki, Warga Negara : Indonesia, Agama : Kristen, Pekerjaan : Nelayan, beralamat di RT 004/RW 002, Desa Tablolong, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya **Meriyeta Soruh, S.H**, Advokat dan Pengacara berkantor di Kantor Advokat **Meriyeta Soruh, S.H&Partners** beralamat di Jalan Soeverdi (Belakang SD GMIT 07) RT 028/RW 007, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 08 Juni 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Negeri Oelamasi dengan Nomor : 117/Pdt/SK/9/2018/PN Olm, tertanggal 13 September 2018 yang selanjutnya disebut **Penggugat**;

L a w a n :

- 1. Martha Tupu Mbuilima**, NIK : 5301055108470002, Tempat Tanggal Lahir : Lole Helebeik Rote, 10 Agustus 1942, Umur : 76 Tahun, Jenis Kelamin : Perempuan, Agama : Kristen, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, Alamat : RT 004/RW 002 Desa Tesabela, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang, selanjutnya disebut sebagai : **Tergugat I**
- 2. Wilsalkus Nggadas**, Tempat Tanggal Lahir : Tablolong, 29 Januari 1973, Umur : 45 Tahun, Jenis Kelamin : Laki-Laki, Agama : Kristen, Pekerjaan : Nelayan, Alamat : RT 007/004 Desa Tablolong, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Donatus Patty, S.H., M.Hum**, Advokat yang berkantor di Jalan Herewila, Gang TIKI, No. 09, Kelurahan Naikoten II, Kota Kupang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 Oktober 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dengan Nomor : 149/PDT/SK/12/2018/PN Olm, tertanggal 17 Desember 2018, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. **PT. Bank Mandiri (PERSERO) Tbk, cq. Bank Mandiri Kantor Cabang Kupang Urip Sumoharjo**, Jalan Urip Sumoharjo No 16 Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Nunung Nurhidayat** dan **Dominggus Agustinus Lay**, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor DSB.R11/LGL.079/2018 tertanggal 23 Oktober 2018, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dengan Nomor : 133/PDT/SK/11/2018/PN Olm, tertanggal 1 November 2018, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara dan surat-surat yang terlampir didalamnya;

Setelah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;-

Setelah membaca Penetapan Ketua Majelis Hakim tentang hari dan tanggal Persidangan perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 04 September 2018 yang telah diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada tanggal 14 September 2018 dengan nomor register 56/Pdt.G/2018/PN Olm, yang pada pokoknya Penggugat mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

1. Bahwa Penggugat membeli sebidang tanah dari **YEREMIAS TUPU** yang terletak di dusun II tablolong, desa Lifuleo, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang, berdasarkan Surat keterangan Pelepasan Hak Nomor : 307/CKB/IX/1996 tertanggal 19 September 1996;
2. Bahwa setelah Penggugat membeli sebidang tanah tersebut Penggugat belum pernah memanfaatkan baik dalam berkebun atau aktivitas lainnya;
3. Bahwa pada tahun 2001 diluar pengetahuan Penggugat, **YEREMIAS TUPU** mengajukan permohonan pengurusan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang untuk menerbitkan sertifikat; sehingga terbitlah sertifikat Hak Milik Nomor 93 tahun 2001;
4. Bahwa **YERMIAS TUPU** meminjamkan sertifikat hak milik Nomor 93 tahun 2001 atas nama **YERMIAS TUPU** kepada **WILSALKUS NGGADAS Tergugat II**) untuk digunakan sebagai jaminan kredit pada **PT. Bank**

Halaman 2 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Mandiri (PERSERO) Tbk, cq. Bank Mandiri Kantor Cabang Kupang Urip Sumoharjo (Tergugat III);**

5. Bahwa berdasarkan **Putusan Nomor ; 47/Pdt.G/2017/PN.Olm** maka Penggugat adalah pemilik sah Sertifikat Hak Milik Nomor 93 Tahun 2001, Surat Ukur tanggal 7 Agustus 2001 Nomor 93/Tablolong/2001 seluas 2.445 m2 (dua ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama **YEREMIAS TUPU** yang terletak di Dusun II Tablolong, Desa Lifuleo, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara : berbatasan dengan tanah milik Yonas Yustus Tupu (Penggugat)
  - Selatan : berbatasan dengan jalan raya
  - Timur : berbatasan dengan tanah milik Baltasar Pellu
  - Barat : berbatasan dengan tanah milik Daud Bella Surat Ukur tanggal 7 Agustus 2001 Nomor 93/Tablolong/2001 seluas 2.445 m2 (dua ribu empat ratus empat puluh lima meter persegi) atas nama **YEREMIAS TUPU** yang terletak di Dusun II Tablolong, Desa Lifuleo, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Utara : berbatasan dengan tanah milik Yonas Yustus Tupu (Penggugat)
    - Selatan : berbatasan dengan jalan raya
    - Timur : berbatasan dengan tanah milik Baltasar Pellu
    - Barat : berbatasan dengan tanah milik Daud Bella
6. Bahwa perbuatan **Tergugat I** adalah Perbuatan Melawan Hukum yaitu menerbitkan sertifikat atas tanah yang sudah diberikan kepada orang lain;
7. Bahwa sertifikat tersebut tidak mempunyai **kekuatan mengikat** karena obyeknya bukan tanah milik **Tergugat I** berdasarkan Surat Keterangan Pelepasan **Hak Nomor: 307/CKB/IX/1996** tertanggal 19 September 1996; dan **Putusan Nomor; 47/Pdt.G/2017/PN.Olm ;**
8. Bahwa perbuatan **Tergugat I** meminjamkan kepada **Tergugat II** untuk dijadikan jaminan kepada **tergugat III** adalah perbuatan melawan hukum karena objek yang digadaikan adalah milik Penggugat;
9. Bahwa Perikatan Fidusia atau jaminan antara **Tergugat II** dan **Tergugat III** atas tanah objek sengketa harus dinyatakan batal dan tidak sah karena melakukan transaksi fidusia atas tanah milik orang lain;

Halaman 3 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa menyatakan hukumnya perbuatan transaksi hukum antara **Tergugat II** dan **Tergugat III** harus dinyatakan batal dan tidak sah karena obyek perjanjiannya itu adalah tanah milik Penggugat;
11. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Oelamasi cq. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan hukumnya bahwa transaksi hukum antara **Tergugat II** dan **Tergugat III** atas obyek tanah sengketa harus dinyatakan batal dan tidak sah;
  3. Menyatakan hukumnya bahwa **Sertifikat Hak Milik Nomor 93 Tahun 2001** atas nama **YEREMIAS TUPU** adalah **tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat**;
  4. Menyatakan hukumnya bahwa perbuatan **Tergugat I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena meminjamkan tanah milik **Penggugat** kepada **Tergugat II** untuk jadikan sebagai jaminan pada **Tergugat III** ;
  5. Menyatakan hukumnya bahwa perbuatan **Tergugat II** menjaminkan tanah sengketa kepada **Tergugat III** adalah Perbuatan Melawan Hukum;
  6. Menghukum **Tergugat II** dan **Tergugat III** untuk tunduk dan taat pada putusan ini ;
  7. Menghukum Para Tergugat menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## ATAU

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari Persidangan yang telah ditetapkan telah hadir pihak-pihak :

Penggugat dan Tergugat III hadir kuasanya tersebut diatas, Tergugat II hadir sendiri, sedangkan Tergugat I tidak hadir, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut dan tidak pula menyuruh wakilnya untuk menghadiri persidangan ini, sehingga Majelis Hakim menganggap bahwa Tergugat I tidak mempergunakan haknya;

