



**PUTUSAN**

Nomor 14/ Pdt.G/ 2015/ PN Olm

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Oelamasi yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat pertama, telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara gugata antara:

**EMANUEL MALI**, Umur 43 Tahun, Pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Bakti Warga Nomor 10 B, RT.025/ RW.008, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya LESLY ANDERSON LAY, S.H, Advokat/ Penasihat Hukum yang beralamat di Jalan Alfonsus Nisoni, Nomor 14, Kelurahan Airnona, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Tertanggal 25 Februari 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi tertanggal 06 Maret 2015, dibawah Register nomor: 24/ Pdt. SK/ III/ 2015/ PN.Olm Selanjut disebut sebagai Penggugat;

**Lawan**

1. **RAFAEL UDJU EDO**, Alamat Desa Penfui Timur, Kabupaten Kupang, Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **HENDERINA LADI UDJU EDO**, Alamat Desa Penfui Timur, Kabupaten Kupang, Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II diwakili oleh kuasanya ELIAS M. LUDJI PAU S.H., M.HUM dan HENDRIK AFREDIK DJAGA, S.H, keduanya adalah advokat yang berkantor di jalan Beringin Nomor 1, Kelurahan Lasiana Kota Kupang berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 03/ KA.EMLP/ IV/ 2015, tertanggal 1 April 2015, dibawah register nomor: 49/ PDT. SK/ V/ 2015/ PN. OLM, tertanggal 4 Mei 2015;

3. **STEFANUS TAUS**, Alamat Desa Penfui Timur, Kabupaten Kupang, Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **MELVIANUS L. BANI**, Alamat Desa Penfui Timur, Kabupaten Kupang, Nusa Tenggara Timur sebagai Tergugat IV;



## PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Setelah membaca berkas perkara serta surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini;

Setelah meneliti alat bukti surat yang diajukan oleh kedua belah pihak;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh pihak-pihak yang bersengketa;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat melalui surat gugatannya tanggal 09 Maret 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dengan Nomor Register Perkara: 14/Pdt.G/2015/PN Olm, tanggal 09 Maret 2015 telah menggugat paraTergugat dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan di atasnya sesuai sertifikat hak milik nomor : 204 atas nama pemegang hak EMMANUEL MALI, Gambar Situasi No. 2676/1996 dengan luas : 1.380 M2 yang terletak di Desa Oelnasi (*Sekarang Desa Penfui Timur*) dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah P. Sabaat;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Yaved Nuban dan tanah M. Zarifudin, SH;

Selanjutnya disebut sebagai **OBJEK SENGKETA**; (bukti P-1)

2. Bahwa tanah dan bangunan Obyek Sengketa tersebut Penggugat peroleh dengan jalan jual beli yang dilakukan secara sah menurut hukum antara THERESIA DOH-BULAN selaku Penjual dan Penggugat Selaku Pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ESTHER DECIANA ULY, SH sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 150/2014; (bukti P-2)
3. Bahwa secara tanpa hak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menguasai dan menempati tanah dan bangunan Obyek Sengketa milik Penggugat tersebut sehingga telah mengakibatkan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa yang menurut hukum memiliki kedaulatan penuh untuk menggunakan tanah dan bangunan milik Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut;



4. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang secara tanpa hak menguasai dan menempati tanah dan bangunan Obyek Sengketa milik Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang jelas-jelas telah mengakibatkan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa mengalami kerugian;
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 BW yang menentukan **“Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”** maka adalah beralasan menurut hukum penggugat menuntut ganti kerugian atas Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari sejak tanah dan bangunan tersebut menjadi hak milik sah dari Penggugat yaitu terhitung tanggal 19 September 2014 hingga gugatan ini didaftarkan dan memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
6. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa maka peralihan hak atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Para Tergugat baik kepada pihak ketiga atau siapa saja yang mendapatkan hak dari pada Tergugat dalam bentuk apapun adalah bertentangan dengan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
7. Bahwa Penggugat menuntut agar Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari mereka untuk mengembalikan kepada Penggugat tanah dan bangunan Obyek sengketa sebagai pemilik yang sah dalam keadaan kosong kalau perlu dengan bantuan pihak keamanan;
8. Bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat agar Para Tergugat tidak mengalihkan atau menyewakan tanah dan bangunan obyek sengketa selama proses perkara ini berjalan maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Oelamasi berkenan melakukan sita jaminan (CB) atas tanah dan bangunan obyek sengketa;
9. Bahwa mengingat gugatan penggugat didasarkan pada alat bukti yang otentik dan memiliki nilai pembuktian yang kuat maka putusan dalam perkara ini memenuhi syarat untuk dapat dijalankan terlebih dahulu /serta merta walaupun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Oelamasi cq. Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Oelamasi yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan

Halaman 3 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima dan memeriksa Gugatan ini dan memberikan Putusan dengan amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan di atasnya sesuai sertifikat hak milik nomor : 204 atas nama pemegang hak EMMANUEL MALI, Gambar Situasi No. 2676/1996 dengan luas : 1.380 M2 yang terletak di Desa Oelnasi (Sekarang Desa Penfui Timur) dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah P. Sabaat;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Yaved Nuban dan tanah M. Zarifudin, SH
3. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli yang dilakukan antara THERESIA DOH-BULAN selaku Penjual dan Penggugat Selaku Pembeli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 150/2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ESTHER DECIANA ULY, SH adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang secara tanpa hak menguasai dan menempati tanah dan bangunan obyek sengketa milik penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa segala peralihan hak atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV baik kepada pihak ketiga atau siapa saja yang mendapatkan hak dari pada mereka dalam bentuk apapun adalah bertentangan dengan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menghukum Para Tergugat baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari sejak Penggugat kehilangan haknya untuk menggunakan tanah dan bangunan Obyek Sengketa secara bebas yaitu terhitung September 2014 hingga gugatan ini didaftarkan;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapatkan hak dari mereka untuk mengembalikan kepada Penggugat tanah dan bangunan Obyek sengketa sebagai pemilik

Halaman 4 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm

#### 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)



yang sah dalam keadaan kosong kalau perlu dengan bantuan pihak keamanan;

8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) atas tanah dan bangunan obyek sengketa;
9. Menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu /serta merta walaupun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya demikian pula halnya Tergugat I serta Tergugat II hadir kuasanya sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV tidak hadir meskipun telah dipanggil secara patut;

Menimbang, bahwa berdasarkan PERMA Nomor: 1 Tahun 2008 Tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka Majelis Hakim yang menangani perkara ini telah mengusahakan agar para pihak yang bersengketa dapat menyelesaikan sengketa antara mereka dengan perdamaian melalui proses mediasi;

Menimbang, bahwa untuk maksud tersebut di atas, maka melalui Penetapan Nomor: 16/Pen.Med/ Pdt. G/2015/PN Olm tertanggal 04 Mei 2015, Majelis Hakim telah menunjuk Olyviarin R. Taopan, S.H. M.H Hakim pada Pengadilan Negeri Oelamasi yang dipilih atas kesepakatan kedua belah pihak menjadi Mediator guna mendamaikan kedua belah pihak, akan tetapi Mediator tersebut dalam laporannya kepada Majelis Hakim tanggal 03 Juni 2015 menyatakan bahwa mediasi yang dilakukannya tidak berhasil sehingga penanganan perkara ini dikembalikan kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa dengan gagalnya upaya perdamaian melalui mediasi tersebut, maka sidang perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dari Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat III dan Tergugat IV, yang oleh Kuasa Penggugat di depan persidangan ini menyatakan bahwa ingin merubah isi gugatannya yaitu mengenai kedudukan Tergugat IV yang mana didalam gugatan Penggugat tersebut tertulis sebagai Turut Tergugat dan oleh Penggugat dirubah menjadi Tergugat IV;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, maka pihak para Tergugat masing-masing telah mengajukan jawaban pada tanggal 23 Juli 2015, yaitu sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa gugatan penggugat yang menggugat tergugat I dan tergugat 2 mengenai perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat, oleh karena:
  - a. Bahwa tergugat 1 adalah anak kandung dan sekaligus sebagai ahli waris dari pewaris Markus udju Edo. ( Almarhum) ;
  - b. Bahwa tergugat 2 adalah anak kandung dari tergugat I dan atau sebagai cucu dari Almarhum Markus Udju Edo, dan juga bukan sebagai pihak yang menguasai barang warisan kakeknya Almarhum Markus Udju Edo;
  - c. Bahwa penggugat didalam menentukan kedudukan seseorang sebagai subjek hukum tidak cermat dan tidak tepat, begitu juga tergugat yang lain adalah bukan sebagai pihak dan penggugat tidak menguraikan hubungan keperdataan yang jelas mengenai hubungan hukum dengan objek yang digugat oleh penggugat, hal ini terbukti pada waktu mediasi dimana penggugat asli Emanuel Mali,SH, menjelaskan bahwa penggugat sendiri lupa harga obyek sengketa yang dibeli bahkan lebih fatal lagi beliau mengatakan tidak pernah melihat objek tanah yang dibelinya, sehingga beliau tidak mengetahui dengan pasti objek yang disengketakan oleh penggugat;
  - d. Bahwa Tergugat 2 merasa tidak pernah menguasai dan atau bahkan melakukan perbuatan melawan hukum yang disampaikan/didalilkan oleh penggugat;
  - e. Penggugat didalam gugatannya tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, oleh karena penggugat sama sekali tidak menjelaskan secara tepat hubungan hubungan keperdataan antara objek dan subjek gugatan, hal ini dengan jelas terlihat bahwa tergugat 3 dan tergugat 4 dalam gugatan tidak jelas siapa orangnya dan tempat kedudukan, bahkan tergugat I dan tergugat 2 sama sekali tidak mengenal kedua tergugat tersebut;
  - f. Bahwa mengenai objek gugatan para tergugat sama sekali tidak mengetahui jika telah diterbitkan sertifikat hak milik, oleh karena semasa hidup ayah tergugat 1, pernah menyampaikan bahwa tanah yang sekarang di tempati oleh tergugat 1 belum pernah

