



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

No. 39/Pdt.G/2016/PN.OLM

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **AREND MARKUS MICHAEL NALLE**, beralamat di Jalan Wairinding 1 / 31, RT. 012, RW. 004, Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat I**;-----
2. **THELMA IVONY MARIA NALLE**, berlaamat di Jalan H. O. S. Cokroaminoto, RT. 020, RW. 009, Kelurahan Kelapa Lima, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat II**;-----
3. **APRIOCELLY NALLE**, beralamat di RT.001/RW.001, Desa Oelua, Kecamatan Rote Barat Laut, Kabupaten Rote Ndao, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat III**;-----
4. Ahli waris dari **CATHOJE WENYI NALLE (almh)**, masing-masing :
  - 4.1. **ESRY ROSINA WENYI**, Pekerjaan: Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jln. Soekarno, RT.003/RW.001, Kelurahan Taubeno, Kecamatan Kota Soe, Kabupaten Timor Tengah Selatan, selanjutnya disebut **PENGGUGAT IV**;-----
  - 4.2. **HENDRY J. WENYI**, Pekerjaan: Swasta, beralamat di RT.006/RW.003, Desa Baumata Barat, Kecamatan Taebenu, Kabupaten Kupang, selanjutnya disebut **PENGGUGAT V**;-----

Masing-masing telah memberikan kuasa khusus kepada **YANTO M.P. EKON, S.H., M.Hum** dan **JEFRI LADO, S.H**, masing-masing Pengacara/Advokat berkantor di Jln. Tunggal Ika No.03 Kayu Putih, Kota Kupang, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Mei 2016, selanjutnya dapat pula disebut sebagai :

### -----PARA PENGGUGAT-----

### L a w a n :

1. **BENYAMIN FRANGKLIN NALLE**, beralamat di RT. 023, RW. 010, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;-----
2. **MUDAKI**, beralamat di: RT.0123/RW.017, Kelurahan Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, selanjutnya disebut: **TERGUGAT II**;-----

Halaman 1 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Hj. EDY, beralamat di: RT.0123/RW.017, Kelurahan Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, selanjutnya disebut: **TERGUGAT III**;

Masing-masing telah memberikan kuasa kepada **YOHANIS D. RIHI, S.H, YACOBA Y. S. SIUBELAN, S.H** dan **ABDUL WAHAB, S.H**, Para Advokat dan Penasehat Hukum yang beralamat di Jalan Frans Seda II, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 09 Juni 2016, selanjutnya disebut sebagai sebagai, **PARA TERGUGAT**;

dan

**Drs. DAVID HENTJIE JUSTINUS WELKIS**, beralamat di Jalan Cempaka Lama, Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Radja, Kota Kupang, dalam hal ini menguasai kepada **MARTHEN L. BESIE, S.H**, Advokat dan Penasehat Hukum yang beralamat di Jalan Frans Seda Nomor : 14A, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Juli 2016, selanjutnya disebut sebagai sebagai **PENGGUGAT INTERVENSI**;

Pengadilan Negeri tersebut;  
Telah membaca dan mempelajari berkas perkara para pihak;  
Telah memanggil pihak Tergugat;  
Telah menerima dan mendengarkan pembacaan Gugatan Intervensi, Jawaban Penggugat dan Jawaban Tergugat Pokok;

### Tentang Duduk Perkaranya :

- Bahwa pada tanggal 24 Februari 1937 telah menikah ayah/kakek **PAULUS JUSTINUS NALLE** dengan ibunda/nenek **HENDERINA HELOANA (Bukti P-1)** dan dalam perkawinan antara ayah/kakek **PAULUS JUSTINUS NALLE** dengan ibunda/nenek **HENDERINA HELOANA** tersebut dikaruniai 6 (enam) orang anak yaitu:
  - CATHOJE WENYI NALLE (almh)/ibu kandung dari Penggugat IV dan Penggugat V;
  - Penggugat I (AREND MARKUS MICHAEL NALLE);
  - RUDY ARNOLD THOBIAS NALLE (alm);
  - Penggugat II (THELMA IVONI MARIA LAO NALLE);
  - Tergugat I (BENYAMIN FRANKLIN NALLE);
  - Penggugat III (APRIOCELLY NDOLU NALLE);

Halaman 2 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa ayah/kakek **PAULUS JUSTINUS NALLE**, telah meninggal dunia pada tanggal 20 April 1998 (**Bukti P-2**), sedangkan ibunda/nenek **HENDERINA HELOANA** telah meninggal dunia pada tanggal 09 Desember 2000 (**Bukti P-3**). Demikian pula **CATHOJE WENYI NALLE** selaku saudari kandung dari Penggugat I sampai dengan Penggugat III dan Tergugat I telah meninggal dunia pada tahun 1969, namun semasa hidupnya menikah/kawin dengan **DOMINGGUS WENYI** dan meninggalkan 2 (dua) orang anak yaitu Penggugat IV dan Penggugat V (**Bukti P-4 s/d P-5**), sedangkan **RUDY ARNOLD THOBIA NALLE** yang juga merupakan salah satu saudara kandung dari Penggugat I s/d Penggugat III dan Tergugat I telah meninggal dunia pada tanggal 08 Juni 2014 tanpa meninggalkan keturunan karena semasa hidupnya tidak menikah atau melakukan perkawinan; -----
3. Bahwa dengan demikian kedudukan Penggugat I sampai dengan Penggugat V dan Tergugat I adalah tergolong ahli waris dan ahli waris pengganti yang sah dari ayah/kakek **PAULUS JUSTINUS NALLE** (alm) dengan ibunda/nenek **HENDERINA HELOANA** (almh). Demikian pula berdasarkan Pasal 856 KUH Perdata yang menetapkan "*bila seseorang meninggal tanpa meninggalkan keturunan dan suami atau isteri, sedangkan ayah dan ibunya telah meninggal dunia lebih dahulu, maka saudara laki-laki dan saudara perempuan mewarisi seluruh warisannya*" sehingga kedudukan Penggugat I sampai dengan Penggugat V dan Tergugat I juga tergolong ahli waris dan ahli waris pengganti dari **RUDY ARNOLD THOBIA NALLE** (alm); -----
4. Bahwa sepeninggalnya ayah/kakek **PAULUS JUSTINUS NALLE** dengan ibu/nenek **HENDERINA HELOANA** dan **RUDY ARNOLD THOBIA NALLE**, selain meninggalkan para penggugat dan Tergugat I selaku ahli waris dan ahli waris pengganti, juga meninggalkan harta warisan berupa :
  - a. Sebidang tanah sawah, seluas 25.304 M2, terletak di Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara dengan Selokan;-----
    - Sebelah Selatan dengan tanah sawah milik Zainab Kaeban dan Manek Thedens;-----
    - Sebelah Barat dengan dulu tanah sawah milik Frans Semene sekarang Yakob Adonis;-----

Halaman 3 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur dengan tanah sawah milik Albert Lay, M.H. Maak dan Jase Tuka;-----
- b. Sebidang tanah pekarangan, seluas 3.101 M2, terletak di Kelurahan Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, dengan batas-batas, sebagai berikut:
  - Sebelah Utara dengan Jalan Raya Timor Raya; -----
  - Sebelah Selatan dengan tanah milik David Bengu; -----
  - Sebelah Barat dengan tanah milik Drs. David H.J. Welkis;-----
  - Sebelah Timur dengan tanah milik Habel Manu dan Haji Suwardi;---Selanjutnya dalam gugatan ini disebut objek sengketa;-----
- 5. Bahwa obyek sengketa berupa tanah sawah dengan luas, letak dan batas-batas sebagaimana diuraikan pada angka 4 huruf a posita gugatan ini merupakan harta peninggalan dari ibu/nenek **HENDERINA NALLE HELOANA** (almh) yang diperoleh sebagai pembagian warisan dari ayah kandungnya bernama **MARKUS HELOANA** (alm) dan ibu kandungnya bernama **HANA HELOANA** (almh) dan sekarang telah bersertifikat hak milik Nomor: 3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi Nomor: 586/1977, atas nama **HENDERINA HELOANA (Bukti P-6)**; -----
- 6. Bahwa sebelum meninggalnya ibu/nenek **HENDERINA NALLE HELOANA**, maka tepat pada sekitar bulan Oktober 1999, tanah objek sengketa berupa tanah sawah seluas 25.304 M2 tersebut telah dibagi menjadi 5 (lima) bidang kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Tergugat I dan **Rudi Arnol Thobias Nalle (alm)**, tetapi sebelum ditunjukan bagian dari masing-masing para penggugat dan tergugat sebagai ahli waris, ibu/nenek **HENDERINA NALLE HELOANA** meninggal dunia, sehingga Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat I secara bersama-sama menyewakan obyek sengketa berupa tanah sawah dimaksud kepada sdr. **ROBERT LUAN** untuk dibersihkan dan digarap, selanjutnya 1/3 dari hasil yang diperoleh diserahkan kepada para penggugat dan Tergugat I untuk dibagi sama rata. Namun 1/3 dari hasil sawah berupa padi yang diperoleh pada tahun 2015, diserahkan oleh sdr. **ROBERT LUAN** kepada Tergugat I dengan maksud agar Tergugat I membagikan kepada para penggugat tetapi Tergugat I tidak membagi hasil sawah dimaksud kepada para penggugat melainkan dinikmati secara sendirian. Bahkan secara semena-mena berupaya menguasai objek sengketa berupa tanah sawah tersebut dengan cara memberikan teguran kepada sdr. **ROBERT LUAN** untuk menghentikan penggarapan atas

Halaman 4 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa tanah sawah tersebut, dengan alasan objek sengketa tanah sawah dimaksud adalah harta milik pribadinya (**Bukti P-7 s/d P-8**);

7. Bahwa demikian pula tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan dengan luas, letak dan batas-batas sebagaimana diuraikan pada angka 4 huruf b posita gugatan ini juga merupakan hak milik yang sah dari ibu/nenek **HENDERINA NALLE HELOANA** (almh) yang berdasarkan hasil pengukuran Badan Pertanahan dipecahkan menjadi 2 (dua) bidang dengan sertifikat hak miliknya masing-masing, yaitu :

a. Bidang I bersertifikat hak milik Nomor: 1079, Surat Ukur Nomor: 244/2000 atas nama **HENDERINA NALLE HELOANA** seluas 1.637 M2, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan : Jalan Raya Timor Raya;-----
- Sebelah Timur dengan : Tanah milik Suwardi dan Habel Manu;-----
- Sebelah Selatan dengan: Tanah milik Henderina Nalle Heloana (Sertifikat Hak Milik No.1080, SU No. 245/2000/Bidang II );-----
- Sebelah Barat dengan : Tanah milik Drs. D.H.G. Welkis (**Bukti P-9**); -----

b. Bidang II bersertifikat hak milik Nomor: 1080, Surat Ukur Nomor: 245/2000 atas nama **HENDERINA NALLE HELOANA** seluas 1.329 M2, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara dengan : tanah milik Henderina Nalle Heloana (Sertifikat Hak Milik No.1079, SU No.244/2000/Bidang I) dan tanah milik Drs. D.H.G. Welkis;-----
- Sebelah Timur dengan : tanah milik Habel Manu dan Maslan Arsyad;
- Sebelah Barat dengan : tanah milik Agustina Kapitan Loak (alm);-----
- Sebelah Selatan dengan: tanah milik David Bengu (**Bukti P-10**);-----

8. Bahwa setelah meninggalnya ibunda/nenek **HENDERINA NALLE HELOANA**, tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan sebagaimana dimaksud angka 4.b posita gugatan ini, baik Bidang I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1079, SU No.244/2000 dan Bidang II dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1080, SU No. 245/2000 seperti tersebut pada angka 7 posita gugatan ini, dilakukan balik nama dari **HENDERINA NALLE HELOANA** kepada Penggugat I s/d Penggugat III, Tergugat I dan **RUDI ARNOL THOBIA NALLE**. Selanjutnya pada tanggal 03 September 2001, para penggugat dan Tergugat I beserta **RUDI ARNOL THOBIA NALLE** membuat dan menandatangani Pernyataan Kesepakatan Bersama No.4, di hadapan Notaris **SILVESTER**

Halaman 5 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**JOSEPH MANBAITFETO, SH** yang isinya antara lain menyerahkan tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan baik Bidang I maupun Bidang II tersebut kepada **RUDI ARNOL THOBAS NALLE** dan atas dasar Pernyataan Kesepakatan Bersama dari para penggugat dan Tergugat I maka tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan Bidang I bersertifikat hak milik No. 1079, SU No. 244/2000 dan Bidang II bersertifikat hak milik Nomor: 1080, SU No. 245/2000, dilakukan balik nama dari para penggugat dan Tergugat I kepada **RUDI ARNOLD THOBAS NALLE**;------

9. Bahwa selanjutnya **RUDI ARNOLD THOBAS NALLE** telah membangun 3 (tiga) rumah kios untuk disewakan dan 1 (satu) rumah tinggal dalam tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan Bidang I bersertifikat hak milik No. 1079, SU No.244/2000 dan **RUDI ARNOLD THOBAS NALLE** juga telah melakukan pemecahan terhadap tanah objek sengketa pekarangan Bidang I bersertifikat Hak Milik Nomor: 1079, SU No.244/2000 menjadi 2 (dua) bagian, yaitu:

- a. Bidang I seluas 1.500 M2, bersertifikat Nomor: 1.414/Kel. Oesao/2009, Surat Ukur No. 01/Oesao/2009 atas nama: **RUDI ARNOLD THOBAS NALLE (Bukti P-11)**;------
- b. Bidang II seluas 135 M2, bersertifikat Hak Milik Nomor: 1415/Kel. Oesao/2009, Surat Ukur No. 02/Oesao/2009 atas nama: **RUDI ARNOLD THOBAS NALLE**. Kemudian pada tanggal 22 Juni 2009, **RUDI ARNOLD THOBAS NALLE** menjual tanah bidang ini kepada **Ny. HJ. BALOBO** berdasarkan Akta Jual Beli di hadapan Notaris **GRACE NONY MONDOLANG, SH.,M.Kn** No. 55/2009, tetapi pada tanggal 30 November 2010, **RUDI ARNOLD THOBAS NALLE** membeli kembali tanah bidang ini dari **Ny. HJ. BALOBO** berdasarkan Akta Jual Beli di hadapan Notaris **ALFRIDA YUTSON SIKKY, SH.,M.Kn** No. 47/2010. Jual-Beli antara **RUDI ARNOLD THOBAS NALLE** dengan **HJ. BALOBO** termuat secara jelas dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1415/Kel.Oesao/2009, Surat Ukur No. 02/Oesao/2009, yang sekarang atas nama **RUDI ARNOLD THOBAS NALLE (Bukti P-12)**;------

10. Bahwa selain itu, pada tanggal 25 September 2010 **RUDI ARNOLD THOBAS NALLE** yang pada saat itu dalam keadaan sakit struk dan untuk kepentingan pengobatan dan perawatannya, maka dengan didampingi dan dituntun oleh Penggugat I (**AREND MARKUS MICHAEL**