Menimbang, bahwa berpedoman pada hokum acara perdata Pasal 154 RBg. Majelis Hakim di Persidangan telah berupaya secara maksimal

Halaman 4 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendamaikan kedua belah pihak berperkara namun tidak berhasil dan perkara ini telah pula melalui proses Mediasi sebagaimana ditentukan dalam Perma Nomor : 1 Tahun 2016 tentang Mediasi dengan Hakim Mediator Aldhitya K. Sudewa, S.H., M.H, namun berdasarkan laporan mediator tertanggal 3 Desember 2018, proses perdamaian tidak mencapai titik temu;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak-pihak berperkara tidak berhasil mencapai kesepakatan untuk berdamai maka selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan dan Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 30 November 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II menyangkal dalil – dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali diakuinya secara tegas – tegas kebenarannya  
Bahwa tidak benar Penggugat membeli tanahnya Yeremias Tupu hanya dibuktikan dengan Surat pelepasan hak No. 307/ CKB/IX/1996, karena jual – beli ( Ps. 1457 KUHPdt) adalah perjanjian pokok (materil) menjadi Dasar pelepasan hak merupakan tindakan hukum formil, sehingga pelepasan hak atas tanah tidak dapat dipisahkan dengan jual – beli tanah oleh karena itu sipenggugat harus membuktikan jual – beli tanah (Put. MA. No. 8 K/Sip/ 1958)
2. Bahwa tidak benar Penggugat membeli tanahnya Yeremias Tupu karena selama lebih dari 22 tahun Penggugat tidak pernah menuntut penyerahan tanah (Ps. 1475 KUHPdt), tidak menguasai dan menggunakan tanah, tidak mengetahui situasi fisik tanah, tidak disengketakan sebelumnya dan tidak mengajukan pembuktian terjadinya sistem jual – beli tanah baik secara materil maupun formil, sebaliknya para pihak Yeremias Tupu bebas menguasai dan menggunakan haknya serta tidak diketahui oleh keluarganya Yeremias Tupu maupun warga masyarakat Tablolong adanya transaksi tersebut
3. Memang benar adanya Surat Keterangan Pelepasan Hak No. 307/ CKB/ IX/ 1996 (Vide bukti T-2, foto copy terlampir) tetapi Penggugat menolak akan kebenaran Surat tersebut dengan dalil :
  - a. Tidak benar pihak pelepasan hak pada waktu dibuatnya surat tersebut bernama : Yeremias Tupu, nama sebenarnya Yeremias Siba (Vide bukti T – 3, foto copy terlampir)
  - b. Tanda tangan Yeremias Tupu tidak benar dengan aslinya, yang benar dengan aslinya (Vide bukti T – 4, foto copy terlampir)

Halaman 5 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Tidak benar Kepala Dusun II Tablolong, Melanthon Hetta, turut serta menyaksikan dan menandatangani Surat pelepasan hak dengan melalui surat pernyataan tanggal 27 Agustus 2018 (Vide bukti T- 5, foto copy terlampir)
- d. Tanda tangan Melanthon Hetta tidak benar dengan aslinya, yang benar dengan aslinya (Vide bukti T- 6, foto copy terlampir)

Tidak benar luas tanah pelepasan hak seluas 10.000 meter bujur sangkar, sebenarnya luas tanah disengketakan seluas 2445 meter persegi panjang

- a. Batas – batas tanah :
    - Utara : benar berbatasan dengan tanahnya Baltasar Pellu
    - Selatan : benar berbatasan dengan jalan raya
    - Timur : tidak benar berbatasan dengan tanahnya Gerson Otta, yang benar berbatasan dengan tanahnya Baltasar Pellu
    - Barat : benar berbatasan dengan tanahnya Daud Bella,
  - b. Pelepasan hak tidak disertai bukti jual – beli tanah, seharusnya dibuktikan dengan surat jual – beli tanah, karena pelepasan hak tidak dapat dipisahkan dengan transaksi tanah maka Penggugat harus membuktikan (Put. MA. No. 8 K/Sip/ 1958)
  - c. Pelepasan hak tidak ada akta peralihan hak oleh PPAT seharusnya dibuat oleh PPAT (Ps. 19 (2), Ps. 23 UUPA, Ps. 37 PP. No. 24 / 1997)
  - d. Pelepasan tanah adat harus adanya penetapan pemerintah ( Pasal 22 UUPA, PMDN No. 15/ 1975, Poin 3 (i) surat pelepasan hak) dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang memberikan hak berupa sertifikat hak milik tanah kepada Penggugat, persyaratan ini tidak dipenuhi maka pelepasan hak tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum
- Berdasarkan bukti – bukti dan beralaskan Undang – Undang membuktikan pelepasan hak dibuat secara sepihak oleh Penggugat dengan itikad buruk, pemalsuan, penuh rekayasa bertentangan dengan ketentuan Undang – Undang ( Ps. 1320 KUHPdt) dan hukum formil ((Ps. 22 (1), Ps. 23 (1) UUPA)
4. Memang benar pada waktu Yeremias Tupu mendaftarkan tanahnya tidak memberitahukan kepada Penggugat, karena Penggugat bukan pemiliknya tetapi sesungguhnya Penggugat tahu dan ikut menyaksikannya. Dalam kurun waktu disediakan tidak ada yang mengajukan gugatan (Ps. 27 PP. No. 24 / 1997), maka Pejabat yang berwenang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 93 Tahun 2001 sebagai alat bukti yang kuat ( Ps. 19 (2c), Ps. 32 PP. No.

Halaman 6 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24/1997).memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi Yeremias Tupu dan tanahnya ( Ps. 19 (1) UUPA, Ps. 3 PP. No. 24/1997).

Bahwa tidak benar dan tidak berhak, tidak berwenang Penggugat menggugat Tergugat II dan Tergugat III karena tidak berkaitan dengan kepemilikan tanah dan sertifikat tanah

5. Memang benar Yeremias Tupu menguasai kepada Tergugat II menggunakan Sertifikat tanah No. 93 Tahun 2001 dijadikan hak tanggungan kepada Tergugat III adalah sah berdasarkan hak dan kewenangan hukum bahwa hak milik adalah terkuat dan terpenuh ( Ps. 20 (1) UUPA) dan dapat dibebani hak tanggungan (Ps. 25 UUPA, Ps. 4 UU. No. 4/1996). Berdasarkan itikat baik kedua belah pihak mengadakan perjanjian menurut perbuatan hukum materil (Ps. 1320 KUHPdt) dan hukum formil sebagai alat bukti yang kuat (Ps. 23 UUPA) dan mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang – Undang bagi kedua belah pihak (Ps. 1338 KUHPdt).