Halaman 6 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm

#### 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)



diusulkan dan atau belum diukur guna penerbitan sertifikat hak milik;

2. Bahwa sesuai surat hibah nomor 272/pem.4/ppat/1991 tanggal 8 Pebruari 1991 menyebutkan bahwa ayahanda tergugat I yang bernama Markus Udju Edo menerima hibah sebidang tanah yang luas dan batas-batasnya sebagaimana tersebut didalam surat hibah tersebut diatas;
3. Bahwa khusus mengetanai penerbitan sertifikat yang dimaksudkan oleh penggugat, jika memang berhubungan dengan tanah hibah milik orang tua tergugat 1, maka tergugat I akan mengajukan gugatan tersendiri;
4. Bahwa tergugat I dan tergugat 2 merasa yakin bahwa objek sengketa yang dimaksud oleh penggugat adalah berada ditempat lain, oleh karena tanah yang sekarang ditempati oleh tergugat I yang merupakan warisan dari orang tua tergugat I hanya seluas 800 meter persegi dan bukan 1.380 meter persegi sebagaimana dalil penggugat;
5. Bahwa begitu juga mengenai subjek didalam gugatan penggugat juga tidak jelas menyebutkan peran tergugat-tergugat, siapa melakukan apa, dan perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh para tergugat sehingga gugatan penggugat tersebut kabur dan tidak jelas;

Majelis hakim yang mulia

Berdasarkan pada uraian tersebut diatas, maka dengan rendah hati dan penuh hormat tergugat I dan tergugat 2 memohon kirannya dapat memutuskan perkara ini dengan amar didalam eksepsi :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi tergugat I dan tergugat 2 seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa gugatan penggugat adalah kabur;
3. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima seluruhnya;
4. Menghukurn penggugat untuk membayar semua biaya atau ongkos-ongkos yang timbul didalam perkara ini;

## II. DIDALAM JAWABAN

1. Bahwa setelah tergugat I dan tergugat 2 menguraikan dalil-dalilnya didalam eksepsi tersebut diatas, maka berikut ini tergugat I dan tergugat 2 hendak mengajukan jawaban, dengan ketentuan segala



sesuatu yang telah diuraikan didalam eksepsi tersebut dapat dipergunakan kembali didalam jawaban dalam pokok perkara ini:

- a. Bahwa Tergugat I adalah anak kandung dari pasangan suami-isteriyang sah Drs Markus Udju Edo (almarhum) dan Amelia Adelaida Udju Edo/ Ratuwalu (almarhum);
- b. Bahwa dari perkawinan Markus udju edo dan Amelia Adelaida Udju Edo/ Ratuwalu (almarhum) tersebut melahirkan 3 (tiga) orang anak masing –masing:
  1. Maria kudji Udjuedo;
  2. Rafael Rehuel Ferdinan Udjuedo (tergugat I)
  3. Yetje Mike Agnes udju edo ( Almarhum)

Bahwa saudari tergugat 1 yang bernama Yetje Mike Agnes udju edo tidak pernah menikah secara sah, namun almarhum mempunyai seorang anak perempuan yang lahir diluar perkawinan yang sah bernama Dervem crispin Udjuedo;

Bahwa oleh karena Adik perempuan Tergugat 1 yang bernama Yetje Mike Agnes udju edo (almarhum) tersebut diatas mempunyai seorang anak tanpa melalui perkawinan yang sah, maka anak tersebut yang bernama Dervem crispin Udjuedo mengikuti marga ibu biologisnya a sehingga bernama Derven crispin Udju Edo;

Bahwa oleh karena ibu dari Derven crispin Udjuedo yang bernama Yetje Mike Agnes Udjuedo telah meninggal dunia, maka semestinya Derven crispin Udju edo sebagai anak diluar nikah, menggantikan kedudukan waris ibunya, agar dapat mewaris dari kakek Derven crispin Udjuedo yang bernama Markus Udjuedo.

- c. Bahwa tanah dan bangunan yang sekarang dikuasai oleh tergugat I adalah tanah dan bangunan milik orang tua tergugat I dan/atau milik dari kakek tergugat 2;
- d. Bahwa selama masih hidup kedua orangtua tergugat I tidak pernah memindahtangankan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak manapun juga;
- e. Bahwa orangtua tergugat I tidak pernah memberikan sesuatu hak apapun kepada saudari perempuan tergugat 1 yang bernama Yetje Mike Agnes Udjuedo (Almarhum). Untuk membuat sertifikat atas tanah dan bangunan uutuk dan atas nama almarhumah Yetie Mike agnes Udju edo;
- f. Bahwa berdasarkan surat gugatan yang diuraikan oleh penggugat, bahwa tanah yang menjadi milik orangtua tergugat I telah di terbitkan sertifikat atas nama Yetie Mike Agnes Udjuedo



(Almarhum), bahkan telah dibalik namakan kepada anak diluar nikah dari almarhum Yetje Mike Agnes Udju edo, yang bernama Derven Mike Udju edo ini membuat tergugat 1 karena tanah tersebut adalah warisan yang merasa kaget, dan merasa dirugikan belum pernah dibagi-bagi kepada siapapun juga;

g. Bahwa khusus mengenai setifikat hak milik tersebut tergugat I telah menempuh melalui jalur hukum dengan cara menggugat ke Pengadilan;

h. Bahwa tanah yang dimiliki oleh orang tua tergugat 1 diperoleh Simon Tafoki, seluas 800 meter persegi dengan batas batas :

Sebelah utara : berbatasan dengan Rencana jalan;

Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah Jermias Nuban;

Sebelah timur : berbatasan dengan tanah Adam Pasoe, dan yustu fuka;

Sebelah Barat : berbatasan dengan yermias nuban

2. Bahwa tanah sebagaimana telah didalilkan oleh tergugat1 dan tergugat 2 di atas sesuai surat hibah yang diperoleh orangtua tergugat 1 dan/atau kakek tergugat 2 yaitu surat hibah nomor : 272/Pem.4/PPAT/1991 tanggal 08pebruari 1991 seluas 800 meter persegi adalah tanah warisan yang belum terbagi, sehingga jual beli yang dilakukan oleh Derven Crispi Udiu Edo, kepada Ny. Theresia Doh— Bulan dan jual beli dari Ny. Theresia Doh-bulan kepada Penggugat adalah bertentangan hukum;

3. Bahwa tanah yang menjadi milik orang tua tergugat I sesuai dengan butir 2 diatas, sangat berbeda dengan dalil penggugat pada butir I gugatan penggugat, bahwa tanah yang menjadi sengketa seluas 1380 M<sup>2</sup> dengan batas – batas tanah yang sangat berbeda dengan tanah yang dikuasai oleh tergugat I, maka sudah jelas bahwa tergugat I menguasai tanah yang menjadi warisan orang tua tergugat I adalah sah menurut hukum. Sehingga dalil penggugat tersebut secara tegas tergugat 1 dan tergugat 2 menolaknya;