Halaman 6 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**NALLE**) menyewakan salah satu bangunan kios dalam tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan bidang I bersertifikat hak milik No. 1079, SU No.244/2000, tanggal 07 Juni 2000 kepada **Ny. Hj. BALOBO**. Sewa-menyewa bangunan kios antara **RUDI ARNOL THOBIA NALLE** dengan **Ny. Hj. BALOBO** tersebut dilakukan di hadapan Notaris: **SILVESTER J. MANBAITFETO, SH** berdasarkan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Kios No. 92, dengan nilai sewa sebesar Rp. 112.000.000,- (seratus dua belas juta rupiah) dan dalam jangka waktu 9 tahun, 4 bulan yaitu dari tanggal 11 April 2011 sampai dengan tanggal 11 Agustus 2020, sehingga sampai diajukannya gugatan ini, **Ny. Hj. BALOBO** masih menguasai bangunan kios tersebut (**Bukti P-13**). Namun para penggugat tidak mengikutsertakan **Ny. Hj. BALOBO** sebagai Tergugat dan/atau Turut Tergugat dalam gugatan ini karena berdasarkan penafsiran ekstensif dari Pasal 1576 KUH Perdata bahwa peralihan hak tidak meniadakan sewa-menyewa;-----

11. Bahwa perawatan terhadap **RUDI ARNOL THOBIA NALLE** selama menderita sakit, dilakukan secara bergantian oleh Penggugat I dengan Tergugat I selaku saudara laki-laki, yakni Penggugat I merawat **RUDI ARNOL THOBIA NALLE** sejak tahun 2009 sampai tahun 2011, sedangkan Tergugat I merawat **RUDI ARNOL THOBIA NALLE** sejak tahun 2011 sampai dengan **RUDI ARNOL THOBIA NALLE** meninggal dunia pada tanggal 08 Juni 2014, tanpa meninggalkan keturunan karena semasa hidupnya **RUDI ARNOL THOBIA NALLE** tidak melakukan perkawinan;-----

12. Bahwa sepeninggalnya **RUDI ARNOL THOBIA NALLE** tanpa meninggalkan keturunan, sedangkan sebagaimana diuraikan pada posita gugatan angka 2 bahwa ayah/kakek **PAULUS JUSTINUS NALLE** dan ibunda/nenek **HENDERINA NALLE HELOANA** telah meninggal dunia terlebih dahulu, masing-masing pada tanggal 20 April 1998 dan tanggal 09 Desember 2000, maka hak atas tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan dengan letak, luas dan batas-batas sebagaimana diuraikan pada angka 4.b posita gugatan ini dapatlah diberlakukan Pasal 856 KUH Perdata yang menetapkan "*bila seseorang meninggal tanpa meninggalkan keturunan dan suami atau isteri, sedang ayah dan ibunya telah meninggal dunia lebih dahulu, maka saudara laki-laki dan saudara perempuan mewarisi seluruh warisannya.*" Berdasarkan Pasal 856 KUH Perdata tersebut, maka tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan

Halaman 7 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang merupakan bagian warisan dari **RUDI ARNOL THOBIAS NALLE** (alm) seharusnya diwarisi secara bersama-sama oleh para penggugat dengan Tergugat I;-----

13. Bahwa akan tetapi setelah **RUDI ARNOL THOBIAS NALLE** menderita sakit struck, yakni tepatnya pada tahun 2012, Tergugat I secara sepihak menyewakan sebagian dari tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan beserta 2 (dua) bangunan kios yang terdapat di dalamnya kepada Tergugat II dan Tergugat III serta mengizinkan Tergugat III mendirikan bangunan dalam tanah objek sengketa tersebut. Harga sewa atas sebagian tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan dan bangunan kios di dalamnya dari Tergugat I kepada Tergugat II adalah sebesar Rp. 12.000.000,- (*dua belas juta rupiah*) setiap tahun dan berlaku selama 7 (tujuh) tahun yaitu dari tanggal 27 Juni 2012 sampai dengan tanggal 27 Juni 2019 (**Bukti P-17**). Harga dan tenggang waktu sewa atas sebagian tanah dan bangunan dalam tanah objek sengketa pekarangan yang sama pula diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat III. Oleh karena itu, sejak tahun 2012 sampai dengan diajukannya gugatan ini, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menguasai seluruh tanah objek sengketa pekarangan dimaksud, sedangkan Tergugat I secara sepihak telah menikmati hasil sewa atas sebagian tanah objek sengketa pekarangan beserta bangunan kios yang terdapat di dalamnya sebesar Rp. 24.000.000 x 7 tahun = 168.000.000,- (*seratus enam puluh delapan juta rupiah*) tanpa menghiraukan hak waris dari para penggugat;-----
14. Bahwa secara yuridis, seharusnya nilai sewa sebagian tanah dan bangunan dalam tanah sengketa pekarangan oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III selama 7 (tujuh) tahun sebesar Rp. 168.000.000,- (*seratus enam puluh delapan juta rupiah*) seharusnya dibagi 5 (lima) bagian yaitu untuk Penggugat I sampai Penggugat III dan Tergugat I sebagai ahli waris dan Penggugat IV dan V sebagai ahli waris pengganti, dengan masing-masing memperoleh Rp. 33.600.000,- (*tiga puluh tiga juta, enam ratus ribu rupiah*), sehingga bagian keseluruhan dari para penggugat sebesar Rp. 33.600.000 x 4 = 134.400.000,- (*seratus tiga puluh empat juta, empat ratus ribu rupiah*), namun bagian dari para penggugat tersebut tidak diserahkan oleh Tergugat I melainkan dinikmati secara sendirian;-----
15. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat I yang secara sepihak menguasai dan menikmati hasil dari tanah objek sengketa berupa tanah

Halaman 8 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sawah yang merupakan harta peninggalan dari ibunda/nenek **HENDERINA NALLE HELOANA** (almh) dan menguasai serta menyewakan tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan beserta bangunan kios yang terdapat di dalamnya kepada Tergugat II dan Tergugat III dan menikmati hasil sewa tanah dan bangunan kios tersebut serta mengizinkan Tergugat III untuk mendirikan bangunan dalam tanah sengketa pekarangan tanpa menghiraukan hak waris dari para penggugat adalah perbuatan melawan hak dan hukum yang sangat merugikan para penggugat;-----

16. Bahwa oleh karena itu, tidak ada jalan lain bagi para penggugat kecuali mengajukan gugatan ini, dengan menuntut agar Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Tergugat I beserta Penggugat IV dan Penggugat V sama-sama dinyatakan sebagai ahli waris dan ahli waris pengganti dari **PAULUS JUSTINUS NALLE** (alm) dan **HENDERINA NALLE HELOANA** (almh) maupun **RUDI ARNOL THOBAS NALLE** (alm) yang berhak mewarisi objek sengketa serta membagi objek sengketa secara adil dan merata sesuai hukum waris yang berlaku kepada para penggugat dan Tergugat I, yakni :

a. Tanah sawah seluas 25.304 M2, bersertifikat hak milik No.3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi Nomor: 586/1977 dibagikan kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I masing-masing seluas 5.060 M2, sedangkan kepada Penggugat IV dan Penggugat V secara bersama-sama memperoleh bagian seluas 5.060 M2;-----

b. Tanah pekarangan seluas 3.101 M2, bersertifikat hak milik No.1079, Surat Ukur No. 244/2000 dan No.1080, Surat Ukur No. 245/2000 dibagikan kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I masing-masing seluas 620 M2, sedangkan kepada Penggugat IV dan Penggugat V secara bersama-sama memperoleh bagian seluas 620 M2;-----

Atau apabila tidak dimungkinkan untuk dibagi secara riil atas kedua tanah objek sengketa tersebut, maka pembagian tanah objek sengketa dilakukan penjualan di muka umum (lelang) dan hasil penjualannya dibagi secara adil dan merata kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I serta Penggugat IV dan Penggugat V sesuai ketentuan hukum waris yang berlaku. Demikian pula terhadap sewa-menyewa sebagian objek sengketa berupa tanah pekarangan beserta bangunan

Halaman 9 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kios yang terdapat di dalamnya antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III, dimohonkan agar dinyatakan tidak sah dan dibatalkan demi hukum serta menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan/atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk segera mengosongkan objek sengketa dan membongkar bangunan yang telah dibangun di dalamnya serta menyerahkannya kepada pengadilan untuk dibagi secara adil dan merata sebagaimana dimohonkan diatas;-----

17. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat I bersama-sama dengan Tergugat II dan Tergugat III maka para penggugat telah menderita kerugian dengan perincian, sebagai berikut :

**a. Kerugian materil :**

- Hasil sewa tanah sengketa pekarangan dan bangunan sebesar Rp. 134.400.000,- (seratus tiga puluh empat juta, empat ratus ribu rupiah);
- Hasil sawah tahun 2015 berupa 500 kg padi yang dinikmati sendiri oleh Tergugat I, yang dinilai dengan uang sebesar Rp. 10.000/kg, sehingga  $10.000 \times 500 = 5.000.000,-$  (lima juta rupiah);-----
- Biaya-biaya pengeluaran untuk berperkara sebagai akibat Tergugat I tetap menguasai dan tidak bersedia melakukan pembagian atas tanah objek sengketa sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Oleh karena itu, total kerugian materil yang diderita oleh para penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum dari para tergugat adalah sebesar Rp. 134.400.000,- (seratus tiga puluh empat juta, empat ratus ribu rupiah) + Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) + Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) = Rp. 239.400.000,- (dua ratus tiga puluh sembilan juta, empat ratus ribu rupiah);-----

**b. Kerugian moril/immaterial :**

- Tanah objek sengketa merupakan harta warisan yang harus dipertahankan hak kepemilikan dan nilai kemanfaatannya, namun telah dirampas oleh para tergugat, sehingga telah merendahkan kedudukan, harkat dan martabat para penggugat dalam masyarakat serta menimbulkan hal yang tidak menyenangkan bagi para penggugat, yang apabila dinilai dengan uang maka telah mengakibatkan kerugian moril/immaterial sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Dengan demikian total nilai

Halaman 10 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerugian materil dan moril/immateril yang dialami oleh para penggugat sebesar Rp. 239.400.000,- (dua ratus tiga puluh sembilan juta, empat ratus ribu rupiah) + 250.000.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) = **Rp. 489.400.000,- (empat ratus delapan puluh sembilan juta, empat ratus ribu rupiah)**, yang harus dibayarkan secara tanggung-renteng oleh para tergugat kepada para penggugat; -----

18. Bahwa selain itu, tindakan Tergugat I yang mengizinkan Tergugat III mendirikan bangunan dalam objek sengketa berupa tanah pekarangan telah mengakibatkan rusaknya objek sengketa tersebut, sehingga untuk menghindari adanya kerugian yang lebih besar yang dialami oleh para penggugat maka para penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Oelamasi agar selama proses pemeriksaan perkara ini berlangsung, menjatuhkan putusan provisi yang memerintahkan kepada para tergugat untuk menghentikan segala kegiatan atau aktivitas pembangunan di atas objek sengketa tersebut sampai dengan proses pemeriksaan perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap; -----

19. Bahwa untuk mencegah selama berjalannya proses pemeriksaan perkara ini para tergugat dengan etiked buruk mengalihkan objek sengketa kepada pihak lain dan sebagai jaminan dilaksanakannya tuntutan ganti kerugian dari para penggugat maka para penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi dan/atau Majelis Hakim yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan jurusita untuk meletakkan sita jaminan atas objek sengketa dan seluruh harta milik dari para tergugat; -----

20. Bahwa gugatan para penggugat ini didasarkan atas alat bukti yang bersifat otentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh para tergugat sehingga telah memenuhi syarat Pasal 191 ayat (1) RBg dan SEMA RI Nomor: 3 Tahun 2000, karena itu mohon pula kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Tergugat menyatakan verzet, banding atau kasasi (*uitvoorbear bij vooraad*); -----

Berdasarkan seluruh uraian yang telah para penggugat kemukakan di atas, maka para penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi

Halaman 11 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau Majelis Hakim yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM PROVISI:

- Memerintahkan para tergugat untuk menghentikan segala kegiatan dan aktifitas pembangunan dalam objek sengketa berupa tanah pekarangan sampai dengan proses pemeriksaan perkara ini berkekuatan hukum tetap;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I adalah ahli waris, sedangkan Penggugat IV dan Penggugat V adalah ahli waris pengganti yang sah dari **PAULUS JUSTINUS NALLE** (alm) dan **HENDERINA NALLE HELOANA** (almh) serta **RUDI ARNOL THOBIA NALLE** (alm);-----
3. Menyatakan hukum bahwa objek sengketa berupa tanah sawah seluas 25.304 M2, terletak di Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara dengan Selokan;-----
  - Sebelah Selatan dengan tanah sawah milik Zainab Kaeban dan Manek Thedens;-----
  - Sebelah Barat dulu dengan tanah sawah milik Frans Semene sekarang Yakob Adonis;-----
  - Sebelah Timur dengan tanah sawah milik Albert Lay, M.H. Maak dan Jase Tuka;-----

Dengan Sertifikat Hak Milik No. 3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi Nomor: 586/1977 adalah harta warisan/peninggalan dari **HENDERINA NALLE HELOANA** (almh), yang harus diwariskan kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I selaku ahli waris dan Penggugat IV dan Penggugat V selaku ahli waris pengganti dari **HENDERINA NALLE HELOANA** (almh) serta sebidang tanah pekarangan seluas 3.101 M2, terletak di Kelurahan Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara dengan Jalan Raya Timor Raya;-----
- Sebelah Selatan dengan tanah milik David Bengu;-----
- Sebelah Barat dengan tanah milik Drs. David H.J. Welkis;-----
- Sebelah Timur dengan tanah milik Habel Manu dan Haji Suwardi;-----

Halaman 12 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beserta bangunan kios dan rumah yang terdapat di dalamnya dengan Sertifikat Hak Milik No.1079, Surat Ukur No. 244/2000 dan No.1080, Surat Ukur No. 245/2000, juga merupakan harta warisan/peninggalan dari **HENDERINA NALLE HELOANA** (almh) yang diwarisi oleh **RUDI ARNOL THOBIA NALLE** (alm), harus diwariskan kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I selaku ahli waris dan Penggugat VI dan Penggugat V sebagai ahli waris pengganti yang sah dari **RUDI ARNOL THOBIA NALLE** (alm);-----

4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang secara sepihak menguasai dan menikmati hasil dari objek sengketa berupa tanah sawah yang merupakan harta peninggalan dari ibunda/nenek **HENDERINA NALLE HELOANA** (almh) dan menguasai serta menyewakan objek sengketa berupa tanah pekarangan beserta bangunan kios yang terdapat di dalamnya kepada Tergugat II dan Tergugat III dan menikmati hasil sewa tanah dan bangunan kios tersebut serta mengizinkan Tergugat III untuk mendirikan bangunan dalam tanah sengketa pekarangan tanpa menghiraukan hak waris dari para penggugat adalah perbuatan melawan hak dan hukum yang sangat merugikan para penggugat;-----
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan objek sengketa baik tanah sawah yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I maupun tanah pekarangan dan bangunan kios beserta rumah yang terdapat di dalamnya yang dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanpa syarat bila perlu dengan bantuan pihak keamanan negara;-----
6. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan objek sengketa berupa tanah sawah maupun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan objek sengketa berupa tanah pekarangan beserta bangunan yang terdapat di dalamnya kepada pengadilan untuk dibagi secara adil dan merata kepada para penggugat dan Tergugat I, yakni :
  - a. Tanah sawah seluas 25.304 M<sup>2</sup>, bersertifikat hak milik No.3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi Nomor: 586/1977 dibagikan kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I masing-masing seluas 5.060 M<sup>2</sup>, sedangkan kepada Penggugat IV dan Penggugat V secara bersama-sama memperoleh bagian seluas 5.060 M<sup>2</sup>;