6. Bahwa benar adanya keputusan Perdamaian No. 47 /Pdt. G /2017 / PN. Olm, keputusan mana tidak mengikat Tergugat II karena tidak tersangkut dalam perkara bersangkutan (Put. MA. No.938/K/Sip/ 1971). Penggugat seharusnya memintakan eksekusi keputusan yang sudah final dan inkrak dan bukan menggugat kembali. Kesepakatan perdamaian telah mencederai kearifan dan perasaan keadilan hukum lokal komunitas Tablolong yang selama ini terpelihara, dimana setiap janda (Martha Tupu Mbuilima) diminta dan dijemput pulang ke asal keluarganya akan kehilangan keanggotaannya dari marga suaminya, juga kehilangan haknya sebagai ahli waris, demikian halnya tanah tersebut bukan harta bersama (gono - gini), maka Martha Tupu Mbuilima tidak berhak mewarisi tanah disengketakan

Tanah disengketakan tunduk pada UUPA maka para ahli waris tidak secara serta merta mewarisinya, tetapi wajib hukum dengan terlebih dahulu melakukan tindakan hukum lain ( Ps. 19 (2b), Ps. 23 (1) UUPA, Ps. 36 (1), Ps. 42 PP. No. 24/1997) tuntutan hukum ini tidak dipenuhinya, maka penyerahan tanah kepada Penggugat tidak memenuhi unsur(Ps. 1320 KUHPdt) dan melakukan perbuatan melanggar hukum (Ps.1365 KUHPdt);

Bahwa tidak benar Penggugat adalah pemilik sah sertifikat No. 93 Tahun 2001 sepanjang belum ada bukti luar biasa lebih kuat melemahkannya atau dibatalkan/pencabutan oleh pejabat yang berwenang menerbitkan maka Yeremias Tupu adalah pemilik sah sertifikat. Demi hukum terhitung sejak tanggal 18 Agustus 2006 kepemilikannya menjadi terkuat, terpenuh, mutlak dan absolut dan tidak dapat diganggu – gugat karena daluwarsa (Ps. 32 PP. No. 24/1997), sejak saat itu juga usaha Penggugat mencari keadilan hukum

Halaman 7 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan sendirinya gugur oleh Undang – Undang dan tertutup untuk semua pintu hukum formal

Obyek yang digugat seharusnya berdasarkan fakta surat pelepasan hak, bukannya hanya pandai mengutip kepunyaan orang lain, dengan materi gugatan ini Penggugat memiliki dua bidang tanah yang digugat kepada Tergugat tetapi keduanya tidak sesuai dan sama dengan situasi tanah sebenarnya

Letak tanah tidak benar terletak di desa Lifuleu, letak sebenarnya terletak di desa Tablolong, demikian halnya dengan batas – batas :

Utara : tidak benar berbatasan dengan tanahnya Yonas Yustus

Tupu (Penggugat), sebenarnya berbatasan dengan tanahnya Baltasar Pellu Selatan : benar berbatasan dengan jalan raya

Timur : benar berbatasan dengan tanahnya Baltasar Pellu.

Barat : benar berbatasan dengan tanahnya Daud Bella.

7. Tidak benar Tergugat I yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah disengketakan, yang benar adalah Yeremias Tupu yang mengajukan permohonan pendaftaran tanahnya atas namanya sendiri

Bahwa benar tanah sengketa bukan miliknya Tergugat I, yang benar adalah hak milik Yeremias Tupu dibuktikan Sertifikat tanah No. 93 Tahun 2001 (Vide bukti T – 7, foto copy terlampir )

Tidak benar dengan surat keterangan pelepasan hak No. 307/ CKB/ IX/ 1996 dibuat dibawah tangan secara sepihak dengan itikat tidak baik, penipuan, pemalsuan serta tidak memenuhi perbuatan hukum materil dan hukum formil tidak memungkinkan lebih kuat pembuktian terhadap sertifikat hak milik tanah No. 93 / 2001 sebagai akta autentik

Sama halnya dengan kesepakatan damai dalam keputusan No. 47/Pdt.G/ 2017/PN. Olm, tidak mengikat Tergugat, salah subyek, salah obyek serta bertentangan dengan Undang – Undang dan hukum adat konsekuensinya tidak beralihnya hak atas tanah dan sertifikatnya kepada Penggugat.

Bahwa tidak benar Peradilan Umum berhak dan berwenang mengadili sengketa sertifikat tanah, semata – mata termasuk hak dan wewenang Pengadilan Administrasi (Put. MA. No. 338/IX/Sip/ 1971) diperkuat dengan ketentuan (Ps. 1 (8), Ps. 27 (1) UU No. 48/2009)

Atas dasar lewat waktu lampau (Ps. 32 PP. No. 24/1997) kekuatan mengikat sertifikat No. 93 Tahun 2001 bersifat terkuat, mutlak, absolut dan tidak dapat diganggu gugat serta memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak alias Yeremias Tupu (Ps. 3 PP. No. 24/1997)

Halaman 8 dari 28

Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa tidak benar Tergugat I pernah meminjamkan sertifikat tanah kepada Tergugat II, sebenarnya Yeremias Tupu yang memberikan sertifikat tanah No. 93 Tahun 2001 kepada Tergugat II dikuasakan (Ps. 1792 KUHPdt) untuk dijadikan hak Tanggungan dengan Tergugat III .

Bahwa tidak benar perjanjian antara Tergugat II dengan Tergugat III dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena perbuatan hukum tersebut tidak memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPdt dengan tidak melanggar Undang – Undang, tidak melakukan kesalahan dan tidak mengakibatkan kerugian materil dan moril Penggugat

Bahwa tidak benar obyek hak Tanggungan ditindisi dengan hak gadai atas tanah yang bersifat sementara dengan masa waktu terbatas (Ps. 7 UU. No. 56/PRP/1960, Put. MA. No. 301/K/Sip/1970) dimana lembaga perbankan hanya menjadikan hak tanggungan atas tanah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan (Ps. 4 (1) UU. No. 4 / 1996. Bahwa tidak benar Penggugat adalah pemilik tanah sengketa yang tidak didukung pembuktian sertifikat kepemilikan tanah, sesungguhnya Yeremias Tupu adalah pemilihnya dibuktikan dengan sertifikat tanah No. 93 Tahun 2001

8. Bahwa tidak benar Tergugat II menjaminkan tanah sengketa kepada Tergugat III dengan jaminan Fidusia, dasar gugatan ini adalah suatu peristiwa yang sangat ganjil, lucu dan aneh dibidang hukum jaminan, karena jaminan Fidusia sama dengan lembaga Pegadaian (Ps. 1150 KUHPdt) hanya diperuntukan benda – benda bergerak / tidak tetap (Put. MA. No. 372/K/Sip/1970) sedangkan tanah adalah benda tidak bergerak/ benda tetap
9. Bahwa tidak benar Penggugat menggugat hubungan hak dan hubungan hukum Tergugat II dengan Tergugat III batal dan tidak sah karena gugatan berada di luar lingkungan sengketa kepemilikan tanah dan sertifikat tanah Bahwa benar transaksi hukum kedua belah pihak adalah sah menurut hukum materil (Ps. 1320 KUHPdt), Ps. 8 dan Ps. 9 UU. No. 4/1996) dengan obyek hak Tanggungan sertifikat tanah No. 93 Tahun 2001 dan sah perbuatan hukum formil (Ps. 19 (2b,c), Ps. 23 (1) UUPA) dan pasal 37 PP. No. 24/1997 serta Pasal 10 ayat 2 UU. No. 4/1996.

Bahwa tidak benar tanah sengketa adalah milik Penggugat yang tidak mengetahui keadaan tanah sebenarnya, tidak mengusahakannya dan tidak didukung dengan kepemilikan sertifikat tanah.