4. Bahwa perbuatan Derven Crispin Udju edo yang melakukan jual beli tanah warisan adalah perbuatan melawan hukum dan karenanya akan kami proses sesuai prosedur hukum yang berlaku;



5. Bahwa dalil penggugat pada butir 2 surat gugatannya, menunjukkan bahwa terdapat konspirasi jahat yang dilakukan oleh Ny. Theresia Doh-bulan dengan ananda dervin Crispin Udjuedo, dimana tanah yang merupakan warisan orang tua tergugat I dijual oleh Derven Crispin Udjuedo kepada ny. Theresia do bulan dan Theresia Doh bulan menjualnya lagi kepada penggugat, sementara anehnya lagi ketiga mediasi bahwa dia sudah lupa harga beli tanah, bahkan sewaktu jual beli penggugat tidak pernah mengetahui lokasi obyek tanah yang dibelinya dan sekarang sebagai obyek sengketa; Sehingga ibaratnya penggugat membeli kucing didalam karung;
6. Bahwa dalil penggugat pada butir 2, 3, 4 dan 5 secara tegas tergugat I dan tergugat 2 menolaknya, oleh karena tanah sebagaimana surat hibah tersebut diatas adalah milik sah orang tua tergugat I dan/atau kakek tergugat 2 begitu juga bangunan yang terletak diatas tanah hibah tersebut adalah bangunan yang dibangun oleh ayah kandung tergugat I dan/atau kakek tergugat 2, dan didalam penguasaan atas tanah dan bangun adalah sah menurut hukum;
7. Bahwa dalil penggugat pada butir 6, 7, dan 8 dalam dalil gugatannya secara tegas tergugat I dan tergugat 2 menolaknya, oleh karena sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa tergugat I dan tergugat 2 tidak pernah menguasai tanah seluas yang di dalilkan oleh tergugat I dan tergugat 2, kecuali hanya seluas 800 M<sup>2</sup> sebagaimana surat hibah yang dimiliki orang tua tergugat I dan tergugat 2, bahkan dalil penggugat tersebut sangat tidak jelas, oleh karena obyek yang dijadikan sengketa oleh penggugat sangat kabur, karena baik luas dan batas-batas objek sengketa sangat berbeda dengan yang dikuasai oleh tergugat I sebagai tanah warisan orang tua tergugat 1 ( Drs, Markus Udjuedo /almarhum);
8. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tergugat I dan tergugat 2 uraikan diatas maka dengan rendah hati dan penuh rasa hormat, tergugat I dan tergugat 2 menolak dalil penggugat selain dan selebihnya;

Berdasarkan pada dalil tergugat I dan tergugat 2 diatas maka dengan rendah hati, tergugat 1 dan tergugat 2 tersebut di atas, dengan hormat dimohonkan kepada yang muliakan majelis hakim agar dapat menjatuhkan putusan didalam pokok perkara ini dengan amar sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima dan mengabulkan jawaban tergugat I dan tergugat 2 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa gugatan penggugat adalah kabur;
3. Menyatakan menurut hukum gugatan penggugat tidak dapat di terima;
4. Menghukum penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul di dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa di persidangan telah hadir Penggugat Intervensi, berdasarkan surat permohonan intervensi tanggal 22 Juni 2015 bermaksud hendak menggabungkan diri dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas permohonan intervensi tersebut Penggugat/ Tergugat Intervensi memberikan tanggapan yang pada pokoknya bahwa permohonan tersebut tidak beralasan hukum dan mengada-ada maka haruslah ditolak sedangkan Tergugat/ Tergugat Intervensi menyatakan tidak keberatan dan sependapat dengan Permohonan tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan intervensi tersebut Pengadilan menjatuhkan putusan sela tanggal 07 Juli 2015 Nomor: 14/ Pdt.G/ 2015/ PN Olm yang pada pokoknya menyatakan:

1. Menyatakan permohonan pemohon intervensi ditolak;
2. Memerintahkan Penggugat dan Tergugat dalam perkara gugatan asal untuk melanjutkan pemeriksaan perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban para Tergugat tersebut di atas, maka Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada tanggal 27 Juli 2015, demikian pula Replik Penggugat tersebut telah ditanggapi oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam duplik yang diajukan secara tertulis pada tanggal 03 Agustus 2015;

Menimbang, bahwa untuk mendukung kebenaran dalil-dalil gugatannya itu, maka Penggugat telah mengajukan alat-alat bukti berupa surat dan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat adalah berupa:

1. Fotokopi Sertifikat Tanah Nomor 204 dari Badan Pertanahan Nasional selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Akte Jual Beli Nomor: 150/ 2014 selanjutnya diberi tanda P.2;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup (*dinazegelen*) dan dilegalisir serta telah dicocokkan dengan aslinya dalam persidangan ternyata telah sesuai;

Menimbang, bahwa saksi yang diajukan oleh Penggugat ke depan persidangan ini sebanyak 2 (dua) orang, para saksi tersebut sebelum memberi keterangan telah disumpah atau berjanji sesuai dengan cara Agama yang dianutnya, setelah itu menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **Marthen Lena Heo**, dibawah janji menurut keyakinannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan para Tergugat, namun saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat dan Tergugat maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan ini berkaitan dengan permasalahan tanah yang terletak di desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah yang disengketakan Penggugat dan para Tegugat;
- Bahwa tanah sengketa tersebut miliki luas kurang lebih 1.300 M2 (seribu tiga ratus meter persegi) yang memiliki batas-batas yaitu:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Paulus Sabaat;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik M. Zarifudin, S.H;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan;
- Bahwa saksi kenal dengan Yetje Mike Agnes Udju Edo karena saksi pernah tinggal bersama sejak 1990 dan pernah tinggal diatas tanah tersebut;
- Bahwa pada tahun 1999 sampai dengan tahun 2000 tanah tersebut masih kosong tidak ada bangunan kemudian Yetje Mike Agnes Udju Edo membangun kos-kosan dan saksi ikut terlibat dalam proses pembangunan;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut milik Yetje Mike Agnes Udju Edo yang dibeli dari keluarga Sabaat pada tahun 1994 dan bukan warisan dari orangtuanya yaitu Markus Udju Edo;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut telah memiliki sertifikat dan telah dijual oleh anak Yetje Mike Agnes Udju Edo yaitu Derven Crispin Udju Edo kepada Theresia Doh-Bulan dihadapan notaris Esther;

Halaman 12 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah yang dibangun diatas tanah sengketa adalah atas perintah Yetje Mike Agnes Udju Edo dan sempat didiaminya bersama anaknya yang bernama Derven Crispin Udju Edo;
  - Bahwa setelah Yetje Mike Agnes Udju Edo meninggal dunia tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II;
  - Bahwa semasa hidup Yetje Mike Agnes Udju Edo pernah meminjam uang di Bank NTT dengan jaminan sertifikat tanah sengketa;
  - Bahwa tanah tersebut dialihkan Yetje Mike Agnes Udju Edo kepada Theresia Doh-Bulan setelah sertifikat tersebut dijaminkan di Bank NTT;
  - Bahwa kemudian setelah tanah tersebut dibeli Theresia Doh-Bulan, tanah tersebut dijual lagi kepada Emanuel Mali;
- Terhadap keterangan saksi, Penggugat maupun Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **ALBERTHABEL LOGO**, dibawah janji menurut keyakinannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat akan tetapi saksi kenal dengan para Tergugat dan masih memiliki hubungan keluarga dengan para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan berkaitan dengan permasalahan tanah yang terletak di Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang;
- Bahwa luas tanah tersebut sekitar kurang lebih 1300 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus meter persegi) dengan memiliki batas-batas yaitu:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Universitas Nusa Cendana;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Paulus Sabaat;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Yafet Nuban;
  - Sebelah timur berbatasan dengan Jalan;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut telah memiliki sertifikat atas nama Yetje Mike Agnes Udju Edo dan hal tersebut diketahui saksi sebab saksi pernah mendengar ketika saksi tinggal dikos tersebut selama 2 (dua) bulan pada tahun 2011;
- Bahwa saksi sempat tinggal diatas tanah sengketa karena anak saksi kos diatas tanah tersebut atas ijin Tergugat I sebagai saudara kandung Yetje Mike Agnes Udju Edo;