Halaman 13 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Tanah pekarangan seluas 3.101 M2, bersertifikat hak milik No.1079, Surat Ukur No. 244/2000 dan No.1080, Surat Ukur No. 245/2000 dibagikan kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I masing-masing seluas 620 M2, sedangkan kepada Penggugat IV dan Penggugat V secara bersama-sama memperoleh bagian seluas 620 M2;-----

Atau apabila tidak dimungkinkan untuk dibagi secara riil atas kedua tanah objek sengketa tersebut, maka pembagian tanah objek sengketa dilakukan penjualan di muka umum (lelang) dan hasil penjualannya dibagi secara adil dan merata masing-masing kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I serta Penggugat IV bersama Penggugat V sesuai hukum waris yang berlaku;-----

7. Menyatakan hukum bahwa besarnya nilai kerugian materil dan moril/imateril yang dialami oleh para penggugat akibat perbuatan melawan hukum dari para tergugat adalah sebesar **Rp. 489.400.000,- (empat ratus delapan puluh sembilan juta, empat ratus ribu rupiah); --**

8. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi uang kepada para penggugat sebesar **Rp. 489.400.000,- (empat ratus delapan puluh sembilan juta, empat ratus ribu rupiah); -----**

9. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan yang diletakan atas tanah objek sengketa maupun seluruh harta benda milik para tergugat adalah sah dan berharga;-----

10. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun para tergugat menyatakan verzet, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);-----

11. Menghukum para tergugat untuk secara tanggung-renteng membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;-----

ATAU Mohon putusan yang seadil-adilnya;-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, telah hadir Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat tersebut diatas; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **I WAYAN EKA SATRIA UTAMA, S.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Oelamasi, sebagai Mediator;-----

Halaman 14 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Juli 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim melanjutkan dengan pembacaan gugatan oleh Para Penggugat, yang dalam gugatannya tersebut dipertahankan dan tidak ada perubahan;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat diatas, Para Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI :**

Bahwa tuntutan Provisi Para Penggugat yang menuntut agar memerintahkan Para Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan dan aktifitas pembangunan dalam objek sengketa berupa tanah pekarangan sampai dengan proses pemeriksaan perkara ini berkekuatan hukum tetap adalah sangat tidak beralasan serta telah memasuki ruang lingkup pokok perkara, karena berdasarkan ketentuan Pasal 191 Rbg tentang : "Tuntutan Provisional" adalah tindakan sementara dari Majelis Hakim selama proses persidangan sedang berlangsung dan bukan mengenai "Materi Pokok Sengketa". Oleh karena tuntutan Provisional Para Penggugat telah menyangkut materi/pokok perkara, maka tuntutan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;-----

## **DALAM EKSEPSI :**

Bahwa gugatan Para Penggugat juga **kurang pihak** (Plurium Litis Consortium) karena tidak menggugat NY. HJ. BALOBO dalam perkara ini, padahal NY. HJ. BALOBO secara nyata dan terang menyewa tanah sengketa dari Rudi Arnold Thobias Nalle almarhum dan secara konkrit hingga saat ini masih menguasai tanah sengketa tersebut. Dengan demikian, NY. HJ. BALOBO memiliki hak hukum yang sama dengan Para Tergugat lainnya untuk melakukan pembelaan diri agar tidak merasa dirugikan di kemudian hari, terutama dalam pelaksanaan eksekusi jika perkara ini telah memiliki kekuatan hukum yang pasti dan tetap; -----

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam Eksepsi ini, mohon dianggap termuat pula dalam pokok perkara;-----
2. Bahwa pada prinsipnya Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh alasan-alasan dan dalil serta dalih yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam gugatannya dalam register perkara No. 39/PDT.G/2016/PN.OLM kecuali yang diakui secara nyata dan tegas; ----

Halaman 15 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa dalil yang dibangun oleh Para Penggugat dalam gugatan pada halaman 2 s/d 3 point 4, 5, 6 dan 7 adalah tidak benar, sebab objek sengketa sebagaimana yang disebutkan oleh Para Penggugat yaitu :
  - (1). Sebidang tanah sawah seluas 25.304 m<sup>2</sup> dengan SHM No. 3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi No. 586/1977 yang terletak di Babau, kecamatan Kupang Timur kabupaten Kupang;-----
  - (2).Tanah pekarangan seluas 3.101 m<sup>2</sup> terletak di kelurahan Oesao, kecamatan Kupang Timur kabupaten Kupang, masing-masing dengan :
    - ✓ (a). SHM No. 1079, Surat ukur No. 244/2000 seluas 1.637 m<sup>2</sup> dan; -----
    - ✓ (b). SHM No. 1080, Surat Ukur No. 245/2000 seluas 1.329 m<sup>2</sup>;---

Bukan lagi harta warisan yang merupakan peninggalan dari Paulus Justinus Nalle almarhum dan Henderina Nalle Heloana almarhumah; ----
4. Bahwa sebidang tanah sawah seluas 25.304 m<sup>2</sup> dengan SHM No. 3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi No. 586/1977 yang terletak di Babau, kecamatan Kupang Timur kabupaten Kupang telah dibagi oleh ibu/nenek Henderina Nalle Heloana sekitar bulan Oktober 1999 secara merata kepada semua ahli waris yaitu Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Tergugat I dan Rudi Arnol Thobias Nalle almarhum. Hal tersebut juga diakui oleh Para Penggugat dalam gugatannya pada halaman 3 point 6. Oleh karena itu, tidak terdapat alasan lagi bahwa tanah sawah seluas 25.304 m<sup>2</sup> dengan SHM No. 3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi No. 586/1977 merupakan harta warisan (budel) yang belum terbagi. Dengan demikian dalil gugatan Para Penggugat tersebut haruslah dikesampingkan dan ditolak; -----
5. Bahwa demikian pula dengan tanah pekarangan seluas 3.101 m<sup>2</sup> terletak di kelurahan Oesao, kecamatan Kupang Timur kabupaten Kupang, yang dipecah menjadi 2 (dua) buah SHM yaitu :
  - ✓ (1). SHM No. 1079, Surat ukur No. 244/2000 seluas 1.637 m<sup>2</sup> bukan harta warisan dari Paulus Justinus Nalle almarhum dan Henderina Nalle Heloana almarhumah karena merupakan tanah hak milik dari Mariana Welkis Heloana (almarhumah) dan Pieter Welkis, yang pada waktu itu tanah tersebut dipinjamkan kepada Paulus Justinus Nalle almarhum dan Henderina Nalle Heloana almarhumah karena belum memiliki tempat tinggal tetap pada saat berpindah dari Kupang ke Oesao. Dan hal tersebut diperkuat

Halaman 16 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Akta Perdamaian No. 34/PDT.G/2016/PN.OLM tanggal 13 Juni 2016 antara Drs. David Hentjie Justinus Welkis selaku Penggugat (ahli waris dari Mariana Welkis Heloana (almarhumah) dan Pieter Welkis ) melawan Benyamin Frangklin Nalle selaku Tergugat;-----

- ✓ (2). SHM No. 1080, Surat Ukur No. 245/2000 seluas 1.329 m<sup>2</sup> juga bukan harta warisan dari Paulus Justinus Nalle almarhum dan Henderina Nalle Heloana almarhumah karena telah menjadi milik dari almarhum Rudi Arnol Thobias Nalle semasa hidupnya berdasarkan Pernyataan Kesepakatan Bersama No. 4 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Silverster Joseph Manbaitfeto,SH. Bahwa selanjutnya Tergugat /Benyamin Frangklin Nalle menguasai dan memiliki tanah tersebut dari almarhum Rudi Arnol Thobias Nalle berdasarkan Penetapan dari Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor : 26/PDT.P/2014/PN.KPG tanggal 30 Mei 2014, di mana Tergugat /Benyamin Frangklin Nalle ditetapkan sebagai Pengampu (curator) untuk almarhum Rudi Arnold Thobias Nalle yang sakit struk dan tidak bisa sembuh lagi sehingga berada dibawah pengampuan (curatele);-----

Dengan demikian, dalil dan alasan yang dikemukakan oleh Para Penggugat bahwa tanah pekarangan seluas 3.101 m<sup>2</sup> terletak di kelurahan Oesao, kecamatan Kupang Timur kabupaten Kupang, masing-masing dengan :

- ✓ (a). SHM No. 1079, Surat ukur No. 244/2000 seluas 1.637 m<sup>2</sup> dan
  - ✓ (b). SHM No. 1080, Surat Ukur No. 245/2000 seluas 1.329 m<sup>2</sup>.
- merupakan harta warisan yang belum terbagi haruslah dikesampingkan dan dinyatakan ditolak.

6. Bahwa oleh karena objek sengketa berupa : (1). sebidang tanah sawah seluas 25.304 m<sup>2</sup> dengan SHM No. 3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi No. 586/1977 yang terletak di Babau, kecamatan Kupang Timur kabupaten Kupang dan (2). tanah pekarangan seluas 3.101 m<sup>2</sup> terletak di kelurahan Oesao, kecamatan Kupang Timur kabupaten Kupang, masing-masing dengan :

- ✓ (a). SHM No. 1079, Surat ukur No. 244/2000 seluas 1.637 m<sup>2</sup> dan;---
- ✓ (b). SHM No. 1080, Surat Ukur No. 245/2000 seluas 1.329 m<sup>2</sup>; -----

Tidak lagi menjadi harta warisan (budel) yang merupakan peninggalan dari Paulus Justinus Nalle almarhum dan Henderina Nalle Heloana

Halaman 17 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

almarhumah, maka tidak terdapat alasan hukum untuk dapat membaginya sebagaimana tuntutan Para Penggugat. Dan bahwa oleh karena itu pula, tidak berdasar dan tidak beralasan hukum pula untuk menuntut Para Tergugat untuk membayar ganti rugi apapun kepada Para Penggugat. Oleh karena itu, dalil Para Penggugat yang dikemukakan dalam gugatannya pada point 9 s/d 17 haruslah dikesampingkan dan ditolak; -----

7. Bahwa oleh karena dalil dalam gugatan Para Penggugat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum maka tuntutan Para Penggugat pada point 18 mengenai provisi, point 19 mengenai sita jaminan dan point 20 mengenai putusan dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorrad) juga haruslah dikesampingkan dan ditolak seluruhnya; -----

### **DALAM PERMOHONAN INTERVENSI**

Bahwa Tergugat I/Tergugat VI Intervensi, Tergugat II/Tergugat VII Intervensi, Tergugat III/Tergugat VIII intervensi, membenarkan dan mengakui bahwa tanah objek sengketa yaitu sebidang tanah pekarangan dengan SHM No. 1079, Surat ukur No. 244/2000 seluas 1.637 m<sup>2</sup> (merupakan bagian dari tanah seluas 3.101 m<sup>2</sup>) terletak di kelurahan Oesao, kecamatan Kupang Timur kabupaten Kupang adalah hak milik sah dari Pemohon/Penggugat Intervensi in casu Drs. David Hentje Justinus Welkis berdasarkan Akta Perdamaian No. 34/PDT.G/2016/PN.OLM tanggal 13 Juni 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti; -----

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang diuraikan di atas, maka Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### **DALAM PROVISI :**

Menyatakan tuntutan Provisi Para Penggugat tidak dapat diterima; -----

### **DALAM EKSEPSI :**

Menerima Eksepsi Para Tergugat; -----

### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima; -----
2. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Penggugat; -----

### **DALAM PERMOHONAN INTERVENSI**

Menyatakan hukum bahwa sebidang tanah pekarangan dengan SHM No. 1079, Surat ukur No. 244/2000 seluas 1.637 m<sup>2</sup> (merupakan bagian dari tanah seluas 3.101 m<sup>2</sup>) terletak di kelurahan Oesao, kecamatan Kupang

Halaman 18 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur kabupaten Kupang adalah hak milik sah dari Pemohon/Penggugat Intervensi in casu Drs. David Hentjie Justinus Welkis;-----

## **A t a u :**

Mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum yang berlaku sebagaimana dalam peradilan perdata (ex aequo et bono);-----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Para Tergugat tersebut, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 22 Agustus 2016, dan atas Replik Para Penggugat tersebut, Kuasa Para Tergugat telah pula mengajukan Duplik tertanggal 29 Agustus 2016;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, didepan persidangan Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya, yaitu :

1. Foto copy Surat Nikah Gereja tanggal 10 Februari 1937 antara Paulus Justinus Nalle dengan Hendrina Heloana, yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **P-1**;-----
2. Foto copy Surat Keterangan Kematian Nomor : 119/974/98, atas nama Paulus Yustinus Nalle, tertanggal 27 Juli 1998, yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **P-2**;-----
3. Foto copy Surat Keterangan Kematian Nomor : Kel.Ftbs.474.3/38/IX/2015, atas nama Henderina Nalle-Heloana, tertanggal 25 September 2015, yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **P-3**;-----
4. Foto copy Surat Baptisan Nomor : 029793, tertanggal 31 Maret 1975 atas nama Esry Rosina, yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **P-4**;-----
5. Foto copy Akta Pendaftaran Perkawinan Nomor : 43, tertanggal 02 April 1974, atas nama Dominggus Wenji dengan Juliana Riwu, yang telah diperlihatkan tanpa aslinya, diberi tanda **P-5**;-----
6. Foto copy Kutipan Akta Kematian Nomor : 5301-KM-08072014-0006, tertanggal 08 Juli 2014, atas nama Rudy Arnold Thobias Nalle, yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **P-6**;-----
7. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 3, tertanggal 15 Oktober 1977, atas nama Henderina Heloana, yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **P-6a**;-----
8. Foto copy Surat Ukur Gambar Situasi, yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **P-7**;-----
9. Foto copy Surat Perjanjian Kontrak Tanah Sawah Nausina Manalu Sertifikat Nomor : M3.G.S.No.586/1977 Kompleks persawahan Halaman 19 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/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

subadale/babau, tanggal 8 Agustus 2002, yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **P-8**;-----

10. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1079, tertanggal 07 Juni 2000, atas nama Henderina Nalle Heloana, dialihkan sehingga atas nama Rudy Arnold Thobias Nalle, tertanggal 12 September 2001, yang telah diperlihatkan tanpa aslinya, diberi tanda **P-9**;-----
11. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1080, tertanggal 07 Juni 2000, atas nama Henderina Nalle Heloana, dialihkan sehingga atas nama Rudy Arnold Thobias Nalle, tertanggal 12 September 2001, yang telah diperlihatkan tanpa aslinya, diberi tanda **P-10**;-----
12. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 1414, tertanggal 13 Mei 2009, atas nama Rudy Arnold Thobias Nalle, yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **P-11**;-----
13. Foto copy Sertifikat Hak milik Nomor : 1415, tertanggal 13 Mei 2009, atas nama Rudy Arnold Thobias Nalle, yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **P-12**;-----
14. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa Kos Nomor : 22, tahun 2010, yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **P-13**;-----
15. Foto copy Surat Perjanjian Kontrak, tertanggal 27 Juni 2012, yang telah diperlihatkan tanpa aslinya, diberi tanda **P-14**;-----
16. Foto copy Silsilah Hana Loak, yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **P-15**;-----
17. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor : 49/Pdt/G/2015/PN.OLM, tertanggal 08 Maret 2016 yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **P-16**;-----
18. Foto copy Putusan Nomor : 162/Pdt/1965, tertanggal 21 Maret 1969, yang telah diperlihatkan tanpa aslinya, diberi tanda **P-17**;-----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas tersebut, Para Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah disumpah menurut agama dan kepercayaannya, yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :

1. Saksi **HETTY HADJON – MANOE**.

- Bahwa saksi mengetahui persoalan Para Penggugat dengan Para Tergugat dan Penggugat Intervensi, yaitu permasalahan tanah;-----
- Bahwa tanah tersebut terletak di Pasar Kelurahan Oesao depan Jalan Timor Raya Km. 30, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang; --

Halaman 20 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut adalah tanah waris dari pasangan suami istri Markus Heloana dan Hana Heloana Loak; -----
- Bahwa saksi tidak tahu luasnya, namun batas-batas tanah sengketa adalah :
  - Bagian utara dengan : Jalan Umum / Jalan Timor Raya;-----
  - Bagian timur dengan : Habel Manu ; -----
  - Bagian selatan dengan : Pasar Oesao;-----
  - Bagian barat dengan : Henderina Heloana;-----
- Bahwa tanah tersebut diwariskan kepada Henderina Heloana;-----
- Bahwa pasangan suami istri Markus Heloana dan Hana Heloana Loak mempunyai ahli waris Mariana Heloana dan Henderina Heloana; -----
- Bahwa tanah sengketa tersebut adalah sebagian dari tanah milik Markus Heloana dan Hana Heloana Loak, yang mana sebagian diberikan kepada Mariana Heloana (sebelah Barat), sedangkan tanah sengketa diberikan kepada Henderina Heloana (sebelah Timur);-----
- Bahwa Henderina Heloana menikah dengan Paulus Justinus Nalle dan mempunyai keturunan 6 (enam) orang anak, yaitu Catotje C. L. Nalle (alm), Arend Markus Michael Nalle, Rudy Arnold Thobias Nalle (alm), Thelma Ivony Maria Nalle, Benyamin Frangklin Nalle dan Apriocelly Nalle;-----
- Bahwa Mariana Heloana menikah dengan Piter Welkis; -----
- Bahwa tanah sengketa dahulunya dikuasai oleh Rudy Arnold Thobias Nalle, kemudian setelah Rudy Arnold Thobias Nalle meninggal dunia tanah sengketa dikuasai oleh Banyamin Frangklin Nalle (Tergugat I); -
- Bahwa tanah sengketa pernah dikuasai dan ditempati oleh Arend Markus Nalle (Penggugat I);-----
- Bahwa tanah sengketa yang ke-2 masih terletak di Pasar Oesao, saksi tidak tahu luasnya, berbatasan dengan :
  - Bagian Utara : dengan David Bena;-----
  - Bagian Selatan : dengan Henderina Heloana;-----
  - Bagian Barat : dengan Marthen Arsad;-----
  - Bagian Timur : dengan Agustina Kapitan;-----
- Bahwa tanah sengketa yang ke 3 adalah sawah dengan luas  $\pm 2\frac{1}{2}$  are, namun batas-batasnya saksi tidak tahu;-----
- Bahwa tanah sengketa ke 1 dahulu disewakan oleh Rudy Arnlod Thobias Nalle kepada Hj. Balobo, kemudian setelah Rudy Arnold

Halaman 21 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Thobias Nalle meninggal dunia, yang menyewakan lagi kepada Hj. Balobo adalah Arend Markus Michael Nalle;-----

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi 1 dari Para Penggugat tersebut, Kuasa Para Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan, sedangkan Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Penggugat Intervensi tidak hadir; -----

## 2. Saksi **AMELI M LUBALU TUKA RADJA.**

- Bahwa saksi mengetahui persoalan Para Penggugat dengan Para Tergugat dan Penggugat Intervensi, yaitu permasalahan tanah; -----
- Bahwa tanah tersebut terletak di Pasar Kelurahan Oesao depan Jalan Timor Raya Km. 30, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang; --
- Bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik orang tua kandung Penggugat dan Tergugat I;-----
- Bahwa tanah sengketa ke 2 tersambung dengan tanah sengketa obyek ke 1, sedangkan tanah obyek sengketa ke 3 terpisah yaitu tanah sawah;-----
- Bahwa tanah obyek sengketa ke 1 adalah bagian dari orang tua Henderina, sedangkan tanah sengketa ke 2 adalah tanah yang diperoleh sendiri oleh Henderina;-----
- Bahwa Penggugat Intgervensi adalah sepupu dari Penggugat dan Tergugat I; -----
- Bahwa orang tua Penggugat Intervensi dengan orang tua Para Penggugat dan Tergugat I adalah bersaudara kandung; -----
- Bahwa orang tua mereka masing-masing telah memperoleh pembagian sendiri-sendiri; -----
- Bahwa anak dari Henderina Heloana dikaruniai 6 (enam) orang anak;
- Bahwa dahulu pernah ada masalah, kemudian dengan bantuan orang tua saksi, permasalahan tersebut di selesaikan di hadapan Camat, sehingga pada waktu itu Camat menunjuk batas pembagian, pada tahun 1975 keluarga Welkis memanggil Rudy Arnold Thobias Nalle untuk tunjuk batas tanah dari bagian masing-masing, sehingga tanah tersebut dibagi 2 bagian;-----
- Bahwa sekarang tanah obyek sengketa telah berdiri 5 (lima) rumah;---

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi 2 dari Para Penggugat tersebut, Kuasa Para Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan, sedangkan Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Penggugat Intervensi tidak hadir; -----

Halaman 22 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil sangkalannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah diberi materai secukupnya, yaitu :

1. Foto copy Penetapan Nomor : 26/Pdt.P/2014/PN.KPG, tertanggal 30 Mei 2014, yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **T.I-III-1**; -----
2. Foto copy Akta Perdamaian, tertanggal 13 Juni 2016, yang telah diperlihatkan berserta aslinya, diberi tanda **T.I-III-2**;-----

Menimbang, bahwa didalam persidangan Majelis Hakim telah memanggil Kuasa Para Tergugat, namun baik Para Tergugat maupun Kuasanya tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak pula menunjuk kuasa isidentil dan juga tidak memberikan alasan yang pasti perihal ketidak hadirannya dalam persidangan sebanyak 3 (tiga) kali sidang dan 2 (dua) kali panggilan yang sah tertanggal 14 Desember 2016 dan tertanggal 21 Desember 2016, sehingga Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan saksi-saksi Para Penggugat tanpa hadirnya Para Tergugat maupun Kuasanya dan tidak perlu lagi untuk memanggil Kuasa Para Tergugat dan menganggap bahwa Para Tergugat dan Kuasanya tidak mempergunakan haknya;-----

Menimbang, bahwa karena Kuasa Para Tergugat tidak perlu lagi dipanggil dan sampai dengan kesempatan Para Tergugat untuk menghadirkan saksi-saksi, namun tidak pernah hadir dalam persidangan sehingga Majelis Hakim menganggap telah melepaskan hak-haknya untuk menghadirkan saksi-saksi;-----

Menimbang, bahwa disamping itu, sebagai peradilan yang baik serta agar pemeriksaan perkara ini dilakukan secara tuntas sesuai dengan apa yang dituntut oleh ketentuan Pasa 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 (*plaats opneming*) pada tanggal 11 Nopember 2016, dengan hasil dan gambar situasi selengkapny sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan pemeriksaan perkara ini;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan, tertanggal 11 Januari 2017;----

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;

Halaman 23 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena para pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan disampaikan, maka Pengadilan menyatakan pemeriksaan dalam perkara ini dinyatakan selesai, dan selanjutnya pihak-pihak yang berperkara memohon Putusan ;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

## DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa didalam gugatan Para Penggugat, selain mengajukan gugatan pokok sebagaimana teruraia diatas, telah pula mengajukan tuntutan *provisi* yang mengandung arti bahwa tuntutan tersebut dimaksudkan untuk menghentikan suatu proses kegiatan hukum yang sedang berjalan;-----

Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I tanpa sepengetahuan Para Penggugat telah menyewakan tanah obyek sengketa dan memberikan ijin agar supaya Tergugat III membangun bangunan diata tanah sengketa;-----

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan *provisi* tersebut, Majelis Hakim melihat keadaan obyek sengketa senyatanya yaitu telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi obyek sengketa I, bahwa terdapat bangunan yang telah dibangun oleh Tergugat III dan telah selesai, dari kenyataan tersebut Majelis Hakim berpendapat putusan tentang *provisi* dimaksudkan untuk menghentikan sementara kegiatan hukum yang sedang berlangsung, dalam artian perkara *a quo* adalah menghentikan kegiatan pembangunan rumah tersebut oleh Tergugat III, namun senyatanya rumah tersebut telah selesai dibangun, sehingga menurut hemat Majelis Hakim bahwa tidak ada kepentingan lagi Majelis Hakim menjatuhkan putusan perihal tuntutan *provisi* dari Para Penggugat, dengan demikian tuntutan ini sudah seharusnya untuk ditolak;-----

## DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memberikan pertimbangan dalam pokok perkara, karena adanya eksepsi dari Para Tergugat, maka terlebih dahulu akan memberikan pertimbangan terhadap eksepsi tersebut;-----

Menimbang, bahwa didalam eksepsi Para Tergugat mendalilkan bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak karena tidak memasukkan Hj. Balobo sebagai pihak tergugat dalam perkara *a quo*;-----

Halaman 24 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat merupakan hak sepenuhnya dari Penggugat, namun untuk itu Penggugat harus memperhatikan asas yang berlaku dalam menentukan siapa saja yang akan digugat. Pihak-pihak dalam suatu perkara adalah orang-orang yang diharapkan akan tunduk pada isi putusan karena putusan hanya mengikat bagi pihak yang tertera di dalamnya, petitum gugatan yang diajukan oleh Penggugat telah jelas siapa-siapa yang diharapkan untuk tunduk pada putusan, dan dalam hal ini Penggugat berpendapat pihak-pihak yang dianggap telah merugikan dan diharapkan untuk tunduk terhadap putusan adalah Tergugat I, II dan III, sehingga gugatan Penggugat sudah cukup diajukan terhadap Tergugat I, II dan III (*vide Putusan MARI Nomor : 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971*); -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat eksepsi Para Tergugat dalam hal ini tidak cukup beralasan dan harus ditolak; -----

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

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dinyatakan di tolak, maka selanjutnya Majelis Hakim akan melanjutkan pemeriksaan terhadap pokok perkara; -----

## POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa segala yang telah dipertimbangkan dalam bagian eksepsi adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pertimbangan pokok perkara, kecuali dengan tegas dipertimbangkan lain; ---

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana terurai dalam gugatannya;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Paulus Justinus Nalle dan Henderina Heloana memiliki 6 (enam) orang anak yaitu Penggugat I, II, III, Cathoje Wenyi Nalle (almarhum) Rudy Arnold Thobias Nalle (almarhum) dan Tergugat I, sedangkan Esry Rosina Wenyi dan Hendry J. Wenyi adalah anak-anak kandung dari Cathoje Wenyi Nalle (sehingga disebut ahli waris pengganti), bahwa Paulus Justinus Nalle telah meninggal dunia pada tanggal 20 April 1998 dan Henderina Heloana meninggal pada tanggal 09 Desember 2000, sedangkan Rudy Arnold Thobias Nalle meninggal pada tanggal 08 Juni 2014;

Halaman 25 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Paulus Justinus Nalle dan Henderina Heloana mempunyai tanah yaitu :

a. Sebidang tanah sawah, seluas 25.304 M2, terletak di Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan Selokan; -----
- Sebelah Selatan dengan tanah sawah milik Zainab Kaeban dan Manek Thedens; -----
- Sebelah Barat dengan dulu tanah sawah milik Frans Semene sekarang Yakob Adonis; -----
- Sebelah Timur dengan tanah sawah milik Albert Lay, M.H. Maak dan Jase Tuka; -----

b. Sebidang tanah pekarangan, seluas 3.101 M2, terletak di Kelurahan Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, dengan batas-batas, sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan Jalan Raya Timor Raya;-----
- Sebelah Selatan dengan tanah milik David Bengu; -----
- Sebelah Barat dengan tanah milik Drs. David H.J. Welkis; -----
- Sebelah Timur dengan tanah milik Habel Manu dan Haji Suwardi; -----

Selanjutnya dalam gugatan ini disebut objek sengketa; -----  
Bahwa obyek sengketa berupa tanah sawah dengan luas, letak dan batas-batas sebagaimana diuraikan pada angka 4 huruf a posita gugatan ini merupakan harta peninggalan dari HENDERINA NALLE HELOANA (almh) yang diperoleh sebagai pembagian warisan dari ayah kandungnya bernama MARKUS HELOANA (alm) dan ibu kandungnya bernama HANA HELOANA (almh) dan sekarang telah bersertifikat hak milik Nomor: 3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi Nomor: 586/1977, atas nama HENDERINA HELOANA;-----

Bahwa sebelum meninggalnya ibu/nenek HENDERINA NALLE HELOANA, maka tepat pada sekitar bulan Oktober 1999, tanah objek sengketa berupa tanah sawah seluas 25.304 M2 tersebut telah dibagi menjadi 5 (lima) bidang kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Tergugat I dan Rudi Arnol Thobias Nalle (alm), tetapi sebelum ditunjukkan bagian dari masing-masing para penggugat dan tergugat sebagai ahli waris, ibu/nenek HENDERINA NALLE HELOANA meninggal dunia, sehingga Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat I secara bersama-sama menyewakan obyek sengketa berupa tanah sawah dimaksud kepada sdr. ROBERT LUAN untuk dibersihkan dan digarap, selanjutnya 1/3 dari hasil yang diperoleh diserahkan kepada para penggugat dan Tergugat I untuk

Halaman 26 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibagi sama rata. Namun 1/3 dari hasil sawah berupa padi yang diperoleh pada tahun 2015, diserahkan oleh sdra. ROBERT LUAN kepada Tergugat I dengan maksud agar Tergugat I membagikan kepada para penggugat tetapi Tergugat I tidak membagi hasil sawah dimaksud kepada para penggugat melainkan dinikmati secara sendirian. Bahkan secara semena-mena berupaya menguasai objek sengketa berupa tanah sawah tersebut dengan cara memberikan teguran kepada sdra. ROBERT LUAN untuk menghentikan penggarapan atas objek sengketa tanah sawah tersebut, dengan alasan objek sengketa tanah sawah dimaksud adalah harta milik pribadinya; -----

Menimbang, bahwa tanah obyek sengketa pada angka 4 huruf b posita gugatan ini juga merupakan hak milik yang sah dari HENDERINA NALLE HELOANA (almh) yang berdasarkan hasil pengukuran Badan Pertanahan dipecahkan menjadi 2 (dua) bidang dengan sertifikat hak miliknya masing-masing, yaitu :

a. Bidang I bersertifikat hak milik Nomor: 1079, Surat Ukur Nomor: 244/2000 atas nama HENDERINA NALLE HELOANA seluas 1.637 M2, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan : Jalan Raya Timor Raya;-----
- Sebelah Timur dengan : Tanah milik Suwardi dan Habel Manu; ----
- Sebelah Selatan dengan : Tanah milik Henderina Nalle Heloana (Sertifikat Hak Milik No.1080, SU No. 245/2000/Bidang II );-----
- Sebelah Barat dengan : Tanah milik Drs. D.H.G. Welkis; -----

b. Bidang II bersertifikat hak milik Nomor: 1080, Surat Ukur Nomor: 245/2000 atas nama HENDERINA NALLE HELOANA seluas 1.329 M2, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan : tanah milik Henderina Nalle Heloana (Sertifikat Hak Milik No.1079, SU No.244/2000/Bidang I) dan tanah milik Drs. D.H.G. Welkis; -----
- Sebelah Timur dengan : tanah milik Habel Manu dan Maslan Arsyad; -----
- Sebelah Barat dengan : tanah milik Agustina Kapitan Loak (alm); ----
- Sebelah Selatan dengan : tanah milik David Bengu;-----