Pemilik tanah sebenarnya adalah Yeremias Tupu dikuasakan kepada Tergugat II yang aktif mengusahakannya serta bebas menggunakannya,

Halaman 9 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperkuat dengan hak kepemilikan sertifikat tanah No. 93 Tahun 2001 adalah hak terkuat dan terpenuh (Ps. 20 UUPA) dan bersifat mutlak, absolut, tidak dapat diganggu gugat (Ps. 32 PP. No. 24/1997)

10. Bahwa hakim Pengadilan Umum tidak berhak dan berwenang mengadili sengketa hukum khusus (Put. MA. No. 338/IX/Sip/1971, Ps. 27 (1) UU. No. 48/ 2009), serta pokok sengketa hukum adalah kepemilikan tanah bukan utang – piutang sehingga hakim tidak berwenang memerintahkan Penggugat III menyerahkan sertifikat tanah kepada Penggugat. Kepemilikan sertifikat tanah adalah Yeremias Tupu bukan milik Penggugat yang tidak turut serta dalam perjanjian sehingga tidak mengikat Penggugat (Ps. 1338 KUHPdt)

Sertifikat tanah No. 93 Tahun 2001 dijadikan jaminan utang kepada Tergugat III merupakan tindakan aksesoir (Ps. 53 UU. No. 4/1996) semata – mata dititipkan kepada kreditur, maka yang berhak menerima kembali sertifikat hanya pemberi hak Tanggungan alias Wilsalkus Nggadas (Tergugat II) bukan Penggugat

Apabila Tergugat III menyerahkan sertifikat tanah kepada Penggugat maka Tergugat III telah melakukan pelanggaran Undang – Undang (Ps. 1338 KUHPdt), melakukan perbuatan melawan hukum (Ps. 1365 KUHPdt), melakukan kejahatan penggelapan dan penipuan sedangkan Penggugat sebagai pihak penerima sertifikat tanah telah melakukan perbuatan melanggar hukum (Ps. 1365 KUHPdt) melakukan kejahatan penadahan dan penipuan

Bahwa dasar gugatan tidak mendukung tuntutan, tidak diuraikan secara kronologis dan sistimatis mengenai setiap kejadian maupun peristiwa hukum, tidak didukung fakta hukum serta tidak disertai pembuktian merupakan wajib hukum Penggugat ( Ps. 163HIR, Ps. 283 RBG, Ps. 1865KUHPdt), maka secara tegas Tergugat II membantah dan menolak semua posita dan petitum gugatan Penggugat, serta mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara No. 56/Pdt. G/ PN. Olm, berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

### **PRIMAIR :**

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya – tidaknya menyatakan tidak dapat diterima
2. Menghukum Penggugat membayar semua biaya perkara Apabila Majelis Hakim berpendapat lain :

### **SUBSIDAIR :**

Halaman **10** dari **28**  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil – adilnya (*ex quo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat III telah mengajukan Jawaban tertanggal 18 Desember 2018, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## A. Dalam Eksepsi:

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil gugatan perlawanan yang diajukan Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui Tergugat III.
2. **Eksepsi tentang Pengadilan Negeri Oelamasi Tidak Berwenang Untuk Memeriksa/ Mengadili Perkara a quo**
  - a. Bahwa pada pokoknya materi gugatan Penggugat adalah terbitnya Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 93/Tablolong atas nama Yeremias Tupu (untuk selanjutnya disebut "Obyek Sengketa"), yang merupakan produk yang diterbitkan oleh Kantor/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang.
  - b. Bahwa kriteria Keputusan Tata Usaha Negara mengacu pada ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang RI Nomor 51 tahun 2009 tentang perubahan Kedua atas Undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni "*Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.*"
  - c. Bahwa fatsoen dan doktrin dalam penegakan hukum administrasi menempatkan sertipikat hak atas tanah sebagai sebuah keputusan tata usaha Negara sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 9 Undang-undang RI Nomor 51 tahun 2009. Hal mana yang didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung, yakni Nomor 140 K/TUN/2000, tanggal 11 Februari 2002, yang pada pokoknya menyatakan bahwa: "*Sertipikat tanah termasuk keputusan tata usaha negara deklarator, artinya dibalik keputusan tersebut terdapat pemegang hak yang sebenarnya (de ware rechtstitel)*".
  - d. Bahwa oleh karena hal-hal tersebut di atas, maka SHM No. 93/ Tablolong atas nama Yeremias Tupu merupakan produk hukum yang diterbitkan oleh Kantor/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten

Halaman **11** dari **28**  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kupang adalah termasuk Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, maka demi hukum gugatan dalam perkara ini merupakan Sengketa Tata Usaha Negara yang harus diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara (pasal 1 ayat 10 Undang-undang RI No. 51 tahun 2009 tentang perubahan Kedua atas Undang-undang nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara). Sehingga Pengadilan Negeri Oelamasi tidak berwenang untuk memeriksa/ mengadili perkara *a quo*.

### 3. Eksepsi gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*)

- a. Penggugat pada pokoknya dalam gugatannya menyatakan penerbitan SHM No. 93/Tablolong atas nama Yeremias Tupu merupakan perbuatan melawan hukum dan SHM dimaksud tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
- b. Bahwa SHM No. 93/ Tablolong atas nama Yeremias Tupu merupakan produk yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang tanggal 18 Agustus 2001.
- c. Bahwa Penggugat dalam gugatannya *a quo* tidak menyertakan Kantor/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang sebagai pihak, padahal Para Penggugat mengetahui bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah SHM No. 93/ Tablolong atas nama Yeremias Tupu yang merupakan produk Kantor/ Badan Pertanahan Kabupaten Kupang tanggal 18 Agustus 2001, sehingga keterlibatan Kantor/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang sebagai pihak dalam gugatan *a quo* sangat diperlukan untuk penyelesaian permasalahan secara komprehensif yang didalilkan oleh Penggugat. Dengan tidak dilibatkannya Kantor/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang dalam gugatan *a quo*, maka gugatan tidak dapat diperiksa secara tuntas karena kurang pihak sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima (vide putusan Mahkamah Agung RI No. 78K/SIP/1972 tanggal 1 Nopember 1975 dan No. 546.K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1984 ).

### 4. Eksepsi gugatan daluarsa

- a. Penggugat mendalilkan selaku pemilik atas lahan yang kemudian terbit bukti kepemilikan SHM No. 93/Tablolong atas nama Yeremias Tupu, dan untuk itu Penggugat dalam petitum memohon agar SHM tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Halaman 12 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa jelas Penggugat dalam gugatan ini keberatan atas terbitnya SHM No. 93/ Tablolong atas nama Yeremias Tupu yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang pada tanggal 18 Agustus 2001.
- c. Bahwa pasal 32 ayat 2 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan "*Dalam hal atas suatu tanah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan 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.*"
- d. Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* diajukan di Pengadilan Negeri (PN) Oelamasi teregister tanggal 14 September 2018 atau melebihi batas waktu yang ditentukan dalam ketentuan tersebut di atas. Dengan demikian gugatan Penggugat tidak layak untuk dipertimbangkan atau dengan kata lain secara hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## B. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi Tergugat III, mohon dianggap terulang kembali dalam jawaban pokok perkara ini dan Tergugat III menolak dengan tegas-tegas gugatan **secara keseluruhan** kecuali yang secara tegas-tegas diakui oleh Tergugat III.
2. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik obyek sengketa berdasarkan Surat Keterangan Pelepasan Hak No. 307/CKB/IX/2996 tanggal 19 September 1996. Sesuai ketentuan pasal 32 PP No. 10 tahun 1997 jo. UU No. 5 tahun 1960 jo. PP No. 10 tahun 1961 kepemilikan hak atas suatu tanah dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian Penggugat belum dapat disebut sebagai pemilik tanah obyek sengketa karena belum dapat menunjukkan bukti kepemilikan sesuai ketentuan tersebut di atas.
3. Bahwa antara Tergugat III selaku kreditur dengan Tergugat II/ debitur telah terjadi hubungan hukum pinjam meminjam yang telah dituangkan dalam Perjanjian Pinjaman/ Kredit Program PUKK No. 145/147/PUKK-KI/2003 tanggal 3 April 2003. Untuk menjamin penyelesaian perolehan

Halaman 13 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kredit, maka Yeremias Tupu secara sukarela tanggal 31 Maret 2003 mengizinkan Tergugat II untuk mempergunakan SHM No. 93/ Tablolong sebagai jaminan perolehan/ penyelesaian fasilitas kredit Tergugat II dari Tergugat III/ Bank Mandiri.