Halaman 13 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm

#### 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 sepengetahuan saksi Yetje Mike Agnes Udju Edo pernah menjaminkan sertifikat tanah tersebut pada Bank NTT, namun karena Yetje Mike Agnes Udju Edo meninggal dunia pada tahun 2010 dan hutangnya belum lunas pada bank tersebut maka utang tersebut dilunasi oleh Theresia Doh-Bulan;
- Bahwa kemudian tanah tersebut dijual oleh anak Yetje Mike Agnes Udju Edo yaitu Derven Crispin Udju Edo kepada Theresia Doh-Bulan pada tahun 2014 dihadapan Notaris;
- Bahwa saksi tidak tahu Yetje Mike Agnes Udju Edo memperoleh tanah tersebut, dan saksi tidak tahu siapa yang membangun rumah diatas tanah milik Yetje Mike Agnes Udju Edo;
- Bahwa saat ini yang tinggal diatas tanah sengketa adalah Tergugat II sejak tahun 2011;

Terhadapketerangan saksi, Penggugat maupun Para Tergugat akanmenanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk mendukung sangkalannya terhadap dalil pihak Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Hibah Nomor: 272/ Pem.4/ PPAT/ 1991, tertanggal 8 Februari 1991, selanjutnya diberi tanda T.1 dan T.2;
2. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor: 21/ 2002, dari Kantor Dinas Pendaftaran Penduduk Kabupaten Kupang, tertanggal 5 Maret 2002, An. Amelia Adelaide Udju Edo – Ratu Wadu, selanjutnya diberi tanda T.1 dan T.2;
3. Fotokopi Surat Nikah Nomor: 14 dari Gereja Protestant di Resort Timoer, tertanggal 3 Juni 1955, An Markus Udju Edo dan Amelia Adelaida Udjo Edo-Huna Koreh, selanjutnya diberi tanda T.1 dan T.2;
4. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor: 29/ 2011 dari dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil dan Keluarga Berencana, tertanggal 18 Maret 2011, An. Drs Markus Udju Edo, selanjutnya diberi tanda T.1 dan T.2;
5. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris dari Pemerintah Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, tertanggal 23 April 2012, selanjutnya diberi tanda T.1 dan T.2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup (*dinazegelen*) dan dilegalisir serta telah dicocokkan dengan aslinya dalam persidangan ternyata telah sesuai;

Halaman 14 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selain itu Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan pula alat bukti lain berupa saksi, saksi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II sebanyak 4 (empat) orang, saksi tersebut telah disumpah atau berjanji sesuai cara Agama yang dianutnya sesudah itu memberikan keterangan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Saksi **YERMIAS NUBAN**, dibawah janji menurut keyakinannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat akan tetapi saksi kenal dengan para Tergugat namun saksi tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan ini berkaitan dengan permasalahan tanah yang terletak di Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut seluas kurang lebih 800 (delapan ratus) meter persegi dengan ukuran 20m x40m yang berbatasan dengan:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Universitas Nusa Cendana yang rencananya akan dibuat jalan;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Yermias Nuban;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Yermias Nuban;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Adam Pasu dan Yustus Fukah yang dahulunya berbatasan dengan jalan setapak;
- Bahwa setahu saksi tanah yang disekitar tanah sengketa asalmulanya milik Om kandung saksi yang bernama Paulus Sabaat yang dibagi-bagikan kepada keturunannya terasuk saksi dan Simon Tafoki;
- Bahwa kemudian tanah milik Simon Tafoki tersebut dihibahkan kepada Markus Udju Edo karena Markus Udju Edo berhasil memindahkan keponakan Simon Tafoki dari Kalimantan ke Kupang yang merupakan seorang guru;
- Bahwa penyerahan tanah tersebut ditandatangani oleh saksi sebagai Kepala Desa, Simon Tafoki, Yakub Sabaat, Markus Udju Edo dan Zakarias sebagai Sekwilcam saat itu pada tahun 1991;
- Bahwa setahu saksi yang membangun kos-kosan tersebut adalah Markus Udju Edo dimana yang pertama kali dibangun saat itu adalah kos-kosan kemudian dibangun rumah;
- Bahwa selain membangun rumah dan kos-kosan Markus Udju Edo membuat sebuah pondasi yang pembangunannya dilakukan oleh

Halaman 15 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm



Yunus Taleo dimana pondasi tersebut memakan tanah milik saksi sehingga saat itu saksi menegur Markus Udju Edo;

- Bahwa Markus Udju Edo tidak pernah tinggal diatas tanah sengketa, tetapi yang tinggal diatas tanah sengketa adalah anak-anak Markus Udju Edo termasuk Yetje Mike Agnes Udju Edo;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut telah disertifikat atas nama Yetje Mike Agnes Udju Edo dan saksi tidak pernah menandatangani surat batas tanah sengketa;
- Bahwa saat ini yang menguasai tanah sengketa adalah anak perempuan Tergugat I yaitu Tergugat II;
- Bahwa jarak rumah saksi dengan tanah sengketa sekitar kurang lebih 5 (lima) kilometer;

Terhadap keterangan saksi, Penggugat maupun Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi **ZEM TAFOKI**, dibawah janji menurut keyakinannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat namun saksi kenal dengan para Tergugat akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan ini berkaitan masalah tanah yang disengketakan antara Penggugat dengan para Tergugat;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut terletak di Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang seluas kurang lebih 800 m2 (delapan ratus meter persegi);
- Bahwa tanah sengketa tersebut berbatasan dengan:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Yermias Nuban;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik Yafet Nuban;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Adam Pasu;
- Bahwa tanah sengketa tersebut berasal dari pemberian/ hibah Paulus Sabaat yaitu orangtua Simon Tafoki kepada Tergugat I pada 1991;
- Bahwa saksi tahu hal tersebut setelah mendengar cerita dari orangtuanya bahwa tanah tersebut telah dihibahkan kepada Tergugat I;



- Bahwa saksi pernah melihat fotokopi surat hibah tersebut dimana saksi melihat yang menandatangani surat hibah tersebut adalah Yermias Tafoki, Yermias Nuban sebagai kepala desa dan Camat;
- Bahwa tanah tersebut diberikan karena Tergugat I yang mengurus kami jadi pegawai negeri sehingga sebagai bentuk balas budi maka dihibahkan tanah tersebut;
- Bahwa Yermias Nuban memiliki tanah disekitar obyek sengketa tepatnya dibagian Selatan yang diperoleh dari bapak saksi yang bernama Paulus Sabaat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah tersebut telah disertifikatkan atas nama Yetje Mike Agnes Udju Edo;
- Bahwa setahu saksi yang membangun rumah dan kos-kosan tersebut adalah Tergugat I yaitu Rafael Udju Edo;

Terhadap keterangan saksi, Penggugat maupun Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi **YUNUS S. A. UDJU EDO**, dibawah janji menurut keyakinannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat akan tetapi saksi kenal dengan para tergugat dan masih memiliki hubungan keluarga dengan para Tergugat;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan berkaitan masalah tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut terletak di Desa Penfui Timur, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang yang luasnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah sengketa, namun saksi pernah tinggal diatas tanah tersebut sejak tahun 1975 sampai dengan tahun 1999;
- Bahwa ketika itu saksi tinggal diatas tanah sengketa atas ijin dari Tergugat I dimana pada saat saksi tinggal telah ada bangunan kos-kosan sebanyak 8 (delapan) kamar permanen dan 4 (empat) kamar darurat yang dibuat dari bebak serta belum ada rumah;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun kos-kosan diatas tanah sengketa;
- Bahwa saksi kenal dengan Yetje Mike Agnes Udju Edo yang merupakan anak bungsu Markus Udju Edo dan telah meninggal dunia;



- Bahwa saksi tidak tahu Yetje Mike Agnes Udju Edo pernah tinggal diatas tanah sengketa;
- Bahwa yang tinggal diatas tanah sengketa saat ini adalah anak Tergugat I yang bernama Henderina Ladi Udju Edo;
- Bahwa saksi kenal dengan Yermias Nuban yang tinggal disebelah barat tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut telah memiliki sertifikat atau belum;

Terhadap keterangan saksi, Penggugat maupun Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