Menimbang, bahwa tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan sebagaimana dimaksud angka 4.b posita gugatan ini, baik Bidang I dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1079, SU No.244/2000 dan Bidang II dengan

Halaman 27 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik Nomor: 1080, SU No. 245/2000 seperti tersebut pada angka 7 posita gugatan ini, dilakukan balik nama dari HENDERINA NALLE HELOANA kepada Penggugat I s/d Penggugat III, Tergugat I dan RUDI ARNOL THOBIAS NALLE. Selanjutnya pada tanggal 03 September 2001, para penggugat dan Tergugat I beserta RUDI ARNOL THOBIAS NALLE membuat dan menandatangani Pernyataan Kesepakatan Bersama No.4, di hadapan Notaris SILVESTER JOSEPH MANBAITFETO, SH yang isinya antara lain menyerahkan tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan baik Bidang I maupun Bidang II tersebut kepada RUDI ARNOL THOBIAS NALLE dan atas dasar Pernyataan Kesepakatan Bersama dari para penggugat dan Tergugat I maka tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan Bidang I bersertifikat hak milik No. 1079, SU No. 244/2000 dan Bidang II bersertifikat hak milik Nomor: 1080, SU No. 245/2000, dilakukan balik nama dari para penggugat dan Tergugat I kepada RUDI ARNOLD THOBIAS NALLE;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya RUDI ARNOLD THOBIAS NALLE telah membangun 3 (tiga) rumah kios untuk disewakan dan 1 (satu) rumah tinggal dalam tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan Bidang I bersertifikat hak milik No. 1079, SU No.244/2000 dan RUDI ARNOLD THOBIAS NALLE juga telah melakukan pemecahan terhadap tanah objek sengketa pekarangan Bidang I bersertifikat Hak Milik Nomor: 1079, SU No.244/2000 menjadi 2 (dua) bagian, yaitu :

- a. Bidang I seluas 1.500 M2, bersertifikat Nomor: 1.414/Kel. Oesao/2009, Surat Ukur No. 01/Oesao/2009 atas nama: RUDI ARNOLD THOBIAS NALLE;-----
- b. Bidang II seluas 135 M2, bersertifikat Hak Milik Nomor: 1415/Kel. Oesao/2009, Surat Ukur No. 02/Oesao/2009 atas nama: RUDI ARNOLD THOBIAS NALLE. Kemudian pada tanggal 22 Juni 2009, RUDI ARNOLD THOBIAS NALLE menjual tanah bidang ini kepada Ny. HJ. BALOBO berdasarkan Akta Jual Beli di hadapan Notaris GRACE NONY MONDOLANG, SH.,M.Kn No. 55/2009, tetapi pada tanggal 30 November 2010, RUDI ARNOLD THOBIAS NALLE membeli kembali tanah bidang ini dari Ny. HJ. BALOBO berdasarkan Akta Jual Beli di hadapan Notaris ALFRIDA YUTSON SIKKY, SH.,M.Kn No. 47/2010. Jual-Beli antara RUDI ARNOLD THOBIAS NALLE dengan HJ. BALOBO termuat secara jelas dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 1415/Kel.Oesao/2009, Surat Ukur No. 02/Oesao/2009, yang sekarang atas nama RUDI ARNOLD THOBIAS NALLE;-----

Halaman 28 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada tanggal 25 September 2010 RUDI ARNOL THOBIAS NALLE yang pada saat itu dalam keadaan sakit struk dan untuk kepentingan pengobatan dan perawatannya, maka dengan didampingi dan dituntun oleh Penggugat I (AREND MARKUS MICHAEL NALLE) menyewakan salah satu bangunan kios dalam tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan bidang I bersertifikat hak milik No. 1079, SU No.244/2000, tanggal 07 Juni 2000 kepada Ny. Hj. BALOBO. Sewa-menyewa bangunan kios antara RUDI ARNOL THOBIAS NALLE dengan Ny. Hj. BALOBO tersebut dilakukan di hadapan Notaris: SILVESTER J. MANBAITFETO, SH berdasarkan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Kios No. 92, dengan nilai sewa sebesar Rp. 112.000.000,- (seratus dua belas juta rupiah) dan dalam jangka waktu 9 tahun, 4 bulan yaitu dari tanggal 11 April 2011 sampai dengan tanggal 11 Agustus 2020; -----

Menimbang, bahwa saat RUDI ARNOL THOBIAS NALLE menderita sakit struck, yakni tepatnya pada tahun 2012, Tergugat I secara sepihak menyewakan sebagian dari tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan beserta 2 (dua) bangunan kios yang terdapat di dalamnya kepada Tergugat II dan Tergugat III serta mengizinkan Tergugat III mendirikan bangunan dalam tanah objek sengketa tersebut. Harga sewa atas sebagian tanah objek sengketa berupa tanah pekarangan dan bangunan kios di dalamnya dari Tergugat I kepada Tergugat II adalah sebesar Rp. 12.000.000,- (*dua belas juta rupiah*) setiap tahun dan berlaku selama 7 (tujuh) tahun yaitu dari tanggal 27 Juni 2012 sampai dengan tanggal 27 Juni 2019 (Bukti P-17). Harga dan tenggang waktu sewa atas sebagian tanah dan bangunan dalam tanah objek sengketa pekarangan yang sama pula diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat III. Oleh karena itu, sejak tahun 2012 sampai dengan diajukannya gugatan ini, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah menguasai seluruh tanah objek sengketa pekarangan dimaksud, sedangkan Tergugat I secara sepihak telah menikmati hasil sewa atas sebagian tanah objek sengketa pekarangan beserta bangunan kios yang terdapat di dalamnya sebesar Rp. 24.000.000 x 7 tahun = 168.000.000,- (*seratus enam puluh delapan juta rupiah*) tanpa menghiraukan hak waris dari para penggugat; -----

Menimbang, bahwa RUDI ARNOL THOBIAS NALLE meninggal dunia pada tanggal 08 Juni 2014, tanpa meninggalkan keturunan karena semasa hidupnya RUDI ARNOL THOBIAS NALLE tidak melakukan perkawinan;-----

Halaman 29 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Para Penggugat tersebut diatas, Para Tergugat membantah dan menolak gugatan Para Penggugat tersebut, bahwa tanah sawah seluas 25.304 m<sup>2</sup> dengan SHM No. 3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi No. 586/1977 yang terletak di Babau, kecamatan Kupang Timur kabupaten Kupang dan Tanah pekarangan seluas 3.101 m<sup>2</sup> terletak di kelurahan Oesao, kecamatan Kupang Timur kabupaten Kupang, SHM No. 1079, Surat ukur No. 244/2000 seluas 1.637 m<sup>2</sup> dan SHM No. 1080, Surat Ukur No. 245/2000 seluas 1.329 m<sup>2</sup> bukan lagi harta warisan yang merupakan peninggalan dari Paulus Justinus Nalle almarhum dan Henderina Nalle Heloana almarhumah; -----

Menimbang, bahwa tanah sawah seluas 25.304 m<sup>2</sup> dengan SHM No. 3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi No. 586/1977 yang terletak di Babau, kecamatan Kupang Timur kabupaten Kupang telah dibagi oleh ibu/nenek Henderina Nalle Heloana sekitar bulan Oktober 1999 secara merata kepada semua ahli waris yaitu Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Tergugat I dan Rudi Arnol Thobias Nalle almarhum. Hal tersebut juga diakui oleh Para Penggugat dalam gugatannya pada halaman 3 point 6. Oleh karena itu, tidak terdapat alasan lagi bahwa tanah sawah seluas 25.304 m<sup>2</sup> dengan SHM No. 3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi No. 586/1977 merupakan harta warisan (budel) yang belum terbagi; -----

Menimbang, bahwa terhadap tanah pekarangan seluas 3.101 m<sup>2</sup> terletak di kelurahan Oesao, kecamatan Kupang Timur kabupaten Kupang, yang dipecah menjadi 2 (dua) buah SHM, yaitu :

- SHM No. 1079, Surat ukur No. 244/2000 seluas 1.637 m<sup>2</sup> bukan harta warisan dari Paulus Justinus Nalle almarhum dan Henderina Nalle Heloana almarhumah karena merupakan tanah hak milik dari Mariana Welkis Heloana (almarhumah) dan Pieter Welkis, yang pada waktu itu tanah tersebut dipinjamkan kepada Paulus Justinus Nalle almarhum dan Henderina Nalle Heloana almarhumah karena belum memiliki tempat tinggal tetap pada saat berpindah dari Kupang ke Oesao. Dan hal tersebut diperkuat dengan Akta Perdamaian No. 34/PDT.G/2016/PN.OLM tanggal 13 Juni 2016 antara Drs. David Hentjie Justinus Welkis selaku Penggugat (ahli waris dari Mariana Welkis Heloana (almarhumah) dan Pieter Welkis ) melawan Benyamin Frangklin Nalle selaku Tergugat; -----
- SHM No. 1080, Surat Ukur No. 245/2000 seluas 1.329 m<sup>2</sup> juga bukan harta warisan dari Paulus Justinus Nalle almarhum dan Henderina Nalle Heloana almarhumah karena telah menjadi milik dari almarhum Rudi

Halaman 30 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Arnol Tobias Nalle semasa hidupnya berdasarkan Pernyataan Kesepakatan Bersama No. 4 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Silverster Joseph Manbaitfeto,SH. Bahwa selanjutnya Tergugat I/Benjamin Frangklin Nalle menguasai dan memiliki tanah tersebut dari almarhum Rudi Arnol Tobias Nalle berdasarkan Penetapan dari Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor : 26/PDT.P/2014/PN.KPG tanggal 30 Mei 2014, di mana Tergugat I/Benjamin Frangklin Nalle ditetapkan sebagai Pengampu (curator) untuk almarhum Rudi Arnold Tobias Nalle yang sakit struk dan tidak bisa sembuh lagi sehingga berada dibawah pengampuan (curatele); -----

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal, maka menurut hukum harus dianggap terbukti, yaitu :

1. Bahwa Paulus Justinus Nalle menikah dengan Henderina Nalle Heloana pada tanggal 24 Februari 1937, mempunyai 6 (enam) orang anak, yaitu Cathoje Wenyi Nalle, Arend Markus Michael Nalle, Rudy Arnold Tobias Nalle, Thelma Ivoni Maria Nalle, Benjamin Frangklin Nalle dan Apriocelly Nalle; -----
2. Bahwa Paulus Justinus Nalle meninggal dunia pada tanggal 20 April 1998, sedangkan Henderina Heloana meninggal dunia pada tanggal 09 Desember 2000, Cathoje Wenyi Nalle meninggal dunia pada tahun 1969 dan Rudy Arnold Tobias Nalle meninggal dunia pada tanggal 08 Juni 2014;-----
3. Bahwa Esry Rosina Wenyi dan Hendry J. Wenyi adalah anak kandung dari Cathoje Wenyi Nalle; -----
4. Bahwa Rudy Arnold Tobias Nalle tidak pernah menikah dan tidak mempunyai keturunan; -----
5. Bahwa tanah sengketa yaitu tanah sawah seluas 25.304 m<sup>2</sup> terletak di Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang adalah peninggalan dan atas nama Henderina Nalle Heloana yang telah terbit sertifikat Nomor : 3/1977;-----
6. Bahwa tanah sengketa yang terletak di Kelurahan Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang seluas 3.101 m<sup>2</sup> telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1079 atas nama Henderina Nalle Heloana kemudian atas Pernyataan Kesepakatan Bersama Nomor : 4 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H, bahwa sertifikat tersebut diatas namakan Rudy Arnold Tobias Nalle, kemudian sertifikat tersebut dipecah menjadi 2 (dua) bagian yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor :

Halaman 31 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1414 atas nama Rudy Arnold Thobias Nalle dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1415 atas nama Rudy Arnold Thobias Nalle;-----

Menimbang, bahwa berpedoman pada Pasal 283 RBg atau Pasal 1865 KUH Perdata yang berbunyi *"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, merujuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"* maka sesuai dengan hal tersebut di atas dan sesuai dengan prinsip pembagian beban pembuktian yang berimbang, dimana diantara para pihak yang berperkara terdapat dalil yang sama beratnya, maka penerapan beban wajib bukti dan penilaian kekuatan pembuktian yang proporsional menurut hukum pembuktian dimana kepada Para Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya dan kepada Para Tergugat membuktikan dalil bantahannya;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan 18 (delapan belas) bukti-bukti surat yang diberi tanda **P-1** sampai dengan **P-17**, dan mengajukan 2 orang saksi yaitu saksi 1. Hatty Hadjon-Manoe dan saksi 2. Ameli M. Lubalu Tuka Radja, dimana uraian lengkap tentang bukti surat dan keterangan saksi-saksi ini telah termuat di depan pada bagian tentang duduknya perkara;-----

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat yaitu bukti surat yang diberi tanda **P-9** yang menerangkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 1079 atas nama Henderina Nalle Heloana kemudian pada tanggal 07 Juni 2001, beralih kepada ahli warisnya yaitu 1. Arend Markus Michael Nalle, 2. Thelma Iony Maria Nalle-Lao, 3. Rudy Arnold Thobias Nalle, 4. Benyamin Frangklin Nalle dan 5. Apriocelly Hariaty Nalle, kemudian atas kesepakatan bersama yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H, Akta Nomor : 4, tertanggal 03 September 2001, sertifikat tersebut dialihkan dan diatas namakan Rudy Arnold Thobias Nalle, tertanggal 12 September 2001 dan **P-10** yang menerangkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 1080 atas nama Henderina Nalle Heloana kemudian pada tanggal 07 Juni 2001, beralih kepada ahli warisnya yaitu 1. Arend Markus Michael Nalle, 2. Thelma Iony Maria Nalle-Lao, 3. Rudy Arnold Thobias Nalle, 4. Benyamin Frangklin Nalle dan 5. Apriocelly Hariaty Nalle, kemudian atas kesepakatan bersama yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Silvester Joseph Manbaitfeto, S.H, Akta Nomor : 4, tertanggal 03 September 2001, sertifikat tersebut dialihkan dan diatasnamakan Rudy Arnold Thobias Nalle, tertanggal 12 September 2001, dan bukti surat yang diberi tanda **P-6a** yang menerangkan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor : 3

Halaman 32 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Henderina Nalle Heloana, serta keterangan saksi Hetty Hadjon – Manoe yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah sengketa adalah milik Henderina Heloana yang diperoleh dari pembagian warisan orang tuanya, dimana Henderina Heloana mendapatkan bagian sebelah timur (sekarang menjadi obyek sengketa dalam gugatan Para Penggugat poin 4.b) sedangkan saudara perempuannya yaitu Mariana Heloana diberikan tanah dibagian barat, dan saksi Ameli M. Labalu Tuka Radja yang pada pokoknya memberikan keterangan bahwa tanah yang terletak di Pasar Kelurahan Oesao depan Jalan Timor Raya Km. 30, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang adalah milik dari orang tua Para Penggugat dan Tergugat I yaitu Henderina Heloana yang didapat dari warisan orang tuanya, diatas tanah tersebut telah berdiri 5 (lima) rumah/bangunan, sedangkan tanah sengketa ke-2 adalah tanah yang diperoleh Henderina Heloana sendiri, dari uraian diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah obyek sengketa diperoleh Henderina Nalle Heloana dari orang tuanya (Markus Heloana dan Hana Heloana); -----