4. Bahwa sesuai ketentuan pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada intinya menyatakan **sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan fakta yuridis yang termuat didalamnya**
5. Bahwa berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas, telah jelas dan terang bahwa perbuatan hukum pinjam meminjam antara Tergugat II dengan Tergugat III dan juga penyerahan SHM No. 93/ Tablolong sebagai agunan kredit yang telah mendapat persetujuan dari pemilik Obyek Sengketa yang sah adalah sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu menurut hukum sebagai pihak yang beritikad baik, maka hak dan kepentingan Tergugat III haruslah dilindungi (vide pasal 1338 ayat 3 jo. pasal 1341 ayat 2 KUH Perdata).
6. Bahwa dalil Penggugat yang antara lain menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan, karena proses penerimaan obyek sengketa sebagai agunan fasilitas kredit / utang atas nama Wisalkus Nggadas/ Tergugat II telah dilakukan tanpa adanya hambatan/ sita dan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Sehingga Tergugat III adalah pihak yang beritikad baik, sehingga tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III, maka Tergugat III menolak dengan tegas petitum gugatan butir 5 dan 6.
8. Bahwa Tergugat III menolak posita maupun petitum gugatan Penggugat selain dan selebihnya karena dalil-dali Penggugat tersebut selain tidak ada relevansinya dengan Tergugat III juga tidak cermat dan tidak beralasan hukum.
9. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak cermat dalam mencantumkan fakta-fakta hukum, maka diperjelas bahwa gugatan Penggugat harus ditolak.
10. Maka : Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara Nomor

Halaman **14** dari **28**  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

56/Pdt.G/2018/PN.Olm. agar berkenan memutuskan perkara ini sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat III seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

## Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik secara lisan yang pada pokoknya tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II dan Tergugat III, atas Replik Kuasa Penggugat diatas, telah mengajukan Dupliknya secara lisan yang pada pokoknya tetap pada jawabannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat III telah memuat tentang eksepsi kewenangan mengadili, dengan dalih bahwa Pengadilan Negeri Oelamasi tidak berwenang secara absolut menyidangkan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Kuasa Tergugat III tersebut diatas, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela, dengan amar putusan pada tanggal 22 Januari 2019, sebagai berikut :

1. Sebelum memutus pokok perkara;
2. Menolak Eksepsi Kompetensi Absolut dari Tergugat III;
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Oelamasi berwenang mengadili perkara ini;
4. Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan perkara ini;
5. Menanggungkan biaya perkara hingga Putusan Akhir;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, di depan persidangan Penggugat telah mengajukan surat-surat bukti yang telah dibubuhi materai secukupnya, sebagai berikut :

Halaman **15** dari **28**  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto kopi Akta Kesepakatan Perdamaian (Akta Van Dading), tertanggal 11 Januari 2018, yang telah ditunjukkan dengan aslinya, diberi tanda **P-1**;
2. Foto kopi Akta Perdamaian dan Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2017/PN Olm, tertanggal 29 Januari 2018, yang telah ditunjukkan dengan aslinya, diberi tanda **P-2**;
3. Foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak Nomor : 307/CKB/IX/1996, tertanggal 19 September 1996, yang telah ditunjukkan dengan aslinya, diberi tanda **P-3**;
4. Foto kopi Surat Keterangan Kepemilikan Tanah Nomor : 590/014/DT/KKB/2013 tertanggal 28 Januari 2018, yang telah ditunjukkan tanpa aslinya, diberi tanda **P-4**;
5. Foto kopi Akta Perdamaian Nomor 169/Pdt.G/2017/PN Kpg tertanggal 18 September 2017, yang telah ditunjukkan dengan aslinya, diberi tanda **P-5**;
6. Foto kopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2015 tertanggal 13 April 2015, yang telah ditunjukkan tanpa aslinya, diberi tanda **P-6**;
7. Foto kopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Yonas Yustus Tupu 2017, yang telah ditunjukkan tanpa aslinya, diberi tanda **P-7**;
8. Foto kopi Surat Kuasa tertanggal 20 Oktober 2017, yang telah ditunjukkan dengan aslinya, diberi tanda **P-8**;
9. Foto kopi Surat Nikah Nomor 149 tertanggal 31 Juli 2003, yang telah ditunjukkan tanpa aslinya, diberi tanda **P-9**;
10. Foto kopi Surat Keterangan Kematian Nomor 472/293/DT/KKB/2012 tertanggal 1 Desember 2012, yang telah ditunjukkan dengan aslinya, diberi tanda **P-10**;

Menimbang, untuk mendukung dalil-dalil gugatannya, di depan persidangan Kuasa Para Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. **Saksi Zakarias Doroh, S.H:** di bawah sumpah di Persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa Sepengetahuan saksi antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah;
  - Bahwa Tanah yang di sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat terletak di Rt. 03 RW. 02 Desa Tablolong Kecamatan Kupang Barat Kabupaten Kupang;

Halaman **16** dari **28**  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu luasnya, hanya batas-batas tanah sengketa saja saksi tahu, yaitu :
  - Bagian Utara berbatasan dengan Baltasar Pellu;
  - Bagian Timur berbatasan dengan Gerson Otta;
  - Bagian Barat berbatasan dengan Daud Bella;
  - Bagian Selatan berbatasan dengan jalan;
- Bahwa Sepengetahuan saksi pemilik tanah sengketa adalah milik Almarhum Yeremias Tupu;
- Bahwa saksi sudah lupa kapan tepatnya Yeremias Tupu meninggal dunia tetapi saksi tahu bahwa Yeremias Tupu sudah meninggal dunia dan saksi hadir pada saat pemakamannya;
- Bahwa tanah itu sudah bersertifikat atas nama Yeremias Tupu;
- Bahwa Untuk nomor sertifikat tepatnya saksi tidak tahu tetapi untuk tahun penerbitan kalau saksi tidak salah ingat diterbitkan pada tahun 2001;
- Bahwa sertifikat itu diterbitkan pada tahun 2001 karena saat itu saksi masih menjabat sebagai Sekretaris Desa Lifuleo dan di tahun 2001 ada pengukuran PRONA oleh BPN;
- Bahwa Almarhum Yeremias Tupu pernah menikah sebanyak 2 (dua) kali dan dari kedua pernikahan itu sama sekali tidak dikaruniai anak. Setahu saksi istrinya yang pertama sudah meninggal sedangkan yang kedua masih hidup yaitu mama Martha Tupu Mbuilima;
- Bahwa mengenai surat Pelepasan Hak dari Yeremias Tupu kepada Yonas Yustus Tupu yang selama ini digadaikan kepada koperasi itu baru saksi lihat bahwa pada saat surat tersebut dibuat yaitu pada tahun 1996 tercantum di dalamnya lokasi sengketa pada saat itu masih berada di wilayah Desa Lifuleo kemudian setelah tahun 1999 baru dimekarkan ke Desa Tablolong;
- Bahwa Saksi melihat surat pelepasan hak itu pada tahun 2018 pada saat penyerahan jaminan pelepasan hak kepada koperasi;
- Bahwalokasi tanah pada surat pelepasan hak dan pada sertifikat merupakan lokasi yang sama;
- Bahwa saat ini untuk sementara tidak ada yang berkebun di atas tanah sengketa;
- Bahwa yang menjadi ahli waris yang sah dari Almarhum Yeremias Tupu adalah istrinya yang sah Martha Tupu Mbuilima;
- Bahwa pada saat itu tahun 2003 Tergugat II membawakan saksi surat sebagai kelengkapan jaminan ke Bank Mandiri untuk saksi tanda tangani