4. Saksi **YUNUS TALOEN**, dibawah janji menurut keyakinannya yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan paraTergugat akan tetapi saksi tidak memiliki hubungan keluarga maupun pekerjaan dengan Penggugat dan para tergugat;
- Bahwa saksi tahu dihadirkan kepersidangan ini berkaitan dengan masalah tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut terletak di Desa Penfui Timur, Kecamatan kupang Tengah, Kabupaten Kupang, yang luas dan batas-batasnya saksi tidak tahu;
- Bhw saksi pernah tinggal diatas tanah sengketa sekitar tahun 2000 atas seijin Tergugat I untuk menjaga kos-kosan;
- Bahwa waktu itu diatas tanah tersebut terdapat bangunan kos-kosan sebanyak 8 (delapan) kamar dimana 4 (empat) kamar sudah permanen sedangkan 4 (empat) lagi masih berdinging kayu;
- Bahwa selain bangunan kos-kosan juga terdapat sebuah kios diatas tanah sengketa namun belum ada rumah;
- Bahwa pada tahun 2001 dibangun sebuah rumah diatas tanah sengketa dimana saat itu saksi sebagai kepala tukang;
- Bahwa pembangunan rumah tersebut atas permintaan/ suruhan Markus Udju Edo namun yang membayar upah pengerjaan rumah tersebut adalah Yetje Mike Agnes Udju Edo;
- Bahwa Yetje Mike Agnes Udju Edo pernah tinggal diatas tanah sengketa pada tahun 2005;
- Bahwa saksi tidak tahu Yetje Mike Agnes Udju Edo pemilik tanah tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain membangun rumah saksi juga ikut mengerjakan pondasi rumah yang terdapat diatas tanah sengketa namun pengerjaan tersebut belum selesai karena Yetje Mike Agnes Udju Edo belum memiliki uang;
- Bahwa saksi kenal dengan Yermias Nuban karena pernah menjabat sebagai Kepala Desa Penfui Timur;

Terhadap keterangan saksi, Penggugat maupun Para Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa atas permintaan kedua belah pihak yang bersengketa dalam perkara ini serta guna memperoleh gambaran yang jelas mengenai obyek yang disengketakan, maka Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa yang dilakukan pada hari Senin, tanggal 24 Agustus 2015 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana yang tertuang di dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat maupun kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah menyerahkan kesimpulannya pada tanggal 28 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa setelah itu pihak-pihak yang bersengketa menyatakan bahwa mereka sudah tidak mengajukan sesuatu hal lagi dan kemudian memohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala hal ihwal yang terjadi selama berlangsungnya proses persidangan sebagaimana yang tertuang di dalam berita acara sidang namun hal itu tidak tercantum di dalam uraian putusan adalah merupakan satu kesatuan dengan putusan ini dan dianggap telah turut dipertimbangkan;

## **PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

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

### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa Tergugat I, dan Tergugat II dalam surat jawabannya tertanggal 23 Juni 2014 juga menyampaikan Eksepsi pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

Halaman 19 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm

#### 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)



1. Bahwa gugatan penggugat yang menggugat tergugat 1 dan tergugat 2 mengenai perbuatan melawan hukum adalah tidak tepat, oleh karena:
  - a. Bahwa tergugat 1 adalah anak kandung dan sekaligus sebagai ahli waris dari pewaris Markus Udju Edo. ( Almarhum);
  - b. Bahwa tergugat 2 adalah anak kandung dari tergugat 1 dan atau sebagai cucu dari Almarhum Markus Udju Edo, dan juga bukan sebagai pihak yang menguasai barang warisan kakeknya Almarhum Markus Udju Edo;
  - c. Bahwa penggugat didalam menentukan kedudukan seseorang sebagai subjek hukum tidak cermat dan tidak tepat, begitu juga tergugat yang lain adalah bukan sebagai pihak dan penggugat tidak menguraikan hubungan keperdataan yang jelas mengenai hubungan hukum dengan objek yang digugat oleh penggugat, hal ini terbukti pada waktu mediasi dimana penggugat asli Emanuel Mali,SH, menjelaskan bahwa penggugat sendiri lupa harga obyek sengketa yang dibeli bahkan lebih fatal lagi beliau mengatakan tidak pernah melihat objek tanah yang dibelinya, sehingga beliau tidak mengetahui dengan pasti objek yang disengketakan oleh penggugat;
  - d. Bahwa Tergugat 2 merasa tidak pernah menguasai dan atau bahkan melakukan perbuatan melawan hukum yang disampaikan/ didalilkan oleh penggugat;
  - e. Penggugat didalam gugatannya tidak memenuhi syarat formil dari suatu gugatan, oleh karena penggugat sama sekali tidak menjelaskan secara tepat hubungan hubungan keperdataan antara objek dan subjek gugatan, hal ini dengan jelas terlihat bahwa tergugat 3 dan tergugat 4 dalam gugatan tidak jelas siapa orangnya dan tempat kedudukan, bahkan tergugat 1 dan tergugat 2 sama sekali tidak mengenal kedua tergugat tersebut;
  - f. Bahwa mengenai objek gugatan para tergugat sama sekali tidak mengetahui jika telah diterbitkan sertifikat hak milik, oleh karena semasa hidup ayah tergugat 1, pernah menyampaikan bahwa tanah yang sekarang di tempati oleh tergugat 1 belum pernah diusulkan dan atau belum diukur guna penerbitan sertifikat hak milik;
2. Bahwa sesuai surat hibah nomor 272/pem.4/ppat/1991 tanggal 8 Pebruari 1991 menyebutkan bahwa ayahanda tergugat 1 yang bernama Markus Udju Edo menerima hibah sebidang tanah yang luas dan batas-batasnya sebagaimana tersebut didalam surat hibah tersebut diatas;



3. Bahwa khusus mengetanai penerbitan sertifikat yang dimaksudkan oleh penggugat, jika memang berhubungan dengan tanah hibah milik orang tua tergugat 1, maka tergugat I akan mengajukan gugatan tersendiri;
4. Bahwa tergugat I dan tergugat 2 merasa yakin bahwa objek sengketa yang dimaksud oleh penggugat adalah berada ditempat lain, oleh karena tanah yang sekarang ditempati oleh tergugat I yang merupakan warisan dari orang tua tergugat I hanya seluas 800 meter persegi dan bukan 1.380 meter persegi sebagaimana dalil penggugat;
5. Bahwa begitu juga mengenai subjek didalam gugatan penggugat juga tidak jelas menyebutkan peran tergugat-tergugat, siapa melakukan apa, dan perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh para tergugat sehingga gugatan penggugat tersebut kabur dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dan jawaban para Tergugat (Tergugat I dan Tergugat II), Penggugat telah membantahnya dengan mengajukan Replik, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat menolak dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II kecuali yang diakui secara tegas dan tetap pada dalil gugatan Penggugat;
2. Bahwa dalil poin 1 huruf a s/d c. Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II adalah keliru dan tidak benar sebab gugatan Penggugat sudah sangat jelas ditujukan kepada pihak yang secara nyata "feitelijik" menguasai secara tanpa hak tanah dan bangunan milik Penggugat sesuai SHM No. 204 atas nama Pemegang hak EMANUEL MALI dan Akta Jual Beli Nomor: 150/ 2014 yaitu Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat II dan IV. Untuk itu dalil eksepsi tersebut haruslah ditolak;
3. Bahwa dalil point 1 huruf d. eksepsi Tergugat I dan Tergugat II telah memasuki pokok perkara yang masih dibuktikan untuk itu haruslah ditolak;
4. Bahwa dalil poin 1 huruf e. Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II merupakan pendapat yang keliru dan tidak benar sebab ketidakhadiran Tergugat III dan Tergugat IV dalam proses perkara ini tidak memiliki implikasi terhadap formalitas gugatan Penggugat apalagi dalam gugatan Penggugat sudah disebutkan identitas subyek-subyek dan obyek sengketa serta alas hak Penggugat dalam memajukan gugatan. Untuk itu dalil eksepsi tersebut harus ditolak;
5. Bahwa dalil poin 1 huruf f Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II adalah keliru dan tidak benar sebab sesuai prosedur penerbitan suatu sertifikat



hak milik terdapat tahapan pengumuman mengenai bidang tanah yang akan disertifikatkan di Kantor Desa/ Kelurahan setempat untuk memberikan kesempatan kepada pihak-pihak (bukan saja orangtua Tergugat dan Tergugat I dan II) yang merasa memiliki alas hak atas tanah tersebut untuk mengajukan keberatan sehingga dengan adanya tahapan tersebut maka pihak-pihak termasuk orangtua Tergugat I (Alm. Markus Udju Edo) dan Tergugat I dan Tergugat II dianggap telah mengetahuinya apalagi sesuai dalil Tergugat I dan II Alm. Markus Udju Edo, Tergugat I dan II menguasai, mendirikan bangunan dan menempati obyek sengketa sehingga tentunya akan mengetahui langsung proses penerbitan sertifikat atas tanah obyek sengketa sejak awal dilakukan oleh petugas Kantor Pertanahan. Untuk itu dalil eksepsi tersebut haruslah ditolak;