Menimbang, bahwa dari bukti surat yang diberi tanda **P-11** yang menerangkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1414, atas nama Rudy Arnold Thobias Nalle dan **P-12** yang menerangkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1415, atas nama Rudy Arnold Thobias Nalle, yang kedua sertifikat tersebut berasal dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 1079 atas nama Henderina Nalle Heloana, Majelis Hakim berpendapat bahwa kedua sertifikat atas nama Rudy Arnold Thobias Nalle tersebut adalah pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor : 1079, atas nama Henderina Nalle Heloana yang disepakati oleh para ahli warisnya untuk diatas namakan Rudy Arnold Thobias Nalle, sehingga menurut hemat Majelis Hakim hal tersebut tidaklah bertentangan dengan hak orang lain, karena para ahli waris lainnya telah menyerahkan kepengurusannya kepada Rudy Arnold Thobias Nalle; -----

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil bantahannya, di Persidangan Para Tergugat telah mengajukan 2 (dua) lembar bukti surat, diberi tanda **T.I-III-1** sampai dengan **T.I-III-2** dengan tidak mengajukan saksi-saksi, dimana uraian lengkap tentang bukti surat ini telah termuat di depan pada bagian tentang duduknya perkara; -----

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat yaitu alat bukti surat **T.I-III-1** adalah Penetapan Nomor : 26/Pdt.P/2014/PN.KPG yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Kupang tentang Rudy Arnold Thobias Nalle adalah kakak kandung dari Benyamin Frangklin Nalle yang mengalami sakit strok dan menetapkan Benyamin

Halaman 33 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Frangklin Nalle sebagai pengampu (*curator*) terhadap harta milik Rudy Arnold Thobias Nalle berupa sebidang tanah pekarangan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1080, dengan luas 1.329 m<sup>2</sup>, Majelis Hakim berpendapat bahwa penetapan Tergugat I sebagai pengampu (*curator*) telah disalah artikan oleh Tergugat I, yang mana artian pengampu adalah mengurus segala sesuatu kebutuhan dan harta dari Rudy Arnold Thobias Nalle karena keterbatasannya (sakit) tidak serta merta bahwa semua harta kekayaan Rudy Arnold Thobias Nalle jatuh kepada pengampu (*curator*) dalam hal ini adalah Tergugat I, dalam perkara *a quo* harta peninggalan harus jatuh kepada para ahli waris Rudy Arnold Thobias Nalle, sedangkan Tergugat I sebagai pengampu tidak berhak memiliki harta tersebut ataupun memindahtangankan kepada orang lain; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat yang diberi tanda **T.I-III-2** adalah Akta Perdamaian antara Drs. David Hentjie Justinus Welkis dengan Benyamin Frangklin Nalle yang menerangkan bahwa Benyamin Frangklin Nalle (pihak ke 2) menyerahkan kembali tanah seluas ± 1.630 m<sup>2</sup> dan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1414 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1415 atas nama Rudy Arnold Thobias Nalle dinyatakan batal demi hukum, terhadap bukti surat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa keputusan dari Banyamin Frangklin Nalle (Tergugat I) terhadap harta peninggalan milik Rudy Arnold Thobias Nalle tidaklah dibenarkan, karena masih ada ahli waris lain dari Rudy Arnold Thobias Nalle, seharusnya keputusan perdamaian tersebut mendapatkan persetujuan dari semua ahli waris, dengan demikian Majelis Hakim beranggapan bukti surat perdamaian tersebut cacat formil;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah sengketa yang terletak di Kelurahan Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, dengan luas 3.101 m<sup>2</sup> (tanah sengketa dalam poin 4.b gugatan Para Penggugat) adalah milik Henderina Nalle Heloana yang diperoleh dari pembagian warisan orang tuanya (Markus Heloana dan Hana Heloana) kemudian terbitlah sertifikat Nomor : 1079 atas nama Henderina Nalle Heloana (vide bukti surat **P-9**), tanah yang juga terletak di Kelurahan Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, dengan luas 1.329 m<sup>2</sup>, telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 1080 atas nama Henderina Nalle Heloana (vide bukti surat **P-10**) sehingga atas kesepakatan bersama para ahli waris Henderina Heloana almarhum kedua sertifikat tersebut diatas namakan Rudy Arnold Thobias Nalle, hingga Sertifikat Hak Milik Nomor :

Halaman 34 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1079 dipecah menjadi 2 (dua) yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 1414 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1415 atas nama Rudy Arnold Tobias Nalle, serta obyek sengketa sawah yang terletak di Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, dengan luas tanah 25.304 m<sup>2</sup> yang diperoleh dari pembagian waris dari orang tua Henderina Heloana dan telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor : 3 atas nama Henderina Nalle Heloana;-----

Menimbang, bahwa dari uraian peristiwa tersebut telah diperoleh fakta bahwa perolehan tanah obyek sengketa oleh Henderina Nalle Heloana terhadap tanah sengketa yang terletak di Kelurahan Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang (termaksud dalam gugatan Para Penggugat poin 4.b) dan yang terletak di Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang (termaksud dalam gugatan Para Penggugat poin 4.a) diperoleh dari orang tua Henderina Nalle Heloana (Markus Heloana dan Hana Heloana), sedangkan tanah sengketa yang juga terletak di Kelurahan Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, diperoleh Henderina Nalle Heloana atas usahanya sendiri sehingga terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 1080, atas nama Henderina Nalle Heloana dan bersama Sertifikat Hak Milik Nomor : 1079 telah diatas namakan Rudy Arnold Tobias Nalle, yang pada akhirnya Sertifikat Hak Milik Nomor : 1079 telah dipecah menjadi 2 (dua) Sertifikat Hak Milik Nomor : 1414 dan Nomor 1415 atas nama Rudy Arnold Tobias Nalle;-----

Menimbang, bahwa terhadap alasan dari Para Tergugat bahwa terhadap 2 (dua) tanah obyek sengketa yang terletak di Kelurahan Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang bukanlah sebagai budel warisan karena atas dasar kesepakatan bersama telah diatas namakan Rudy Arnold Tobias Nalle dan terhadap tanah sengketa yang terletak di Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang juga bukan merupakan budel warisan karena telah dibagi oleh Pewaris (Henderina Nalle Heloana) dalam hal ini Majelis Hakim perlu menjelaskan bahwa tanah obyek sengketa yang belum dibagi waris maka disebut sebagai harta bersama ahli waris (budel warisan), dalam perkara *a quo* tanah sengketa diatas nama Rudy Oarnold Tobias Nalle dari kesepakatan ahli waris Henderina Nalle Heloana yaitu Para Penggugat dan Tergugat I, sehingga dengan meninggalnya Rudy Arnold Tobias Nalle dan pewaris tidak mempunyai anak maupun istri maka berdasarkan Pasal 856 KUH Perdata yang menerangkan "*bila seseorang meninggal tanpa meninggalkan keturunan dan suami atau isteri, sedang ayah dan ibunya telah meninggal*"

Halaman 35 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dunia lebih dahulu, maka saudara laki-laki dan saudara perempuan mewarisi seluruh warisannya*”, yang menjadi ahli waris adalah saudara-saudara kandung dari Rudy Arnold Thobias Nalle, sehingga tanah sengketa tersebut kembali menjadi harta warisan (budel) dari Pewaris Rudy Arnold Thobias Nalle, sedangkan terhadap tanah sengketa sawah yang terletak di Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang yang telah dibagi waris atas kesepakatan bersama dari ahli waris Henderina Nalle Heloana, namun perlu kira diperhatikan bahwa pada saat pembagian tersebut Cathoje Wenyi Nalle telah meninggal dunia, sehingga seharusnya ahli waris Cathoje Wenyi Nalle diikuti sertakan karena sebagai ahli waris pengganti dari Cathoje Wenyi Nalle atas harta warisan Henderina Nalle Heloana, sehingga hal tersebut masih kembali atas nama Henderina Nalle Heloana sebagai pewaris utama dan tetap menjadi harta warisan (budel) yang belum dibagi;---

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian pendapat diatas, maka Para Penggugat telah meneguhkan dalil-dalil gugatannya dengan bukti-bukti surat dan saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan, sedangkan Para Tergugat tidak dapat meneguhkan dalil-dalil bantahannya, sehingga petitum gugatan Para Penggugat pada poin ke-3 patut untuk dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-2 gugatan Para Penggugat yang dalam posita gugatan Para Penggugat tidak dibantah oleh Para Tergugat dan telah pula menjadi fakta persidangan bahwa Paulus Justinus Nalle telah menikah dengan Henderina Nalle Heloana yang mempunyai keturunan 1. Cathoje Wenyi Nalle, 2. Arend Markus Michael Nalle, 3. Rudy Arnold Thobias Nalle, 4. Thelma Ioni Maria Lao Nalle, 5. Benyamin Frangklin Nalle dan 6. Apriocelly Ndolu Nalle, kemudian Cathoje Wenyi Nalle meninggal dunia pada tahun 1969 dengan mempunyai 2 (dua) orang anak yaitu Esry Rosina Wenyi dan Hendry J. Wenyi, sedangkan Rudy Arnold Thobias Nalle meninggal pada 08 Juni 2014, sehingga ahli waris Paulus Justinus Nalle dengan Henderina Nalle Heloana adalah ke-6 (enam) anaknya tersebut dan ahli waris pengganti yaitu anak-anak Cathoje Wenyi Nalle, dan karena Rudy Arnold Thobias Nalle meninggal tidak mempunyai keturunan dan belum pernah menikah maka saudara-saudaranya diatas yang menjadi ahli waris serta ahli waris pengganti dari Cathoje Wenyi Nalle, dari alasan tersebut petitum ke-2 gugatan Para Penggugat patut untuk dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-4 gugatan Para Penggugat, yang meminta agar Majelis Hakim menyatakan Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan Tergugat I menikamati hasil dari

Halaman 36 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyewaan rumah dan lahan harta warisan sendiri dan memberikan ijin kepada Tergugat III mendirikan bangunan diatas tanah sengketa, serta Tergugat II menikmati rumah dan tanah warisan dengan menempatnya tanpa seijin dari Para Penggugat, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa telah dijelaskan dalam gugatan bahwa Tergugat I menyewakan rumah dan tanah warisan kepada Tergugat II dan Tergugat III mengizinkan mendirikan bangunan pada tahun 2012 tanpa sepengetahuan dari Para Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada tahun 2012, Rudy Arnold Thobias Nalle menderita sakit strok sehingga tidak dapat melakukan perbuatan hukum dalam hal ini Para Tergugat tidak membantah secara tegas atas perbuatan tersebut sehingga dapat dijadikan fakta dipersidangan memang benar adanya Tergugat I menyewakan bangunan rumah kepada Tergugat II dan memberikan ijin Tergugat III untuk mendirikan bangunan diatas tanah sengketa, sehingga perbuatan Tergugat I dengan bertindak sendiri melakukan perbuatan menyewakan bangunan rumah dan memberikan ijin mendirikan bangunan tanpa memberitahukan dan meminta persetujuan dari saudara-saudara lainnya dan tidak menjelaskan hasil dari menyewakan bangunan dan menyewakan lahan untuk dibangun rumah dipergunakan untuk kepentingan pribadi atau untuk kepentingan pemilik lahan yaitu Rudy Arnold Thobias Nalle adalah perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat, sehingga petitum gugatan ke-4 patut untuk dikabulkan; --

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat poin ke-5 yang meminta kepada Majelis Hakim menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan objek sengketa baik tanah sawah yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I maupun tanah pekarangan dan bangunan kios beserta rumah yang terdapat di dalamnya yang dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanpa syarat bila perlu dengan bantuan pihak keamanan negara, Majelis Hakim berpendapat bahwa karena obyek sengketa dinyatakan sebagai harta warisan (budel) dari Henderina Nalle Heloana almahumah untuk obyek sengketa tanah sawah yang terletak di Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang yang masih atas nama Henderina Nalle Heloana, Sertifikat Hak Milik Nomor : 3 dan Rudy Arnold Thobias Nalle almarhum untuk obyek sengketa tanah pekarangan yang terletak di Kelurahan Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, Sertifikat Hak Milik Nomor : 1414 dan Nomor 1415, serta Nomor : 1080, maka sudah selayaknya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang menguasai tanah sengketa agar supaya

Halaman 37 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengembalikan tanah tersebut dalam keadaan kosong, sehingga petitum ke-5 gugatan Para Penggugat patut untuk dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat poin ke-6 yang meminta kepada Majelis Hakim agar obyek sengketa tanah sawah yang terletak Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang dengan luas 25.304 m<sup>2</sup>, bersertifikat hak milik No.3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi Nomor: 586/1977 dibagikan kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I masing-masing seluas 5.060 m<sup>2</sup>, sedangkan kepada Penggugat IV dan Penggugat V secara bersama-sama memperoleh bagian seluas 5.060 m<sup>2</sup>, dan terhadap tanah pekarangan seluas 3.101 m<sup>2</sup>, bersertifikat hak milik No.1079, Surat Ukur No. 244/2000 dan No.1080, Surat Ukur No. 245/2000 dibagikan kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I masing-masing seluas 620 m<sup>2</sup>, sedangkan kepada Penggugat IV dan Penggugat V secara bersama-sama memperoleh bagian seluas 620 m<sup>2</sup> atau apabila tidak dimungkinkan untuk dibagi secara riil atas kedua tanah objek sengketa tersebut, maka pembagian tanah objek sengketa dilakukan penjualan di muka umum (lelang) dan hasil penjualannya dibagi secara adil dan merata masing-masing kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I serta Penggugat IV bersama Penggugat V sesuai hukum waris yang berlaku, Majelis Hakim berpendapat karena tanah sengketa dinyatakan sebagai harta warisan yang belum dibagi (budel) karena ahli waris baik dari Henderina Malle Heloana almarhumah dan Rudy Arnold Thobias Nalle adalah Para Penggugat dan Tergugat I, sedangkan Penggugat 4.1 dan Penggugat 4.2 adalah ahli waris pengganti maka pembagian yang dikemukakan oleh Para Penggugat sudahlah tepat adanya, sehingga petitum ke-6 patut untuk dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat poin ke-7 dan ke-8 yang meminta kepada Majelis Hakim untuk meminta ganti kerugian sejumlah Rp. 489.400.000,- (empat ratus delapan puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah) dengan dibayar secara tanggung renteng, Majelis Hakim berpendapat bahwa kerugian yang dapat dimintakan adalah kerugian secara riil terjadi, namun dalam hal ini Para Penggugat tidak pernah membuktikan kerugian secara riil dari Para Penggugat berapa besarnya dan dalam penyewaan obyek sengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan Tergugat III pada saat Rudy Arnold Thobias Nalle masih dalam keadaan sakit, sehingga dapat diasumsikan hasil dari penyewaan tersebut untuk kepentingan pengobatan Rudy Arnold Thobias Nalle,

Halaman 38 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

walaupun perbuatan penyewaan tanah sengketa dengan tidak mengikutsertakan Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum gugatan Para Penggugat poin ke-7 dan ke-8 patut untuk ditolak;-----