Halaman 17 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan ketika itu saksi menandatangani surat itu di jalan, yang pada saat itu Penggugat tidak ada;

- Bahwa Bank Mandiri tidak pernah melakukan survey lokasi atau sertifikat tanah yang dijaminkan kepada mereka. saksi tahu karena saksi juga merupakan salah satu kreditur Bank Mandiri dan Bank Mandiri pun tidak pernah melakukan survey atas tanah milik saksi;
- Bahwa untuk lokasi sengketa yang sama juga pernah diproses di PN Kupang dan pada tahap mediasi telah didamaikan begitu pula pernah ada perkara di PN Oelamasi dan saat itu saksi juga ikut menandatangani surat perdamaian tersebut sebagai saksi;
- Bahwa tindak lanjut hasil mediasi adalah lahan tersebut tidak pernah dipergunakan oleh Martha Tupu Mbuilima;
- Bahwa di dalam surat gugatan lokusnya berada di Desa Lifuleo, kalau sekarang lokusnya di Desa Tablolong;
- Bahwa Yeremias Tupu mendapatkan tanah tersebut dengan membuka lahan sehingga setahu saksi Yeremias Tupu adalah pemilik pertama tanah tersebut;
- Bahwa selama tahun 1996 hingga sekarang tidak pernah ada konflik di masyarakat;
- Bahwa pada saat dilakukan pengukuran atas tanah tersebut tidak ada keberatan dari masyarakat termasuk Penggugat;
- Bahwa Saksi baru tahu tentang surat Pelepasan Hak ketika ada mediasi di PN Kupang;
- Bahwa tidak ada yang berkeberatan pada saat sertifikat tanah itu diagunkan ke Bank Mandiri;
- Bahwa pada tahun 2013 saksi sebagai Kepala Desa Tablolong pernah mengeluarkan surat kepemilikan atas tanah sengketa. Hal itu saksi lakukan atas permintaan Penggugat berdasarkan surat Pelepasan Hak tahun 1996;
- Bahwa bunyi inti surat Pelepasan Hak tahun 1996 yaitu bahwa Yeremias Tupu melepaskan haknya kepada Penggugat Yonas Yustus Tupu; Menimbang, atas keterangan saksi 1 Penggugat tersebut, baik Penggugat maupun Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

**2. Saksi Sueplas Pada**, di bawah sumpah di Persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Sepengetahuan saksi antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah tanah;

Halaman **18** dari **28**  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tanah sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat terletak di Kampung I, Desa Tablolong, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luasnya, namun batas-batas tanah sengketa yaitu :
  - Bagian Utara berbatasan dengan Baltasar Pellu;
  - Bagian Timur berbatasan dengan Gerson Otta;
  - Bagian Barat berbatasan dengan Daud Bella;
  - Bagian Selatan berbatasan dengan jalan raya;
- Bahwa tanah itu milik Yeremias Tupu (Alm.) dulunya, sekarang milik Yonas Yustus Tupu karena saksi lihat dari pelepasan hak dari Yeremias Tupu kepada Yonas Yustus Tupu;
- Bahwa Saksi tidak lihat langsung pembuatan surat Pelepasan Hak tahun 1996 tersebut;
- Bahwa saksi mengetahui surat pelepasan hak tersebut ketika sama-sama dengan Yonas Yustus Tupu menggandaikan tanah ke Koperasi Abadi sekitar 2 (dua) tahun lalu di tahun 2016;
- Bahwa Yeremias Tupu telah meninggal dunia;
- Bahwa setahu saksi Pelepasan Hak diperuntukkan untuk tanah yang menjadi lokasi sengketa sekarang ini;
- Bahwa Yeremias Tupu pernah menikah 2 (dua) kali, yang pertama dengan Adriana Siki tetapi tidak memiliki keturunan sedangkan isterinya yang kedua bernama Martha Mbulima juga tidak memiliki keturunan juga;
- Bahwa pelepasan hak dibuat tahu 1996 sedangkan Yeremias Tupu meninggal dunia tahun 2005;
- Bahwa Yeremias Tupu menetap terus disitu dan tidak pindah-pindah;
- Bahwa Yeremias Tupu tidak pernah mengalihkan tanah tersebut selain kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat Yonas Yustus Tupu mendapatkan tanah tersebut dari Yeremias Tupu dengan cara jual-beli;
- Bahwa kalau dulu lokasi sengketa masuk ke dalam wilayah desa Lifuleo tetapi sekarang lokasi sengketa sudah masuk wilayah Dusun II Desa Tablolong;
- Bahwa Yeremias Tupu mendapatkan tanah itu dari kerja sendiri membuka hutan;

Halaman 19 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi sebelum bernama Yeremias Tupu, namanya adalah Yeremias Siba tetapi ketika ganti nama pada tahun berapa saksi tidak tahu;

Menimbang, atas keterangan saksi 2Penggugat tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya dipersidangan Kuasa Tergugat II telah mengajukan surat-surat bukti yang telah dibubuhi materai secukupnya sebagai berikut :

1. Foto kopi Surat Kuasa tertanggal 28 Oktober 2018, yang telah ditunjukkan dengan aslinya, diberi tanda **T.II-1**;
2. Foto kopi Surat Keterangan Pelepasan Hak tertanggal 19 September 1996, yang telah ditunjukkan tanpa aslinya, diberi tanda **T.II-2**;
3. Foto kopi Kartu Anggota KUKMI atas nama Yermias Siba, yang telah ditunjukkan dengan aslinya, diberi tanda **T.II-3**;
4. Foto kopi Surat Pernyataan yang dikeluarkan oleh Yermias Tupu dan Yolis N. Nggadas tertanggal 24 Februari 2004, yang telah ditunjukkan dan disesuaikan dengan aslinya, diberi tanda **T.II-4**;
5. Foto kopi Surat Pernyataan yang dikeluarkan oleh Melyanton Hetta tertanggal 27 Agustus 2018, yang telah ditunjukkan dengan aslinya, diberi tanda **T.II-5**;
6. Foto kopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 93 atas nama Yeremias Tupu, diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang tertanggal 18 Agustus 2001, yang telah ditunjukkan tanpa aslinya, diberi tanda **T.II-6**;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas, Kuasa Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya, telah pula menghadirkan saksi-saksi yang telah disumpah atau berjanji menurut agama dan kepercayaannya masing-masing, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. **Saksi Balsasar Pellu**,: di bawah sumpah di Persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa pengetahuan saksi antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah masalah sengketa tanah;
  - Bahwa Tanah sengketa antara Penggugat dengan Para Tergugat terletak di Desa Tablolong Kecamatan Kupang Barat Kabupaten Kupang;
  - Bahwa tanah sengketa seluas 2.445 m<sup>2</sup>, dnegan batas-batas tanah sengketa adalah :