6. Bahwa dalil poin 2,3,4 dan 5 Eksepsi Tergugat I dan II adalah keliru dan tidak benar sebab tanah dan bangunan obyek sengketa yang Tergugat I dan II kuasai secara melawan hukum adalah milik sah dari Penggugat sebagaimana telah diuraikan dengan sejelas-jelasnya dalam gugatan Penggugat sehingga dalil eksepsi ini haruslah ditolak;
7. Bahwa mengenai keinginan Tergugat I dan II untuk mengajukan gugatan atas penerbitan sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa, menurut Penggugat adalah hak Tergugat I dan II tetapi bukanlah merupakan materi eksepsi sehingga dalil tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Para Tergugat tersebut di atas, kemudian bantahan dari Penggugat yang tertuang dalam repliknya, selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan II poin 1 huruf a,b,c dan e Majelis hakim berpendapat bahwa sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 305 K / Sip / 1971, tanggal 16 Juni 1971 yang memiliki kaidah hukum "*adalah hak dari penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang dijadikan atau ditarik menjadi pihak dalam perkara*", sehingga apabila dikaji dari aspek teoritik, maka pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut telah sesuai dengan teori hukum acara perdata tentang asas "*legitima persona standi in judicio*". Maknanya, siapapun yang merasa memiliki suatu hak dan ingin mempertahankannya, maka ia berhak bertindak selaku pihak, baik selaku penggugat maupun tergugat, oleh karena menurut hemat Majelis Hakim eksepsi tersebut harus ditolak;



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin 1 huruf d dan f sebagaimana dimaksud diatas, maka menurut Majelis Hakim uraian eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat I dan II tersebut telah memasuki materi/ pokok perkara yang kebenarannya baru dapat diketahui setelah melalui proses pembuktian dipersidangan demikian pula halnya dengan eksepsi Tergugat I dan II pada poin 2,3, dan 4 juga telah memasuki materi/ pokok perkara, sehingga oleh karenanya eksepsi tersebut harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan II poin 5 dan setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati isi gugatan Penggugat pada point 4 yang menyebutkan bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang secara tanpa hak menguasai dan menempati tanah dan bangunan obyek sengketa... dst, dari uraian tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa subjek didalam gugatan telah jelas menyebutkan peran masing-masing sehingga oleh karenanya eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa, oleh karena seluruh dalil Eksepsi Para Tergugat tidak didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang cukup, maka terhadap Eksepsi Para Tergugat tersebut, harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh Eksepsi Para Tergugat telah dinyatakan di tolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkara;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan diatasnya sesuai sertifikat hak milik nomor : 204 atas nama pemegang hak EMMANUEL MALI, Gambar Situasi No. 2676/1996 dengan luas : 1.380 M2 yang terletak di Desa Oelnasi (Sekarang Desa Penfui Timur) dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah P. Sabaat;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Yaved Nuban dan tanah M. Zarifudin, SH;

Halaman 23 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm



2. Bahwa tanah dan bangunan Obyek Sengketa tersebut Penggugat peroleh dengan jalan jual beli yang dilakukan secara sah menurut hukum antara THERESIA DOH-BULAN selaku Penjual dan Penggugat Selaku Pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ESTHER DECIANA ULY, SH;
3. Bahwa secara tanpa hak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menguasai dan menempati tanah dan bangunan Obyek Sengketa milik Penggugat tersebut sehingga telah mengakibatkan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa yang menurut hukum memiliki kedaulatan penuh untuk menggunakan tanah dan bangunan milik Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah dan bangunan obyek sengketa tersebut;
4. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV yang secara tanpa hak menguasai dan menempati tanah dan bangunan Obyek Sengketa milik Penggugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang jelas-jelas telah mengakibatkan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan Obyek Sengketa mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa atas uraian dalam gugatan Penggugat diatas, Para Tergugat membantahnya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa setelah tergugat 1 dan tergugat 2 menguraikan dalil-dalilnya didalam eksepsi tersebut diatas, maka berikut ini tergugat 1 dan tergugat 2 hendak mengajukan jawaban, dengan ketentuan segala sesuatu yang telah diuraikan didalam eksepsi tersebut dapat dipergunakan kembali didalam jawaban dalam pokok perkara ini:
  - a. Bahwa Tergugat 1 adalah anak kandung dari pasangan suami-isteriyang sah Drs Markus Udju Edo (almarhum) dan Amelia Adelaida Udju Edo/ Ratuwalu (almarhum);
  - b. Bahwa dari perkawinan Markus udju edo dan Amelia Adelaida Udju Edo/ Ratuwalu (almarhum) tersebut melahirkan 3 (tiga) orang anak masing –masing:
    1. Maria kudji Udjuedo;
    2. Rafael Rehuel Ferdinan Udjuedo (tergugat 1);
    3. Yetje Mike Agnes udju edo ( Almarhum)

Bahwa saudari tergugat 1 yang bernama Yetje Mike Agnes udju edo tidak pernah menikah secara sah, namun almarhum mempunyai seorang anak perempuan yang lahir diluar perkawinan yang sah bernama Dervem crispin Udjuedo;

Halaman 24 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm



Bahwa oleh karena Adik perempuan Tergugat 1 yang bernama Yetje Mike Agnes udju edo (almarhum) tersebut diatas mempunyai seorang anak tanpa melalui perkawinan yang sah, maka anak tersebut yang bernama Dervem crispin Udjuedo mengikuti marga ibu biologisnya a sehingga bernama Derven crispin Udju Edo;

Bahwa oleh karena ibu dari Derven crispin Udjuedo yang bernama Yetje Mike Agnes Udjuedo telah meninggal dunia, maka semestinya Derven crispin Udju edo sebagai anak diluar nikah, menggantikan kedudukan waris ibunya, agar dapat mewaris dari kakek Derven crispin Udjuedo yang bernama Markus Udjuedo.

- c. Bahwa tanah dan bangunan yang sekarang dikuasai oleh tergugat I adalah tanah dan bangunan milik orang tua tergugat I dan/atau milik dari kakek tergugat 2;
- d. Bahwa selama masih hidup kedua orangtua tergugat I tidak pernah memindahtangankan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak manapun juga;
- e. Bahwa orangtua tergugat I tidak pernah memberikan sesuatu hak apapun kepada saudari perempuan tergugat 1 yang bernama Yetje Mike Agnes Udjuedo (Almarhum). Untuk membuat sertifikat atas tanah dan bangunan untuk dan atas nama almarhumah Yetie Mike agnes Udju edo;
- f. Bahwa berdasarkan surat gugatan yang diuraikan oleh penggugat, bahwa tanah yang menjadi milik orangtua tergugat I telah di terbitkan sertifikat atas nama Yetie Mike Agnes Udjuedo (Almarhum), bahkan telah dibalik namakan kepada anak diluar nikah dari almarhum Yetje Mike Agnes Udju edo, yang bernama Derven Mike Udju edo ini membuat tergugat 1 karena tanah tersebut adalah warisan yang merasa kaget, dan merasa dirugikan belum pernah dibagi-bagi kepada siapapun juga;
- g. Bahwa khusus mengenai setifikat hak milik tersebut tergugat I telah menempuh melalui jalur hukum dengan cara menggugat ke Pengadilan;
- h. Bahwa tanah yang dimiliki oleh orang tua tergugat 1 diperoleh Simon Tafoki, seluas 800 meter persegi dengan batas batas :
  - Sebelah utara : berbatasan dengan Rencana jalan;
  - Sebelah selatan : berbatasan dengan tanah Jermias Nuban;
  - Sebelah timur : berbatasan dengan tanah Adam Pasoe, dan yustu fuka;



