



**PUTUSAN**  
**Nomor 260/Pdt.G/2016/PN.Kpg.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **MIKAEL SABAAT**, bertempat tinggal di RT.11,RW. 07,Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;
2. **JACOB SABAAT**, bertempat tinggal di di RT.21.RW.011,Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;
3. **EKLOPAS SABAAT**, bertempat tinggal di di RT.11,RW.07,Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, semuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada **SILVINUS AKA, S.H.**, dan **MELKIANUS LAY, S.H.M.Hum**, para Advokat, beralamat di Jalan Bumi I RT. 04 RW.002, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Desember 2016, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I, II dan III;

**Lawan:**

1. **LA ODE FAISAL SAMPULAWA,BSC.** bertempat tinggal tidak diketahui, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
2. **LEONARD SAKA**, bertempat tinggal di RT 34 RW 012 Kelurahan Oesapa Besar, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
3. **DANIEL L. FANGGIE**, bertempat tinggal di Jalan Pemuda I No. 03 RT 016 RW 015 Kelurahan Oetete, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
4. **KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA KUPANG**, berkedudukan di Jalan Frans Seda Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV, dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada **NI WAYAN JULIATI,S.ST**, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 10 Januari 2017 Nomor 391/Sk.14-53.72.600/IV2017 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **MASDAN**, bertempat tinggal di RT 49 RW 15 Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

6. **WANTO**, bertempat tinggal di RT 49 RW 15 Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai Tergugat VI, dalam hal ini Tergugat III, V dan VI memberikan kuasa kepada YUSTINUS MARIANUS FUAH, SH., Advokat, beralamat di Jalan Nefona Raya No. 81 Nefonaek, Kota Lama, Kota Kupang NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Januari 2017;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Desember 2016, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 9 Desember 2016 dalam Register Nomor 260/Pdt.G/2016/PN.Kpg., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Almarhum Martinus Sabaat semasa hidupnya melangsungkan perkawinan yang sah dengan istrinya bernama Theroci Haumeni pada tanggal 18 Oktober 1985. Dari hasil perkawinan tersebut dikaruniai 3 (tiga) orang anak masing-masing diberi nama sebagai berikut;

- 1) Mikael Sabaat (Penggugat I)
- 2) Jacob Sabaat (Penggugat II)
- 3) Eklopas Sabaat (Penggugat III)

2. Bahwa pada tanggal 26 Agustus 2004, Almarhum meninggal dunia, dan semasa hidupnya memiliki sebidang tanah seluas: 14.230 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagai berikut;

- UTARA : berbatasan dengan Kali Kering;
- SELATAN : berbatasan dengan Jalan Piet A. Tallo;
- TIMUR : berbatasan dengan Kali Kering;
- BARAT : berbatasan dengan Kali Kering;

Bahwa bidang tersebut dahulu sebelum pemekaran wilayah lokasi tersebut masuk pada wilayah Dusun Ukitau, Desa Liliba, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang. yang sekarang menjadi lokasi

Halaman 2 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemekaran obyek sengketa tersebut terletak di RT.49/RW.015 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo- Kota Kupang.

3. Bahwa sebelum almarhum meninggal dunia, Almarhum bersama-sama anaknya Mikael Sabaat Penggugat I, mengadakan kesepakatan dengan Tergugat II membuat Surat Kuasa, untuk bertindak selaku penjualan tanah milik para Penggugat yang luas sebesar : 14.230M<sup>2</sup>, dengan batas-batas terurai pada point 2 di atas.
4. Bahwa luas tanah yang diperjualbelikan adalah seluas 14.230 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas tersebut di atas, namun bidang tanah tersebut yang dapat terjual khusus kepada 27 karyawan Kopel Dolog hanyalah seluas: 12.353M<sup>2</sup>, dan dibagi-bagikan untuk 27 bidang Kapling/27 orang pembeli, yang pengurusannya dipercayakan kepada Tergugat II sesuai tertera dalam surat kuasa tersebut.
5. Bahwa bidang tanah tersebut sesuai kesepakatan harga jual antara pemilik tanah (Penggugat) dengan Karyawan Kopel Dolog, disepakati bersama harga per meter persegi seharga: Rp. 3.250.00,-, (Tiga Ribu Dua Ratus Lima Puluh Rupiah) dengan perinciannya : free/jasa untuk Penerima Kuasa (Tergugat II) berhak menerima sebagai uang jasa sebesar Rp. 1.250.00,-, (Seribu Dua Ratus Lima Puluh Rupiah) per meter, sedangkan pemilik tanah (Para Penggugat) berhak menerima sebesar Rp. 2.000.00,- (Dua Ribu Rupiah) per meter persegi.
6. Bahwa dari kesepakatan tersebut jumlah keseluruhannya harga tanah yang terjual khusus untuk 27 karyawan Kopel Dolog adalah seluas: 12.353 M<sup>2</sup> x Rp. 3.250.00 = Rp. 40.147.250 (Empat Puluh Juta Seratus Empat Puluh Tujuh Ribu Dua Ratus Lima Puluh Rupiah), dengan demikian maka free/jasa dari (Tergugat II) sebagai jasa pengurusan jual beli tanah adalah : 12.353M<sup>2</sup> x Rp. 1.250,00 = Rp. 15.441.250,00,- (Lima Belas Juta Empat Ratus Empat Puluh Satu Ribu Dua Ratus Lima Puluh Rupiah), sedangkan pemilik tanah berhak menerima : 12.353M<sup>2</sup> x Rp. 2.000,00,- =Rp. 24.706.000,- (Dua Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Enam Ribu Rupiah).
7. Bahwa dengan demikian total keuangan pembayaran harga tanah keseluruhan milik pemilik tanah berjumlah sebesar Rp. 24.706.000,- (Dua Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Enam Ribu Rupiah), Nilai/jumlah keuangan tersebut semestinya Para Penggugat menerimanya, namun yang diterima hanya baru sebagian yaitu dengan perinciannya sebagai berikut: pembayaran/penyetoran kepada pemilik tanah melalui (Tergugat