Halaman 20 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah saksi sendiri
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan raya
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah saksi sendiri
- Sebelah Barat berbatasan dengan Daud Bella
- Bahwa Yeremias Tupu pernah menikah sebanyak 2 (dua) kali. Pernikahan pertama dengan Adriana Siki tidak memiliki keturunan dan pernikahan kedua dengan Martha Tupu Mbuilima juga tidak memiliki keturunan;
- Bahwa Penggugat mempunyai tanah di sekitar desa yang juga di PRONAKAN ketika itu tetapi jauh dari lokasi sengketa;
- Bahwa pada saat pengukuran objek sengketa, ada Penggugat disitu menyaksikan pengukuran tersebut;
- Bahwa sertifikat yang dikeluarkan pada waktu pengukuran PRONA ketika itu sesuai dengan batas-batas yang ada sekarang;
- Bahwa Saksi diminta untuk menandatangani pelepasan hak tersebut pada bulan Oktober tahun 2018, ketika itu Penggugat membawa ke rumah saksi surat tersebut untuk ditandatangani tetapi saat itu saksi tidak ditunjukkan surat jual beli;
- Bahwa bagian Utara tanah sengketa berbatasan dengan tanah saksi sendiri bukan dengan tanah Penggugat Yonas Yustus Tupu;
- Bahwa di sekitar tanah sengketa tidak ada tanah milik Penggugat;
- Bahwa bagian Timur tanah sengketa berbatasan dengan tanah saksi sendiri bukan dengan Gerson Otta;
- Bahwa tanah sengketa seluruhnya dipagari dengan batu dan pagar batu itu saksi yang membuatnya;
- Bahwa pagar batu bagian Barat tanah sengketa dibuat oleh Daud Bella;
- Bahwasebelum tahun 2000 Yeremias marganya Siba lalu berubah entah dari mana lalu berubah menjadi Tupu;
- Bahwa pergantian marga itu terjadi pada tahun 2000;
- Bahwa saksi belum pernah mendengar bahwa Yeremias Tupu ada menjual tanah kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak tahu ada pelepasan hak dari Yeremias Tupu kepada Penggugat. Saksi tahu ketika ada sengketa sekitar bulan Oktober 2018 dimana Penggugat Yonas Yustus Tupu membawa surat pelepasan hak kepada kami untuk ditandatangani tetapi daya sempat mempertanyakan kepada Penggugat mengapa saksi batas membubuhi tanda tangan dari belakang yang seharusnya lebih dahulu;

Halaman 21 dari 28

Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Yeremias Tupu juga mengajukan pengukuran;
- Bahwa Penggugat juga tahu bahwa tanah itu di PRONA kan karena semua hadir di lokasi;
- Bahwa selama 30 (tiga puluh) hari pengumuman pengukuran PRONA, Penggugat tidak mengajukan keberatan;
- Bahwa Saat pengukuran, saksi tahu ada Penggugat Yonas Yustus Tupu, saksi ingat ada Penggugat disitu;
- Bahwa waktu itu banyak orang yang hadir dan Penggugat juga hadir;
- Bahwa Penggugat juga memiliki tanah yang di PRONAKAN tetapi letaknya jauh dari tanah sengketa;
- Bahwa tanah milik Penggugat Yonas Yustus Tupu berada dalam Desa yang sama tetapi RT berbeda dan juga hari pengukurannya berbeda;
- Bahwa Yeremias Tupu menikahi semua istrinya secara sah baik yang pertama maupun yang kedua semua nikah gereja namun keduanya tidak memiliki anak;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi 1 dari Tergugat I tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. **Saksi Daud Bella**, di bawah sumpah di Persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi tidak tahu yang dipermasalahkan antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa letak tanah sengketa terletak di Desa Tablolong Kecamatan Kupang Barat Kabupaten Kupang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa, tanah sengketa berbatasan dengan :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Baltasar Pellu;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan raya;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Baltasar Pellu;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah saya sendiri;
- Bahwa tanah sengketa milik Yeremias Tupu;
- Bahwa Yeremias Tupu mendapatkan tanah tersebut dari usaha sendiri;
- Bahwa pada saat PRONA semua warga dikumpulkan, dan saya juga melihat Penggugat saat itu;
- Bahwa Penggugat tidak mengajukan PRONA;

Halaman 22 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat pengukuran objek sengketa, ada Penggugat disitu menyaksikan pengukuran tersebut;
  - Bahwa pada waktu pengukuran dilakukan, pagar batu sudah ada;
  - Bahwa benar keseluruhan tanah yang ditunjukkan pada saat Pemeriksaan Setempat (PS) dilakukan itu sama dengan yang diukur pada saat PRONA;
  - Bahwa Setahu saya bagian Utara tanah sengketa berbatasan dengan tanah Baltasar Pellu bukan dengan tanah Penggugat Yonas Yustus Tupu karena Penggugat tidak punya tanah di sekitar situ.;
  - Bahwa bagian Timur tanah sengketa berbatasan dengan tanah Baltasar Pellu bukan dengan Gerson Otta;
  - Bahwatanah sengketa seluruhnya dipagari dengan batu dan khusus untuk bagian Barat tanah sengketa, pagar batu itu saya yang membuatnya;
  - Bahwa sebelum tahun 2000 dipakai nama Yeremias Siba tetapi diganti dengan deklarasi keluarga di Tabun menjadi Yeremias Tupu;
  - Bahwa Saya tidak tahu Yeremias Tupu pernah menjual tanah kepada Penggugat Yonas Yustus Tupu;
  - Bahwa Saya tahu pelepasah hak itu baru pada tahun 2018 pada bulan Agustus ketika Penggugat membawa pelepasan hak kepada saya tetapi sudah ada tanda tangan dari Camat, Kepala Desa, RT sehingga saya pun menolak menandatangani pelepasan hak tersebut;
  - Bahwa pada tahun 2000 sampai dengan 2001, Saksi juga ikut mendaftarkan tanah PRONA bersama Yeremias Tupu;
  - Bahwaproses pengukuran dan penerbitan sertifikat PRONA diketahui oleh semua orang dan silahkan ditanyakan kepada Penggugat apakah dia tahu atau tidak karena saya bertemu dengan Penggugat di kantor desa sedang membaca juga pengumuman tersebut;
  - Bahwa pada saat pengukuran ada Penggugat Yonas Yustus Tupu di tanah sengketa;
  - Bahwa pada saat pengukuran hingga penerbitan sertifikat atas tanah sengketa tidak ada keberatan dari Penggugat Yonas Yustus Tupu;
- Menimbang, bahwa atas keterangan saksi 2 dari Tergugat II tersebut, baik Kuasa Penggugat maupun Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;
- Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya dipersidangan Kuasa Tergugat III telah mengajukan surat-surat bukti yang telah dibubuhi materai secukupnya sebagai berikut :

Halaman 23 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto kopi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 93/ Desa Tablolong an. Yeremias Tupu, diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang tanggal 18 Agustus 2001, yang telah ditunjukkan dengan aslinya, diberi tanda **T.III-1**;
2. Foto kopi Surat Kuasa tertanggal 31 Maret 2003, yang telah ditunjukkan dengan aslinya, diberi tanda **T.III-2**;
3. Foto kopi Berita Acara Serah Terima Dokumen Jaminan tanggal 3 April 2003 berupa SHM No. 93/Tablolong atas nama Yeremias Tupu dari Wilsalkus Nggadas kepada Bank Mandiri, yang telah ditunjukkan dengan aslinya, diberi tanda **T.III-3**;
4. Foto kopi Perjanjian Pinjaman/ Kredit Program PUKK No. 145/147/PUKK-KI/2003 tanggal 3 April 2003, yang telah ditunjukkan dengan aslinya, diberi tanda **T.III-4**;
5. Foto kopi Surat Bank Mandiri No. MDC.MBC/KPG.199/2018 tanggal 23 April 2018 perihal Surat Peringatan Kredit PKBL, yang telah ditunjukkan dengan aslinya, diberi tanda **T.III-5**;