Sebelah Barat : berbatasan dengan yermias nuban

2. Bahwa tanah sebagaimana telah didalilkan oleh tergugat1 dan tergugat 2 di atas sesuai surat hibah yang diperoleh orangtua tergugat 1 dan/atau kakek tergugat 2 yaitu surat hibah nomor : 272/Pem.4/PPAT/1991 tanggal 08pebruari 1991 seluas 800 meter persegi adalah tanah warisan yang belum terbagi, sehingga jual beli yang dilakukan oleh Derven Crispi Udiu Edo, kepada Ny.Theresia Doh— Bulan dan jual beli dari Ny. Theresia Doh-bulan kepada Penggugat adalah bertentangan hukum;
3. Bahwa tanah yang menjadi milik orang tua tergugat I sesuai dengan butir 2 diatas, sangat berbeda dengan dalil penggugat pada butir I gugatan penggugat, bahwa tanah yang menjadi sengketa seluas 1380 M<sup>2</sup> dengan batas – batas tanah yang sangat berbeda dengan tanah yang dikuasai oleh tergugat I, maka sudah jelas bahwa tergugat I menguasai tanah yang menjadi warisan orang tua tergugat I adalah sah menurut hukum. Sehingga dalil penggugat tersebut secara tegas tergugat 1 dan tergugat 2 menolaknya;
4. Bahwa perbuatan Derven Crispin Udju edo yang melakukan jual beli tanah warisan adalah perbuatan melawan hukum dan karenanya akan kami proses sesuai prosedur hukum yang berlaku;
5. Bahwa dalil penggugat pada butir 2 surat gugatannya, menunjukkan bahwa terdapat konspirasi jahat yang dilakukan oleh Ny. Theresia Doh-bulan dengan ananda dervin Crispin Udjuedo, dimana tanah yang merupakan warisan orang tua tergugat I dijual oleh Derven Crispin Udjuedo kepada ny. Theresia do bulan dan Theresia Doh bulan menjualnya lagi kepada penggugat, sementara anehnya lagi ketiga mediasi bahwa dia sudah lupa harga beli tanah, bahkan sewaktu jual beli penggugat tidak pernah mengetahui lokasi obyek tanah yang dibelinya dan sekarang sebagai obyek sengketa;

Sehingga ibaratnva penggugat membeli kucing didalam karung;

6. Bahwa dalil penggugat pada butir 2, 3, 4 dan 5 secara tegas tergugat I dan tergugat 2 menolaknya, oleh karena tanah sebagaimana surat hibah tersebut diatas adalah milik sah orang tua tergugat I dan/atau kakek tergugat 2 begitu juga bangunan yang terletak diatas tanah hibah tersebut adalah bangunan yang dibangun oleh ayah kandung tergugat I dan/atau kakek tergugat 2, dan didalam penguasaan atas tanah dan bangun adalah sah menurut hukum;



7. Bahwa dalil penggugat pada butir 6, 7, dan 8 dalam dalil gugatannya secara tegas tergugat I dan tergugat 2 menolaknya, oleh karena sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa tergugat I dan tergugat 2 tidak pernah menguasai tanah seluas yang di dalilkan oleh tergugat I dan tergugat 2, kecuali hanya seluas 800 M<sup>2</sup> sebagaimana surat hibah yang dimiliki orang tua tergugat I dan tergugat 2, bahkan dalil penggugat tersebut sangat tidak jelas, oleh karena obyek yang dijadikan sengketa oleh penggugat sangat kabur, karena baik luas dan batas-batas objek sengketa sangat berbeda dengan yang dikuasai oleh tergugat I sebagai tanah warisan orang tua tergugat 1 ( Drs, Markus Udjuedo /almarhum);

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat seluruhnya dibantah oleh Para Tergugat (Tergugat I dan II) maka sesuai dengan Hukum Acara Perdata maka Penggugat harus membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 283 RBg;

Menimbang, bahwa setelah mencermati proses jawab-menjawab antara Penggugat dengan para Tergugat sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah Apakah tanah objek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dari jual beli antara Theresia Doh – Bulan dengan Penggugat atau apakah tanah obyek sengketa yang dibeli oleh Pengugat dari Theresia Doh-Bulan adalah milik ParaTergugat (Tergugat I dan Tergugat II)?

Menimbang, bahwa dari pokok permasalahan tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.2 dan 2 (dua) orang saksi masing-masing bernama Marthen Lena Heo dan Albert Habel Logo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P.1 yang menerangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 204 tahun 1996 atas Yetje Mike Agnes Udju Edo Sarjana Ekonomi yang telah dialihkan kepada Emanuel Mali pada tanggal 11 Nopember 2014 berdasarkan jual beli dan bukti surat yang diberi tanda P.2 berupa Akta Jual beli Nomor 150 tahun 2014 antara Theresia Doh – Bulan sebagai penjual kepada Penggugat dalam hal ini Emanuel Mali sebagai pembeli pada tanggal 19 September 2014 dihadapan Notaris Esther Deciana Uly S.H. Setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti surat tersebut adalah akta otentik yang memenuhi kriteria sebagaimana Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Halaman 27 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh penggugat yaitu saksi Marthen Lena Heo yang pada pokoknya menerangkan bahwa awalnya obyek sengketa merupakan tanah milik Almarhum Yetje Mike Agnes Udju Edo, lalu setelah meninggal obyek sengketa dialihkan secara waris kepada Derven Crispin Udju Edo, kemudian obyek sengketa dijual atau dialihkan oleh ahli waris Yetje Mike Agnes Udju Edo, yakni Derven Crispin Udju Edo secara jual-beli kepada Theresia Doh – Bulan dihadapan Notaris. Demikian pula halnya dengan keterangan Albert Habel Logo yang juga bersesuaian dengan keterangan saksi tersebut diatas yang juga menerangkan bahwa obyek sengketa awalnya merupakan milik almarhum Yetje Mike Agnes Udju Edo berdasarkan sertifikat yang pernah dilihatnya saat tinggal diatas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan tersebut diatas saling bersesuaian dengan yang dialami secara langsung sehingga memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1906 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanfda T.I dan T.II-1 sampai dengan T.II dan II-5, dan saksi-saksi sebanyak 4 (empat) orang saksi yaitu Yermias Nuban, Zet Tafoki, Yunus S.A Udju Edo dan Yunus Taleo;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.I dan T.II-1 berupa surat keterangan hibah atas sebidang tanah nomor 272/ Pem.4/ PPAT/ 1991 tertanggal 08 Februari 1991, yang menyatakan bahwa Simon Tafoki telah menghibahkan sebidang tanah kepada Markus Udju Edo, setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat tersebut ternyata tidak ditandatangani Camat sebagai Pejabat yang mencatat adanya hibah tersebut dengan demikian surat hibah ini sebagai Akta dibawah tangan sebagaimana memenuhi ketentuan Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Pasal 286 RBg;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.I dan II-2 yang menerangkan Surat Nikah Nomor 14 yang dikeluarkan Gereja Protestan di Timor yang menerangkan bahwa pada tanggal 11 Mei 1955 Markus Udju Edo menikah dengan Amelia Adeliada Udju Edo – Huna Koreh telah menikah secara Protestan, dan bukti surat T.I dan II – 5 yang menerangkan surat keterangan ahli waris Markus Udju Edo yang ditanda tangani Lurah Tarus dan Camat Kupang Tengah, setelah mencermati bukti tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa surat tersebut dinilai sebagai bukti surat dibawah tangan memenuhi ketentuan Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mana

Halaman 28 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm

#### 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

Perlakuan Akta Otentik namun mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.I dan II-3 berupa Akta kematian Nomor 21/ 2002 tertanggal 5 Maret 2002 atas nama Amelia Adelaide Udju Edo – Ratu Walu yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Pendaftaran Penduduk Kabupaten Kupang dan bukti surat yang beri tanda T.I dan II-4 berupa Akta kematian Nomor 29/ 2011 tertanggal 18 Maret 2011 atas nama Drs Markus Udju Edo yang dikeluarkan oleh Kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil dan Keluarga Berencana Kabupaten Kupang, setelah mencermati bukti surat dimaksud merupakan bukti otentik yang memenuhi kriteria Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Menimbang, bahwa para Tergugat telah mengajukan saksi Yermias Nuban yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi ikut menandatangani surat hibah antara Simon Tafoki dengan Markus Udju Edo. Setelah mencermati keterangan saksi tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa keterangan saksi bersesuaian dengan surat bukti T.II dan II-1 sehingga dapat dipergunakan sebagai petunjuk untuk menguatkan bukti surat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Zet Tafoki yang pada pokoknya menerangkan bahwa saksi tahu obyek sengketa dahulunya merupakan tanah yang diberikan Simon Tafoki kepada Markus Udju Edo yang mana cerita tersebut diketahuinya dari kakak saksi, setelah mencermati keterangan saksi tersebut Majelis hakim berpendapat bahwa saksi dimaksud merupakan saksi yang mendengar cerita dari orang lain (*testimonium de auditu*) yang sebagai petunjuk untuk menguatkan hibah tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Yunus S.A Udju Edo yang menerangkan bahwa saksi pernah tinggal diobyek sengketa sejak tahun 1976 sampai akhir desember 1999, setelah mencermati keterangan saksi tersebut dihubungkan dengan bukti T.I dan II-1 yakni surat hibah tersebut saling bertentangan atau tidak saling bersesuaian (*kontradiktif*) maka berdasarkan hal tersebut keterangan tersebut tidak dapat menguatkan dalil bantahan Tergugat harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Yunus Taleo yang menerangkan bahwa saksi merupakan kepala Tukang pembangunan rumah diatas obyek sengketa yang mana saat itu saksi disuruh oleh Markus Udju Edo untuk membangun rumah tersebut, setelah mencermati keterangan saksi tersebut dengan surat bukti T.II dan II-1 sehingga dapat dipergunakan sebagai petunjuk untuk menguatkan bukti surat tersebut;