Halaman 3 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II) kepada Para Penggugat sebesar: Rp. 15.300.000,- (Lima Belas Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah) dan pemilik tanah menerima langsung dari Karyawan Kopel Dolog adalah sebesar Rp. 7.935.500,- (Tujuh Juta Sembilan Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Lima Ratus Rupiah), sehingga total keuangan yang telah diterima oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp. 23.236.500, (Dua Puluh Tiga Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Lima Ratus Rupiah). Karena masih terdapat I (satu) bidang tanah yang belum dibayarkan.

8. Bahwa dengan demikian sisa harga tanah yang belum dibayar oleh Karyawan Kopel Dolog, atas nama : LA ODE FAISAL SAMPULAWA, BSC, (Tergugat I), adalah sebesar Rp. 1.470.500,- (Satu Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Ribu Lima Ratus Rupiah) yang sama sekali pembayarannya belum dibayarkan sama sekali kepada pemilik tanah (Para Penggugat).
9. Bahwa dengan pengurangan bidang tanah yang belum dibayarkan maka jumlah bidang tanah yang sah berdasarkan jual beli tersebut adalah sebanyak 26 bidang hak milik bersertifikat sedangkan khusus yang I (satu) bidang bersertifikat atas nama LA ODE FAISAL SAMPULAWA,BSC. dalam proses pembayaran belum pernah dilakukan sama sekali sehingga sertifikat hak milik tersebut tetap dianggap tidak sah dan bidang tanah tersebut dikembalikan kepada penggugat sebagai pemilik yang sah.
10. Bahwa dari 27 bidang tanah kapling yang dibeli kolektif oleh Karyawan Kopel Dolog, Bidang Kapling tersebut direalisasi pembayaran hanya sebanyak 26 Bidang yang sah, dan semuanya telah dilunaskan oleh masing-masing pembelinya dan telah pula menerbitkan Sertifikatnya; dikuasai oleh masing-masing pemiliknya, yang mana dalam perkara ini dengan pemilik sertifikat 26 orang tersebut tidak ada kaitan dalam perkara ini, hanya saja yang disengketakan khusus I (satu) bidang tanah kapling dengan kode calon pembeli atas nama LA ODE FAISAL SAMPULAWA.Bsc (Tergugat I) seluas 1.041M<sup>2</sup>, yang menjadi sengketa sekarang ini yaitu Sertifikat nomor: 751 tahun 1994, dengan batas-batas sebagai berikut :

- UTARA : Berbatas dengan tanah kapling milik SIMON PETRUS KEO,SH.;
- SELATAN : Berbatasan dengan tanah sisa milik PENGGUGAT;
- TIMUR : Berbatasan dengan tanah kapling milik YACOBUS ELIE;

*Halaman 4 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg*

#### Disclaimer

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



- BARAT : Berbatasan dengan Jalan Aspal;

Hal mana bidang tanah tersebut sama sekali Tergugat I (LA ODE FAISAL SAMPULAWA) belum pernah melakukan pembayaran harga tanah dengan pihak Penggugat selaku penjual/ pemilik tanah.