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat poin ke-9 yang meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sah dan berharga penyitaan terhadap tanah sengketa dan harta milik Para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa selama persidangan Majelis Hakim tidak pernah meletakkan sita jaminan terhadap tanah sengketa maupun harta kekayaan Para Tergugat, dengan demikian petitum gugatan Para Penggugat poin ke-9 patut untuk ditolak; -----

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Para Penggugat poin ke-10 yang meminta kepada Majelis Hakim menyatakan agar putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Para Tergugat menyatakan vreset, bandung maupun kasasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa walaupun persyaratan putusan untuk dijalankan terlebih dahulu telah terpenuhi, namun perlu kiranya juga diperhatikan bahwa apakah bukti otentik tersebut memenuhi kriteria pembuktian 1. Yang cukup sempurna (*vollendig bewijskracht*), 2. Yang bernilai kekuatan mengikat (*bidende bewijskracht*) dan 3. Yang bernilai kekuatan pembuktian yang menentukan (*beslissende bewijskracht*) (Rakernas 2012, Mahkamah Agung RI, Penggunaan Lembaga Putusan Serta Merta, Paparan Ketua Muda Perdata Mahkamah Agung RI H. Suwardi, di Manado, pada tanggal 28 Oktober – 1 November 2012), dari pendapat tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa pada kriteria ke-3 bahwasannya Sertifikat Hak Milik Nomor : 1080, 1414 dan 1415 bukanlah sebagai bukti penentu dari perkara *a quo*, dengan demikian petitum ke-10 Para Penggugat haruslah ditolak; -----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas bahwa gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian, maka Para Tergugat haruslah dinyatakan sebagai pihak yang kalah, berdasarkan Pasal 181 HIR / 192 RBG, maka Para Tergugat haruslah dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng; -----

## DALAM GUGATAN INTERVENSI

### TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 39 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat Intervensi tertanggal 21 Juli 2016, pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pemohon Intervensi/Penggugat Intervensi sangat berkepentingan sebagai pemilik yang berhak dan memiliki atas tanah obyek sengketa dalam perkara Perdata nomor :39/PDT.G/2016/PN.OLM tersebut pada posita point 4 b yang ukuran dan batas-batas, serta letak sebagaimana tersebut dibawah ini yang kini dikuasai oleh para Teergugat Intervensi dalam perkara perdata Nomor : 39/PDT.G/2016/PN.OLM ;
2. Bahwa gugatan tentang tanah warisan atas sebidang tanah sebagaimana tersebut pada posita point 4 b yang terletak di Desa Oesao, seluas 1.635 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Timor Raya ;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Habel Manu dan tanah Swardi ;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Hendriana Nalle ;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Drs.D.H.G.WelkisSelanjutnya disebut objek sengketa ;
3. Bahwa tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut diatas adalah tanah peninggalan dari PIETER WELKIS(alm) dan MARIANA WELKIS-HELOANA(ALMH) atau ayah dan ibunda pemohon intervensi yang diperoleh peninggalan dari MARIANA WELKIS HELOANA(almh) ibu kandung pemohon intervensi tersebut yang sebelumnya diberikan kepada ayah para penggugat asal dan tergugat asal ;
4. Bahwa tanah objek sengketa sebagaimana tersebut diatas pernah disengketakan antara para pemohon intervensi/Tergugat intervensi/Penggugat melawan tergugat I intervensi/Tergugat dalam perkara perdata nomor :34/PDT.G/2016/PN.OLM dan dalam persidangan mediasi telah diakui kebenarannya tentang pemilikan atas obyek sengketa sebagaimana tersebut diatas, sehingga telah terjadi PERDAMIAN antara pemohon intervensi/penggugat intervensi/penggugat dengan tergugat VII intervensi/tergugat I dan telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Oelamasi dengan AKTA PERDAMIAAN tertanggal 13 Juni 2016 Nomor : 34/PDT.G/2016/PN.OLM tersebut yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga dengan demikian maka secara hukum tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 2 diatas adalah sah milik pemohon Intervensi/Penggugat intervensi ;

Halaman 40 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa awal mulanya tanah obyek sengketa ditempati oleh ONG THIO POT asal Tionghoa, dengan persetujuan dan/atau diijinkan oleh MARIANA WELKIS-HELOANA(almh) dan PIETR WELKIS(alm) atau ibunda dan ayah pemohon intervensi ketika perang dunia kedua sekitar tahun 1942 an ;
6. Bahwa pada tahun 1957 PAULUS JUSTINUS NALLE(alm) dan istrinya HENDERINA HELOANA(almh) berpinda dari Kupang ke Oesao, karena PAULUS JUSTINUS NALLE (alm) adalah seorang guru S>R dipindahkan OesaO DAN OLEH KARENA PAULUS JUSTINUS NNALLE(alm) belum memiliki rumah atau tempat tinggal maka MARIANA WELKIS HELOANA(almh) mengijinkan PAULUS JUSTINUS NALLE(alm) dan istrinya HENDERINA HELOANA (ALMH) boleh tinggal sementara dan untuk itu PAULUS JUSTINUS NALLE(alm) dan istrinya HENDERINA HELOANA(almh) bahwa tanah yang ditempati tersebut bukan untuk dimiliki tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut diatas ;
7. Bahwa kepemilikan tanah sengketa yang kini dikuasai oleh para tergugat intervensi adalah tidak sah serta melawan hukum karena para tergugat intervensi bukanlah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa ;
8. VBahwa penguasaan tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut diatas oleh para tergugat intervensi tanpa alas hak yang sah, maka sangat beralasan hukum pula para tergugat intervensi atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengembalikan tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut diatas secara sukarela kepada pemohon intervensi/penggugat intervensi dalam keadaan kosong, bila perlu dengan bantuan pihak keamanan(polisi) ;
9. Bahwa guna menjamin tuntutan pemohon inervensi/penggugat intervensi dalam perkara aquo, serta guna menjaga kesulitan atas pelaksanaan putusan kelak, dan sudah ada gejala-gejala para tergugat intervensi melakukan peralihan hak atas tanah obyek sengketa, atau dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan, atau dengan cara lain melepaskan atau menyewakan kepada pihak lain, dan oleh karena gugatan pemohon intervensi/penggugat intervensi berdasarkan bukti-bukti yang kuat dan sempurna, maka pemohon intervensi/penggugat intervensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa dimaksud ;

Halaman 41 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian diatas, pemohon intervensi/penggugat intervensi melalui permohonan ini pemohon intervensi/penggugat intervensi mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata nomor : 39/PDT.G/2016/PN.OLM tersebut untuk menjatuhkan suatu putusan Sela, yang pada pokoknya menerima permohonan intervensi sebagai PENGGUGAT INTERVENSI/TUSSEN KOMST dalam perkara perdata Nomor : 39/PDT.G/2016/PN.OLM tersebut ; Bahwa berdasarkan semua hal-hal yang telah disebutkan sebagaimana tersebut diatas, pemohon intervensi/prnggugat intervensi mohon agar Pengadilan Negeri Oelamasi, berkenan memeriksa dan mengadili serta memutuskan dengan menjatuhkan amar putusannya yang berbunyi sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat intervensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa pemohon intervensi/penggugat intervensi adalah ahli waris yang sah dari MARIANA WELKIS HELOANA(almh) dan PITER WELKIS(alm) tersebut ;
3. Menyatakan menurut hukum tanah obyek sengketa pada posita point 2 di atas yaitu sebidang yang terletak di desa oesao, seluas 1.635 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

-Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Timor Raya ;

-Sebelah Timur berbatasan dengan Habel Manu dan tanah Swardi ;

-Sebelah Selatan berbatasan dengan Hendriana Nalle ;

-Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Drs.D.H.G.Welkis

ADALAH SAH MILIK PEMOHON INTERVENSI/PENGGUGAT INTERVENSI ;

4. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan penguasaan tanah obyek sengketa oleh para tergugat intervensi sebagaimana tersebut pada posita point 2 diatas adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak-hak keperdataan penggugat intervensi ;
5. Memerintahkan para tergugat intervensi sebagaimana tersebut pada posita point 2 di atas serta secara suikarela menyerahkan kepada pemohon intervensi/penggugat intervensi dalam keadaan kosong apabila perlu dengan bantuan pihak keamanan(polisi)

Halaman 42 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/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)

Halaman 42



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum para tergugat intervensi secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini  
Atau jika Pengadilan Negeri berpendapat lain mohon putusan yang seadil adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari yang telah ditentukan, untuk Penggugat Intervensi, Tergugat Intervensi I-V dan Tergugat Intervensi VI-VIII masing-masing menghadapi kuasanya tersebut; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **WAYAN EKA SATRIA UTAMA, S.H.** Hakim pada Pengadilan Negeri Oelamasi, sebagai Mediator;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 September 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim melanjutkan dengan pembacaan gugatan oleh Penggugat Intervensi, yang dalam gugatannya tersebut dipertahankan dan tidak ada perubahan;-----

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Intervensi tersebut, Tergugat Intervensi I-V (Para Penggugat Pokok), telah mengajukan jawabannya tertanggal 15 Agustus 2016 sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI.

1. Bahea berdasarkan pasal 32 Ayat(2) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, gugatan penggugat intervensi telah kadaluarsa/lampau waktu sebab sertifikat hak milik atas tanah sengketa nomor :1079,Surat Ukur No.244/2000 telah diterbitkan 16 tahun dan dari proses penerbitan sampai dengan tindakan-tindakan hokum yang dilaakukan oleh para penggugat/Tergugat 1-V intervensi maupun RUDI ARNOL THOBIAS NALLE(alm) semasa hidupnya,tidak pernah terdapat keberatan dari penggugat intervensi;
2. Bahwa gugatan penggugat intervensi kabur dan tidakmjelas sebab penggugat intervensi dalam gugatannya tidak menguraikan secara jelas dan akuar mengenai kepentingan hokum berupa dasar kepemilikannya atas tanah sengketa ;

## B.DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 43 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa penggugat I/Tergugat I intervensi s/d penggugat V/tergugat V Intervensi menolak seluruh gugatan dan tuntutan penggugat intervensi , kecuali yang diakui secara tegas :
2. Bahwa posita gugatan penggugat intervensi angka 1 tidak benar dan mohon ditolak melainkan yang benar adalah penggugat intervensi tidak memiliki kepentingan hukum atau hubungan hukum apapun dengan objek sengketa yang digugat oleh para penggugat/tergugat intervensi dan tergugat I/TergugatVI intervensi, yang bernama HENDERINA HELOANA(almh), sehingga secara hukum harus diwariskan kepada tergugat 1 s/d tergugat VI Intervensi ;
3. Bahwa obyek sengketa yang digugat oleh penggugat intervensi adalah sebagian dari obyek sengketa sebagaimana diuraikan pada posita gugatan para penggugat/Tergugat Intervensi I-V Intervensi angka 4 b seluas 1.637 m2 dengan letak dan batas-batas yang telah diuraikan pada angka 7 posita gugatan para penggugat/Tergugat I-V intervensi ;
4. Bahwa posita gugatan penggugat intervensi angka 3 tidak benar dan mohon ditolak sebab tanah sengketa dengan luas letak bats-batas sebagaimana diuraikan pada angka 7.a posita gugatan para penggugat/tergugat intervensi-I-V atau pada angka 2 posita gugatan intervensi adalah hak milik sah dari ibunda HENDERINA NALLE HELOANA(almh) berdasarkan sertifikat hak milik nomor 1079,surat ukur nomor 244/2000(bukti P- 9)  
Bahkan sebelah barat tanah sengketa berbatasan dengan tanah milik penggugat intervensi, sehingga pada saat proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah sengketa Nomor ; 1079,surat ukur nomor:244/2000 turut ditandatangani oleh penggugat intervensi selaku pemilik batas tanah dan sama sekali tidak mengajukan keberatan, deikian pula tindakan-tindakan hukum yang dilakukan oleh para penggugat/TergugatI-V intervensi maupun RUDI ARNOL THOBIAS NALLLE(alm) sebagaiman diuraikan pada angka 8 s/d 10 gugatan para penggugat/tergugat I-V intervensi tidak pernah diajukan keberatan oleh penggugat intervensi ;
5. Bahwa posita gugatan Intervensi angka 4 yang pada dasarnya menyatakan telah terjadi perdamaian antara

Halaman 44 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat intervensi dengan Tergugat VI intervensi yang mengakui tanah sengketa adalah milksah dari ibunda HENDERINA NALLE HELOANA (almh) yang tidak hanya meninggalkan Tergugat VI intervensi seg=bagai ahliwaris melaikan juga meninggalkan para penggugat/tergugat I-V intervensi sebagai ahliwaris dan ahliwaris pengganti, sehingga terguga VI intervensi tidak memiliki hak dan kewenangan secara sepihak untuk membuat dan menandatangani kesepakatan damai dengan dengan penggugat intervensi berkaitan dengan kepemilikan atas tanah sengketa maka kesepakatan dimaksud adalah bersifat sepihaak dan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap para penggugat/Tergugat I-V intervensi serta mohon untuk dibatalkan ;

6. Bahwa posita gugatan intervensi angka 5 tidak benar dan mohon ditolak sebaba yang benar adalah tanah sengketa merupakan hak milik sah dari ibunda HENDERINA NALLE HELOANA (almh) dan bukanlah hak milik dari MARIAN WELKIS HELOANA, melainkan yang menjadi hak milik dari MARIANA WELKIS HELOANA adalah tanah yang terletak disebelah barat dari tanah sengketa, yang sekarang dikuasai oleh Penggugat intervensi selaku anak kandung dari MARIAN WELIKS HELOANA (almh) ;
7. Bahwa posita gugatan intervensi angka 6 tidak benar dan hanyalah merupakan cerita bohong dari penggugat intervensi sehingga mohon ditolak sebaba sebagaimana diuraikan pada angka 4 jawaban ini ternyata dari proses penerbitan sertifikat hak milik atas tanah sengketa nomor : 1079, surat ukur Nomor 244/2000 sampai dengan tindakan-tindakan hukum yang dilakukan oleh para penggugat/tergugat intervensi I-V intervensi maupun RUDI ARNOL THOBIAS NALLE(alm) sama sekali tidak ada keberatan dari penggugat intervensi ;
8. Bahwa posita gugatan intervensi angka 7 s/d 8 tidak benar dan mohon ditolak sebab kepemilikan tanah sengketa oleh para penggugat/tergugat-I-V intervensi adalah sah dan tidak melawan hukum sebab didasarkan atas kepemilikan yang sah ibunda HENDERIA NALLE HELOANA (almh) yakni sertifiokat hak milik No.1079, Surat ukur N.244/2000 ;

Halaman 45 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa demikian pula posita gugatan intervensi angka 9 tidak benar dan mohon ditolak sebab penggugat intervensi hanyalah pandai berdalil tetapi tidak memiliki alat bukti kepemilikan apapun atas tanah sengketa sebaliknya justru para penggugat/tergugat I-V intervensi yang memiliki alat bukti yang bersifat otentik atas tanah sengketa berupa sertifikat hak milik no 1079, surat ukur N.244/2000 yang dipastikan tidak mampu dibuktikan kepalsuannya oleh penggugat intervensi ;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana diuraikan diatas, maka para penggugat/tergugat I-V intervensi memohon kepada Yang mulia ketua dan Anggota majelis yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi para penggugat/tergugat I-V intervensi untuk segenapnya ;
2. Menyatakan gugatan penggugat intervensi tidak dapat diterima ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan penggugat Intervensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum penggugat intervensi untuk memebayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat Intervensi tersebut diatas, Tergugat Intervensi VI-VIII (Para Tergugat Pokok) telah mengajukan jawaban secara lisan, yang pada pokoknya menyetujui akan masuknya Penggugat Intervensi dalam perkara *a quo*; -----