Halaman 29 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas, majelis Hakim akan memberi pendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat obyek sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dari jual-beli dengan Theresia Doh-Bulan, setelah Majelis hakim mencermati bukti sertifikat hak milik nomor 206 atas nama Yetje Mike Agnes Udju Edo S.E yang diterbitkan tahun 1996 dihubungkan dengan bukti surat T.I dan II -1 dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi Tergugat diatas bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah hibah dari Simon Tafoki kepada Markus Udju Edo;

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa tersebut telah keluar sertifikat nomor 204 tahun 1996 atas nama Yetje Mike Agnes Udju Edo yang berdasarkan surat T.I dan II -5 adalah salah satu ahli waris Markus Udju Edo, yang telah pula diakui oleh para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 pula dituliskan bahwasanya obyek sengketa tersebut beralih kepada Derwen Crispin Udju Edo (anak Yetje Mike Agnes Udju Edo) berdasarkan perolehan hak waris pada tanggal 19 Maret 2013, kemudian beralih lagi pada tanggal 25 April 2014 kepada Theresia Doh – Bulan berdasarkan peralihan hak jual-beli. Setelah itu beralih kepada Penggugat dalam hal ini Emanuel Mali pada tanggal 11 Nopember 2014 berdasarkan peralihan hak jual-beli, yang mana jual-beli tersebut dilakukan dihadapan Notaris Esther Deciana Uli, S.H berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 150/ 2014 (vide bukti P-2);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas dihubungkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 251 K/ Sip/ 1958 tertanggal 26 Desember 1958 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1237 K/ Sip/ 1973 tertanggal 15 April 1976 yang pada pokoknya bahwa Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh Undang-undang. Yang dimaksud pembeli beritikad baik disini adalah jual-beli dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang sebagai diatur oleh Undang-undang;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian diatas bahwa Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sebagaimana yang tertuang didalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan demikian dalil-dalil bantahan Para Tergugat terbantahkan oleh bukti-bukti Penggugat diatas;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat oleh karena itu petitum nomor 2 Penggugat patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 3 Penggugat yang meminta Majelis Hakim supaya jual-beli yang dilakukan antara Theresia Doh-Bulan sebagai Penjual dan Penggugat sebagai pembeli sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 150/ 2014 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Esther Deciana Uli, S.H, patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum nomor 4 Penggugat yang meminta agar tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV yang secara tanpa hak menguasai dan menempati tanah dan bangunan obyek sengketa milik Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, karena gugatan pokok penggugat pada petitum ke 2 (dua) dikabulkan oleh Majelis Hakim maka selayaknya pula petitum ke 4 (empat) dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum Penggugat nomor 5 (lima) yang meminta agar segala peralihan hak atas tanah dan bangunan obyek sengketa yang dilakukan tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV baik kepada pihak ketiga atau siapa saja yang mendapat hak dari pada mereka dalam bentuk apapun tidak mempunyai kekuatan hukum yang tidak mengikat, terhadap petitum tersebut tidak pernah dibuktikan adanya peralihan hak bangunan dan tanah obyek sengketa oleh para tergugat kepada pihak ketiga oleh Penggugat, maka menurut Majelis Hakim petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 6 Penggugat yang meminta ganti kerugian kepada para Tergugat hal tersebut dipersidangan tidak pernah dibuktikan adanya kerugian, sehingga oleh karenanya petitum tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum 7 didalam gugatan Penggugat yang meminta kepada Majelis Hakim agar supaya menghukum para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari mereka untuk mengembalikan kepada Penggugat tanah dan bangunan obyek sengketa sebagai pemilik yang sah dalam keadaan kosong kalau perlu dengan bantuan pihak keamanan, karena para Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menempati dan menguasai obyek sengketa milik Penggugat, maka patutlah petitum 7 ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum penggugat nomor 8 yang meminta menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan obyek

Halaman 31 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa, karena selama proses persidangan majelis hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa, maka petitum tersebut patut ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-9 Penggugat meminta agar supaya Majelis Hakim menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan maupun, banding dan kasasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 191 Ayat (1) RBg dan Pasal 180 Ayat (1) HIR Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan putusannya meskipun ada perlawanan atau banding jika ada bukti yang otentik atau ada surat yang tertulis dengan tangan yang menurut ketentuan-ketentuan berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau karena sebelumnya sudah ada keputusan yang mempunyai kekuatan hukum yang pasti, begitu juga jika ada suatu tuntutan sebagian yang dikabulkan atau juga mengenai sengketa tentang hak bezit, namun perlu kiranya Majelis hakim mempertimbangkan hal-hal lainnya, yaitu dalam hal penjatuhan putusan serta-merta (uitvoerbaar bij voorraad) yang perlu diperhatikan adalah gugatan tersebut harus berdasarkan bukti otentik;

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal lain yang perlu diperhatikan dalam menjatuhkan putusan serta-merta adalah sesuatu hal tersebut bersifat mendesak contohnya apabila suatu obyek sengketa dialihkan kepada pihak lain atau indikasi dialihkan kepada pihak lain, maka perlu diberikan putusan serta-merta, namun terhadap perkara a quo Majelis Hakim melihat hal ini sifat mendesak tersebut tidak terpenuhi sehingga Majelis Hakim berpendapat petitum tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Para tergugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah berdasarkan Pasal 192 RBg maka para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini, sehingga oleh karenanya petitum ini dapat dikabulkan;

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

## **MENGADILI**

### **Dalam Eksepsi:**

- Menolak Eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Halaman 32 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm



## Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah dan bangunan di atasnya sesuai sertifikat hak milik nomor : 204 atas nama pemegang hak EMMANUEL MALI, Gambar Situasi No. 2676/1996 dengan luas : 1.380 M2 yang terletak di Desa Oelnasi (Sekarang Desa Penfui Timur) dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan jalan;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah P. Sabaat;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan jalan;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Yaved Nuban dan tanah M. Zarifudin, SH
3. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli yang dilakukan antara THERESIA DOH-BULAN selaku Penjual dan Penggugat Selaku Pembeli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 150/2014 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ESTHER DECIANA ULY, SH adalah sah menurut hukum;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV yang secara tanpa hak menguasai dan menempati tanah dan bangunan obyek sengketa milik penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
5. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV atau siapa saja yang mendapatkan hak dari mereka untuk mengembalikan kepada Penggugat tanah dan bangunan Obyek sengketa sebagai pemilik yang sah dalam keadaan kosong kalau perlu dengan bantuan pihak keamanan;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya sebesar Rp.3.606.000,- (Tiga juta enam ratus enam ribu rupiah) secara tanggung renteng;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi pada hari Rabu, tanggal 4 Nopember 2015 oleh kami: Aldhytia K. Sudewa, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Agustinus S. M. Purba, S.H., M.Hum. dan Abraham Amrullah, S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 17 Nopember 2015 oleh Hakim Ketua didampingi hakim anggota tersebut, dibantu oleh Jaret I Sungkono,

Halaman 33 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Kuasa Para Tergugat I dan II, tanpa dihadiri Tergugat III dan IV;

Hakim Anggota,

Ttd

**Agustinus S. M. Purba, S.H., M.Hum**

ttd

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

Hakim Ketua,

ttd

**Aldhytia K. Sudewa, S.H., M.H**

Panitera Pengganti,

ttd

**Jaret I. Sungkono, S.H**

Perincian biaya :

1. PNBP	Rp. 30.000,-
2. Biaya ATK	Rp. 50.000,-
3. Materai	Rp. 6.000,-
4. Redaksi putusan	Rp. 5.000,-
5. Panggilan	Rp.1.450.000,-
6. PNBP relas	Rp. 65.000,-
7. Pemeriksaan Setempat	Rp.2.000.000,-

**Jumlah**

-----+  
**Rp. 3. 606.000,-**

(Tiga Juta Enam Ratus Enam Ribu Rupiah)

Turunan Resmi Putusan

Panitera

Pengadilan Negeri Oelamasi,

**YESEPHUS M.LAKAPU, SH**

NIP. 19670321 199303 1 007

Halaman 34 dari 34 Putusan Nomor: 14/ Pdt. G/2015/PN Olm

**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)