11. Bahwa dalam proses jual beli tersebut itiket baik dari Penggugat menunggu pembayaran yaitu kurang lebih 5 (lima) tahun, niat baik para penggugat tetap menunggu Tergugat I untuk melakukan pembayaran atau menyicil, tetapi Tergugat I sama sekali tidak pernah dilakukan pembayaran harga tanah.
12. Bahwa dari rentang waktu tersebut, ternyata tanpa sepengetahuan Para Penggugat bidang tanah seluas 1.041 M<sup>2</sup> telah Bersertifikat dengan nomor: 751 tahun 1994, yang batas-batas sesuai pada poin 10 tersebut di atas adalah sertifikat atas nama LA ODE FAISAL SAMPULAWA, yaitu Tergugat I. Sedangkan peran para Tergugat II, III, sangat mengetahui tentang proses sertifikat milik Tergugat I, tetapi tanah tersebut sama sekali tidak pernah dilakukan pembayaran dengan Pihak Penggugat.
13. Bahwa namun diketahui Sertifikat tersebut diterbitkan atas nama Tergugat I, maka timbul upaya Tergugat II, datang ke rumah Para Penggugat untuk melakukan pendekatan, bernegosiasi memberikan sejumlah uang sebagai angsuran pembayaran harga tanah dalam bentuk cicilan sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) diserahkan kepada Almarhum ayah Penggugat I sebagai Uang Administrasi Pengurusan Sertifikat Tanah, tetapi uang tersebut Almarhum ayah Penggugat I menolaknya dan mengembalikan lagi kepada Tergugat II, karena Tergugat I sama sekali tidak pernah melanjutkan pembayaran harga tanah, kondisi demikian Penggugat melarang agar tanah tersebut tidak boleh diterbitkan Sertifikat atas nama Tergugat I, namun secara diam-diam peran Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, tetap melakukan proses penerbitan Sertifikat dan Sertifikat tersebut bernomor: 751 tahun 1994, luas tanah 1.041 M<sup>2</sup>, yang sekarang bidang tanah tersebut dijadikan status tanah sengketa dalam perkara ini.
14. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I, II, III, melakukan persekongkolan dan menerbitkan Sertifikat Tanah bernomor 751 tahun 1994, luas tanah 1.041 M<sup>2</sup>, atas nama LA ODE FAISAL SAMPULAWA, (Tergugat I), dan buku Sertifikat tersebut berada pada kekuasaan di tangannya Tergugat II,III, dan oleh Tergugat II,III telah menggunakan dan atau menyewakan ke pihak lain yaitu disewakan ke Tergugat V, VI, adalah perbuatan





melanggar hukum, dengan sengaja telah memperkaya diri sendiri atau bersama sama memanfaatkan hak orang lain, sehingga merugikan para Penggugat sebagai pemilik sah dari bidang tanah tersebut.

15. Bahwa perbuatan Tergugat II dan Tergugat III digolongkan sebagai tindakan persekongkolan berbuat kesewenang-wenangnyanya telah menyewakan bidang tanah milik orang lain/menyewakan pada Tergugat V dan Tergugat VI sehingga perbuatan tersebut telah merugikan para Penggugat yang ditaksirkan kerugian secara Materiil dan Immateriil, yaitu :

▪ **Kerugian Materiil:**

- Berupa keseluruhan luas tanah 1.041 M<sup>2</sup>, pada Nomor Sertifikat 751 tahun 1994 akibat telah disertifikatkan atas nama Tergugat I, maka lokasi tersebut Penggugat tidak dapat mempergunakannya.
- Telah terjadi kehilangan keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan bidang tanah tersebut disewakan pada pengontrak terhitung sejak tahun 1992 dan terhitung sejak perkara ini didaftarkan dengan rata-rata per tahun Rp. 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) yaitu 10.000.000 x 18 tahun menjadi Rp. 180.000.000 (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah), selambat-lambatnya terhitung 7 hari sejak putusan ini diucapkan;
- Biaya yang harus dikeluarkan untuk operasional pengurusan perkara ini, termasuk jasa hukum Pengacara semuanya berjumlah tidak kurang dari Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah).

▪ **Kerugian Immateriil:**

- Dengan tidak terjadi pembayaran harga tanah oleh Tergugat I, maka para Penggugat menjadi tercemar nama baiknya di kalangan para pembeli yang lain menjadi tidak percaya.
- Telah timbul keragu-raguan bagi masyarakat membeli tanah milik para Penggugat.

16. Bahwa Sertifikat Hak Milik nomor: 751/ 1994 dengan luas 1.041 M<sup>2</sup>, atas nama LA ODEFAISAL SAMPULAWA, BSc, Tergugat I, bidang tanah tersebut belum terjadi pembayaran apapun, dengan demikian terhadap bidang tanah, atau maupun pada Sertifikat adalah menjadi tidak sah, dan obyek tanah tersebut tetap menjadi milik para Penggugat dan dikembalikan pada para Penggugat sebagai pemilik tanah.