Menimbang, bahwa didepan persidangan, Tergugat III tidak mengajukan saksi-saksi untuk mendukung bantahannya;

Menimbang, bahwa disamping itu, sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan apa yang dituntut oleh ketentuan Pasal 189 ayat (2) RBg dan dengan merujuk pada ketentuan Pasal 180 ayat (1) dan (2) RBg, SEMA Nomor 7 Tahun 2001 jo SEMA Nomor 5 Tahun 1994, maka untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang tanah yang dijadikan obyek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim memandang perlu untuk memeriksa ke tempat obyek sengketa (*plaatsopneming*) pada tanggal **15 Maret 2019**, dengan hasil dan gambar situasi selengkapannya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan pemeriksaan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya tertanggal **7 Mei 2019**, sedangkan Kuasa Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini, maka segala sesuatu yang terlampir dan tercantum dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah dimuat dan dipertimbangkan dalam Putusan ini;

Menimbang, bahwa karena para pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan disampaikan selanjutnya pihak-pihak yang berperkara memohon Putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman **24** dari **28**  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Para Tergugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa selain mengajukan jawaban terhadap pokok perkara, Tergugat III juga mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memberikan pertimbangan terhadap pokok perkara, perlu kiranya terlebih dahulu Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan masing-masing dari eksepsi Tergugat III;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam eksepsi telah mendalilkan sebagai berikut :

1. Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak (***plurium litis consortium***) dengan dalih bahwa Penggugat pada pokoknya dalam gugatannya menyatakan penerbitan SHM No. 93/Tablolong atas nama Yeremias Tupu merupakan perbuatan melawan hukum dan SHM dimaksud tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, Penggugat dalam gugatannya *a quo* tidak menyertakan Kantor/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang sebagai pihak, padahal Para Penggugat mengetahui bahwa obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah SHM No. 93/ Tablolong atas nama Yeremias Tupu yang merupakan produk Kantor/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang tanggal 18 Agustus 2001, sehingga keterlibatan Kantor/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kupang sebagai pihak dalam gugatan *a quo* sangat diperlukan untuk penyelesaian permasalahan secara komprehensif yang didalilkan oleh Penggugat;
2. Bahwa Gugatan Penggugat daluarsa dengan dalih pasal 32 ayat (2) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan "*Dalam hal atas suatu tanah diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut*", gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* diajukan di Pengadilan Negeri (PN) Oelamasi teregister tanggal 14 September 2018 atau melebihi batas waktu yang ditentukan dalam ketentuan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian eksepsi Tergugat III diatas, setelah Majelis Hakim membaca secara cermat replik yang diajukan oleh Kuasa

Halaman 25 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Penggugat dan duplik dari Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III, Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang kewenangan mengadili secara absolut yang diajukan oleh Tergugat III, oleh Majelis Hakim telah diputus pada tanggal **22 Januari 2019**, dengan amar putusan sebagaimana terurai dalam duduk perkara diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan tentang eksepsi selanjutnya dari Tergugat III;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dengan alasan bahwa dalam posita gugatan Penggugat meminta agar menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 93 Tahun 2001 atas nama Yeremias Tupu untuk dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa pada dasarnya suatu gugatan adalah hak dari pada Penggugat untuk siapa saja yang akan digugatnya, siapa saja yang merasa merugikan pihak Penggugat, dalam hal ini dikaitkan dengan bukti **P-1** dan **P-2** yaitu tentang akta perdamaian dan Putusan Nomor : 47/Pdt.G/2017PN Olm antara Yonas Yustus Tupu sebagai Pihak Pertama (Penggugat), Martha Tupu Mbulima sebagai pihak Kedua (Tergugat I) dan Badan Pertanahan Kabupaten Kupang sebagai pihak Ketiga (Tergugat II), dimana dalam gugatan tersebut Badan Pertanahan Nasional Kupang ikut dijadikan sebagai pihak Tergugat II;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut bahwa Penggugat mengetahui bahwa perlu dan pentingnya untuk menggugat Badan Pertanahan Nasional Kupang sebagai pihak, selain itu pula Majelis Hakim sependapat dengan pendapat Tergugat III bahwa apabila Penggugat dalam Posita gugatannya meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 93 Tahun 2001 atas nama Yerimas Tupu tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dalam hal ini sertifikat tersebut dibuat oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kupang sehingga ada kepentingannya Badan Pertanahan Kabupaten Kupang untuk di ikut sertakan sebagai pihak, sehingga putusan ini dapat dijalankan dikemudian hari, sehingga menurut hemat Mejelis Hakim bahwa gugatan Penggugat kurang pihak sebagaimana eksepsi Tergugat III, karena eksepsi ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat III yang mendalilkan bahwa gugatan Penggugat telah daluarsa berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini telah masuk dalam ranah pokok perkara, karena perlu pembuktian lebih lanjut yang harus dibuktikan yaitu

Halaman **26** dari **28**  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apakah benar sejak terbitnya sertifikat tersebut sudah lebih dari 5 (lima) tahun, apakah selama itu ada tidak keberatan tentang penerbitan sertifikat, dari uraian tersebut maka eksepsi ini akan dikesampingkan dan akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pertimbangan Majelis Hakim terhadap eksepsi Tergugat III, eksepsi poin ke 1 diatas telah dikabulkan, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak;

## **Dalam Pokok Perkara :**

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

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat III poin ke 1 diatas dikabulkan, maka gugatan pokok Penggugat tidak dapat diterima karena kurang pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, dalam hal ini Penggugat adalah sebagai pihak yang kalah, berdasarkan Pasal 181 HIR / 192 RBG, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Pasal-pasal dalam *Rechtsreglement Buitengewesten* (R.Bg) serta Pasal-pasal dari Undang-undang lain yang berkaitan dengan perkara ini :

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

### **DALAM EKSEPSI :**

- Mengabulkan eksepsi Tergugat III;

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 5.341.000 (Lima Juta Tiga Ratus Empat Puluh Satu Ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi pada hari **Jum'at** tanggal **10 Mei 2019** oleh kami **Abraham Amrullah, S.H., M.Hum** sebagai Hakim Ketua, **Agustinus Sayur Matua Purba, S.H., M.H.** dan **Wayan Eka Satria Utama, S.H.** masing-masing

Halaman 27 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN 01m



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN Olm, Putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** tanggal **21 Mei 2019**, oleh Hakim Ketua dan Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Lilly F. Otemusu, S.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Oelamasi dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III, tanpa hadirnya Kuasa Penggugat dan Tergugat I;

**Hakim Anggota :**

**Hakim Ketua**

I. Agustinus S. M. Purba, S.H., M.H.

Abraham Amrullah, S.H., M.Hum.

II. Wayan Eka Satria Utama, S.H.

**Panitera Pengganti**

Lilly F. Otemusu, S.H.

Perincian Biaya :

- PNBP .....	Rp	30.000,-
- Biaya ATK .....	Rp	75.000,-
- Biaya Panggilan .....	Rp	2.200.000,-
- Biaya Meterai .....	Rp	6.000,-
- Biaya Redaksi .....	Rp	10.000,-
- Biaya PS .....	Rp	3.000.000,-
- PNBP Panggilan .....	Rp	20.000,-

-----  
Jumlah Rp 5.341.000,-

(Lima Juta Tiga Ratus Empat Puluh Satu Ribu Rupiah)

Halaman 28 dari 28  
Putusan Perdata Nomor : 56/Pdt.G/2018/PN Olm