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat Intervensi I-V (Para Penggugat pokok), Penggugat Intervensi telah mengajukan *replik* tertanggal 22 Agustus 2016, selanjutnya atas *replik* Penggugat Intervensi, Tergugat I-V telah mengajukan *duplik* tertanggal 29 Agustus 2016; -----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatan intervensinya, Kuasa Penggugat Intervensi untuk dapat masuk sebagai pihak dalam perkara perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM, Kuasa

Halaman 46 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Intervensi melampirkan foto copy bukti surat yang telah dibubuhi materai secukupnya, yaitu berupa :

1. Foto copy Turunan Putusan Perkara Perdata Perlawanan Nomor : 162/Pdt/1965, Pengadilan Negeri Kupang, tertanggal 21 Maret 1969, telah diperlihatkan dan disesuaikan dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda P.I-1;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah pula memberikan kesempatan kepada Penggugat Intervensi untuk memperkuat dalil gugatannya, untuk menghadirkan saksi-saksi, namun Kuasa Penggugat Intervensi tidak pernah hadir dan tidak pula memberikan kuasa substitusi untuk menghadiri persidangan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dan 2 (dua) panggilan resmi yang sah yaitu relas panggilan tertanggal 14 Desember 2016 dan tanggal 21 Desember 2016 sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Kuasa Penggugat Intervensi dan menganggap Penggugat Intervensi tidak mempergunakan haknya;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Kuasa Tergugat Intervensi I-V, telah mengajukan bukti-bukti surat dan saksi-saksi, sebagaimana terurai dalam putusan ini dalam tentang duduk perkara dalam gugatan perkara pokok Para Penggugat diatas;-----

Menimbang, bahwa untuk mendukung pernyataannya, Tergugat Intervensi VI-VIII, telah mengajukan bukti-bukti surat sebagaimana telah termuat dan terurai dalam tentang duduk perkara dalam perkara pokok diatas;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya , Kuasa Tergugat Intervensi I-V dan Kuasa Tergugat VI-VIII telah mengajukan kesimpulan, tertanggal 11 Januari 2017 ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan tertuan dalam Berita Acara Persidangan dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;-----

Menimbang, bahwa karena para pihak menyatakan tidak ada lagi yang akan disampaikan, maka Pengadilan menyatakan pemeriksaan dalam perkara ini dinyatakan selesai, dan selanjutnya pihak-pihak yang berperkara memohon Putusan;-----

## TENTANG HUKUMNYA

### DALAM EKSEPSI

Halaman 47 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi Tergugat I-V adalah sebagaimana tercantum diatas;-----

Menimbang, bahwa sebelum memberikan pertimbangan dalam pokok perkara, perlu kiranya Majelis Hakim memberikan pertimbangan terlebih dahulu tentang eksepsi dari Tergugat Intervensi I-V;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan jawaban Tergugat Intervensi I-VI telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mendalilkan bahwa :

1. Gugatan intervensi Penggugat Intervensi telah daluarsa karena berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, gugatan intervensi telah daluarsa/lampau waktu sebab Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa Nomo : 1079 dengan Surat Ukur Nomor : 244/2000 telah diterbitkan 16 (enam belas) tahun dan dari proses penerbitan sampai dengan tindakan-tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Intervensi I-V (Para Penggugat) maupun Rudy Aarnold Thobias Nalle almarhum semasa hidupnya, tidak pernah terdapat keberatan dari Penggugat Intervensi dan gugatan;-----
2. Bahwa gugatan Penggugat Intevensi kabur dan tidak jelas sebab Penggugat Intervensi dalam gugatannya tidak menguraikan secara jelas dan akurat mengenai kepentingan hukum berupa dasar kepemilikannya atas tanah sengketa;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tegugat I-V tersebut, Penggugat Intervensi membantah dalam repliknya bahwa permasalahan daluarsa menurut pendapat Darwins Prints, S.H. (Strategi Menyusun dan Manangani Gugatan Perdata, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1992, Halaman 67 dan 68) berpendapat bahwa “setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria dan Buku II BW, sepanjang menyangkut pertanahan dicabut, maka masalah daluarsa yang berhubungan dengan pertanahan tidak berlaku lagi, suatu pelepasan daluarsa dapat dilawan oleh Penggugat, apabila pelepasan itu dimaksud oleh Tergugat untuk mengurangi hak-hak mereka secara langsung, seseorang tidak dapat memperoleh hak milik atas barang yang tidak berada dalam peredaran perdata dengan alasan daluarsa”;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi dari Tergugat I-VI dan bantahan dari Penggugat Intervensi bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah petunjuk pelaksanaan penjabaran Bab II tentang Pendaftaran Tanah, yang dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Halaman 48 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan bahwa “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasai, 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”, dari bunyi pasal tersebut diakaitkan dengan pendapat sarjana hukum yang dikemukakan oleh Penggugat Intervensi, Majelis Hakim berpendapat bahwa dikenal ada 2 (dua) azas terhadap pendaftaran tanah, yaitu sistem pendaftaran tanah negatif dan positif, dengan artian :

- Sistem pendaftaran negatif yaitu pendaftaran tanah dimana pemerintah tidak aktif dalam melakukan pendaftaran tanah, melainkan hanya menerima data pertanahan yang diajukan oleh pemilik tanah, sehingga pemerintah tidak menjamin kepastian hukum mengenai tanah-tanah yang dimiliki oleh masyarakat;-----
- Sistem pendaftaran positif yaitu pendaftaran tanah yang mana nama seseorang yang tercantum dalam sertifikat tersebut dianggap dialah yang memiliki tanah tersebut dalam artian jaminan yang lebih kuat terhadap kepemilikan dan mutlak; -----

Dari uraian sistem pendaftaran tanah yang dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatas Majelis Hakim menarik kesimpulan bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria yang masih mengakui hukum adat sebagai salah satu sumber kepemilikan tanah yang masih menganut sistem negatif, sedangkan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menganut sistem pendaftaran positif bersyarat, sehingga pengertian dari Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut harus diartikan pemenuhan hak mutlak terhadap tanah yang bersertifikat haruslah dengan adanya niatan baik pemegang hak, dengan cara memanfaatkan tanah tersebut dengan tidak menelantarkan, dalam perkara *a quo*, penguasaan oleh Tergugat Intervensi I-V yaitu melalui Henderina Nalle Heloana kepada Rudy Arnold Thobias Nalle hingga kepada Tergugat Intervensi I-V dan Tergugat

Halaman 49 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Intervensi VI dimanfaatkan dengan baik dengan mendirikan bangunan serta membuat kios-kios untuk disewakan dan diusahakan sampai dengan sekarang;-----

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, menurut hemat Majelis Hakim bahwa tanah sengketa tersebut tidak pernah ditelantarkan oleh pewaris dari Tergugat I-VI, sehingga berlakulah Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah terhadap perkara *a quo*. Dengan demikian alasan eksepsi dari Tergugat I-VI cukup beralasan hukum untuk dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi poin ke-2 Tergugat Intervensi I-V, serta bantahan dari Penggugat Intervensi terhadap eksepsi ke-2 tersebut, setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti gugatan Penggugat Intervensi, dijelaskan bahwa dalam posita gugatan Penggugat Intervensi poin ke-3 adalah tanah peninggalan milik Pieter Welkis (almarhum) dengan Mariana Welkis-Heloana (almarhumah) yang adalah ayah dan ibu kandung Penggugat Intervensi, pada poin ke-6 yang menerangkan bahwa atas seijin orang tua Penggugat Intervensi tersebut, Paulus Justinus Nalle (almarhum) dan Henderina Nalle-Heloana (almarhumah) diberikan ijin untuk membuat pondok tempat tinggal diatas tanah sengketa dengan diperingatkan oleh ibu Penggugat Intervensi bahwa tanah tersebut hanya untuk ditempati, bukan untuk dimiliki, dari uraian tersebut menggambarkan dengan maksud bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik Penggugat Intervensi yang perolehannya dari waris orang tuanya, jadi gugatan Penggugat Intervensi telah jelas dan terang akan kepentingan hukumnya terhadap obyek sengketa, dengan demikian eksepsi Tergugat Intervensi I-V tidak beralasan dan patut untuk ditolak;-----

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan eksepsi Tergugat Intervensi I-V dikabulkan sebagian, maka gugatan Penggugat Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I dikabulkan sebagian oleh Majelis Hakim, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi memberikan pertimbangan perihal pokok perkara gugatan;-----

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa karena eksepsi Tergugat I-V dikabulkan oleh Majelis Hakam, maka gugatan pokok Penggugat Intervensi dinyatakan tidak dapat diterima, karena gugatan Penggugat Intervensi telah melampau waktu untuk menuntut sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh pejabat yang

Halaman 50 dari 54

**Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang berdasarkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I-V dikabulkan dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat Intervensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah;-----

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

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

## MENGADILI :

PERKARA POKOK

DALAM PROVISI

1. Menolak provisi yang diajukan oleh Para Penggugat;-----

DALAM EKSEPSI

2. Menolak eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat untuk seluruhnya;-----

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;-----

2. Menyatakan hukum bahwa Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I adalah ahli waris, sedangkan Penggugat IV dan Penggugat V adalah ahli waris pengganti yang sah dari PAULUS JUSTINUS NALLE (almarhum) dan HENDERINA NALLE HELOANA (almarhumah) serta RUDI ARNOL THOBIAS NALLE (almarhum);-----

3. Menyatakan hukum bahwa objek sengketa berupa tanah sawah seluas 25.304 M2, terletak di Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, dengan batas-batas:

- Sebelah Utara dengan Selokan;-----
- Sebelah Selatan dengan tanah sawah milik Zainab Kaeban dan Manek Thedens;-----
- Sebelah Barat dulu dengan tanah sawah milik Frans Semene sekarang Yakob Adonis;-----
- Sebelah Timur dengan tanah sawah milik Albert Lay, M.H. Maak dan Jase Tuka;-----

Halaman 51 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan Sertifikat Hak Milik No. 3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi Nomor: 586/1977 adalah harta warisan peninggalan dari **HENDERINA NALLE HELOANA** (almarhumah), serta sebidang tanah pekarangan seluas 3.101 M2, terletak di Kelurahan Oesao, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, dengan batas-batas :

- Sebelah Utara dengan Jalan Raya Timor Raya;-----
- Sebelah Selatan dengan tanah milik David Bengu;-----
- Sebelah Barat dengan tanah milik Drs. David H.J. Welkis; -----
- Sebelah Timur dengan tanah milik Habel Manu dan Haji Suwardi; -----

Beserta bangunan kios dan rumah yang terdapat di dalamnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1414 dan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1415 dan No.1080 atas nama RUDY ARNOLD THOBIAS NALLE (almarhum), adalah tanah warisan peninggalan dari RUDY ARNOLD THOBIAS NALLE (almarhum);-----

4. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang secara sepihak menguasai berupa tanah sawah yang merupakan harta peninggalan dari pewaris HENDERINA NALLE HELOANA (almarhumah) dan RUDY ARNOLD THOBIAS NALLE dengan menguasai serta menyewakan tanpa sepengetahuan para ahli waris lainnya terhadap objek sengketa berupa tanah pekarangan beserta bangunan kios yang terdapat di dalamnya kepada Tergugat II dan Tergugat III, serta mengizinkan Tergugat III untuk mendirikan bangunan dalam tanah sengketa pekarangan tanpa menghiraukan hak waris dari Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;-----

5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan objek sengketa berupa tanah sawah maupun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan objek sengketa berupa tanah pekarangan beserta bangunan yang terdapat di dalamnya kepada Para Penggugat untuk dibagi secara adil dan merata kepada Para Penggugat dan Tergugat I, yakni :

- a. Tanah sawah seluas 25.304 m<sup>2</sup>, bersertifikat hak milik No.3/Desa Babau/1977, Gambar Situasi Nomor: 586/1977 dibagikan kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I masing-masing seluas 5.060,8 m<sup>2</sup>, sedangkan kepada Penggugat IV dan Penggugat V masing-masing memperoleh bagian seluas 2.530,4 m<sup>2</sup>;---
- b. Tanah pekarangan seluas 3.101 m<sup>2</sup>, bersertifikat hak milik No.1079, Surat Ukur No. 244/2000 dan No.1080, Surat Ukur No. 245/2000

Halaman 52 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibagikan kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Tergugat I masing-masing seluas 620,2 m<sup>2</sup>, sedangkan kepada Penggugat IV dan Penggugat V masing-masing memperoleh bagian seluas 310,1 m<sup>2</sup>;-----

Atau apabila tidak dimungkinkan untuk dibagi secara riil atas kedua tanah objek sengketa tersebut, maka pembagian tanah objek sengketa dilakukan penjualan dan hasil penjualannya dibagi secara adil dan merata masing-masing kepada Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Tergugat I dan Cathoje Wenyi Nalle (almarhum) yang digantikan oleh ahli warisnya yaitu Penggugat IV dan Penggugat V sesuai hukum waris yang berlaku;-----

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengosongkan objek sengketa baik tanah sawah yang sekarang dikuasai oleh Tergugat I maupun tanah pekarangan dan bangunan kios beserta rumah yang terdapat di dalamnya yang dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tanpa syarat bila perlu dengan bantuan pihak keamanan negara yaitu pihak Kepolisian;-----
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung rentang sebesar Rp. 5.484.050,- (lima juta empat ratus delapan puluh empat ribu lima puluh rupiah);-----
8. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;-----

## PERKARA INTERVENSI

### DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi Tergugat Intervensi I-V sebagian;-----

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat Intervensi tidak dapat diterima;-----
- Menghukum Penggugat Intervensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah nihil;-----

Demikian diputus dalam musyawarah Majelis Hakim pada hari **Senin**, tanggal **13 Februari 2017**, oleh kami **ALDITYA K. SUDEWA, S.H., M.H.**, sebagai Ketua Majelis, **ABRAHAM AMARULLAH, S.H., M.Hum.** dan **I WAYAN EKA Satria Utama, S.H.** masing-masing sebagai hakim Anggota, putusan mana dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **16 Februari 2017** oleh Majelis Hakim tersebut,

Halaman 53 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan dibantu oleh **MERIKE E. LAU, S.H.** sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan tanpa hadirnya Kuasa Penggugat Intervensi;-----

Hakim Anggota :

ttd

1. ABRAHAM AMRULLAH, S.H., M.Hum.

Hakim Ketua

ttd

ALDHYTIA K. SUDEWA, S.H., M.H.

ttd

2. I WAYAN EKA SATRIA UTAMA, S.H.

Panitera Pengganti

ttd

MERIKE E. LAU, S.H.

Perincian Biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000.-
2. Biaya ATK	: Rp. 50.000.-
3. Biaya Panggilan	: Rp.2.283.050.-
4. Biaya PS	: Rp.3.000.000.-
5. Meterai	: Rp. 6.000.-
6. Redaksi	: Rp. 5.000.-
7. PNBP Relas	: Rp. 110.000.-
Jumlah	Rp.5.484.050.-

Foto copy sesuai salinannya  
**Plt. Panitera Pengadilan Negeri Oelamasi**

**Melky Boreel, S.H., M.H.**  
**NIP. 19800519 200212 1 002**

Halaman 54 dari 54

Putusan Perdata Nomor : 39/Pdt.G/2016/PN.OLM