17. Bahwa bidang tanah yang disengketakan ini adalah bidang tanah seluas 1.041 M<sup>2</sup> dengan Sertifikat nomor: 751 tahun 1994 terletak di RT. 49/RW. 15,



Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut :

- UTARA berbatasan dengan Tanah SIMON PETRUS KEO,SH;
- SELATAN berbatasan dengan tanah sisa milik Penggugat;
- TIMUR berbatasan dengan tanah YACOBUS ELIE;
- BARAT berbatas dengan Jalan Aspal, untuk selanjutnya disebut sebagai OBYEK SENGKETA dalam perkara ini adalah karena perbuatan Tergugat I, II, III, memanipulasi ingin menggelapkan tanah milik para penggugat adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum.

18. Bahwa tindakan Tergugat II dan Tergugat III tanpa seijin para penggugat telah memproses Sertifikat bernomor: 751 tahun 1994, luas tanah sebesar 1.041 M<sup>2</sup>, atas nama LAODE FAISAL SAMPULAWA,BSc. (Tergugat I), yang sama sekali tidak ada pembayaran/pelunasan harga tanah kepada pihak Penggugat maka sertifikat tersebut harus dibatalkan dan dicoret dalam daftar buku tanah pada kantor pertanahan Kota Kupang
19. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat II dan Tergugat III bertindak secara sepihak seolah-olah mereka sebagai pemilik tunggal atas tanah sengketa ini, dan kemudian memperjual-belikannya dan atau menukar atau menyewakan ke pihak lain tanpa seijin Para Penggugat maka menurut hukum semua transaksi peralihan hak atas tanah sengketa yang dilakukan antara Para Tergugat atas tanah sengketa berupa transaksi jual beli, hibah, Perjanjian-Perjanjian, atau pemberian dengan Cuma-Cuma, dan lain-lain, harus dinyatakan tidak sah berupa Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa untuk dan atas nama Para Tergugat harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan Hukum.
20. Bahwa dalam Hukum Waris berlaku suatu azas apabila seseorang meninggal Dunia, maka seketika itu juga segala hak dan kewajibannya beralih kepada sekalian Ahli Warisnya dan sebagaimana ketentuan Pasal 833 ayat (1) KUH Perdata, bahwa Para Ali Waris dengan sendirinya karena Hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua Piutang orang yang meninggal, untuk itu jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I atas tanah sengketa adalah tidak sah karena belum mendapat syarat pelunasan harga tanah.
21. Bahwa Para Penggugat telah berulang kali memberikan teguran baik secara lisan maupun secara tulisan kepada Para Tergugat I, II untuk segera menghentikan segala kegiatan dan mengosongkan tanah milik



Para Penggugat untuk tidak disewakan, akan tetapi Para Tergugat tidak mengindahkan teguran Para Penggugat, dan tetap melaksanakan aktivitas di atas tanah milik Penggugat melakukan tukar guling menyewakan kepada Tergugat V, VI tanpa seijin Para Penggugat.

22. Bahwa untuk menjamin Gugatan Para Penggugat ini tidak sia-sia maka kami mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Kupang agar dapat meletakkan sita jaminan (*Conservatoire Beslag*) terhadap obyek sengketa tersebut untuk dihentikan sewa menyewa dengan pihak lain, dan karena Para Penggugat berprasaangka kuat, Para Tergugat akan menghilangkan tanda-tanda batas tanah sengketa serta mengalihkan kepada pihak lain.
23. Bahwa oleh karena tanah milik Para Penggugat telah dikuasai tanpa ijin dari Para Penggugat/Para Ahli Waris, maka kepada Para Tergugat perlu di hukum pula membayar uang paksa *dwangsom* sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) per hari apabila tidak mengosongkan tanah Para Penggugat terhitung perkara ini didaftarkan Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang.
24. Bahwa karena Gugatan ini timbul karena Perbuatan Melawan Hukum Para Tergugat, maka sudah sepatutnya Para Tergugat di hukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan segala uraian/dalil yang telah Para Penggugat kemukakan, Penggugat mohon Kepada Majelis Hakim yang Mengadili Perkara ini, berkenan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Para Penggugat Ahli Waris yang sah dari Martinus Sabaat (Almarhum).
3. Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah kapling antara para Penggugat dengan Tergugat I batalan karena belum terjadi pembayaran harga tanah tersebut.
4. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa Bersertifikat nomor : 751 seluas 1.041 M<sup>2</sup> Tahun 1994, dahulu terletak di Dusun Ukitau, Desa Liliba Kecamatan Kupang Tengah, sekarang di RT.49/ RW.15 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut;
  - UTARA berbatasan dengan Tanah milik SIMON PERTUS KEO,SH;
  - SELATAN berbatasan dengan tanah sisa milik PARA PENGGUGAT;
  - TIMUR berbatasan dengan tanah similik YACOBUS ELIE;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

➤ BARAT berbatasan dengan JALAN ASPAL;

atas nama LAODE FAISAL SAMPULAWA, BSc, adalah tidak sah dan batal demi hukum karena belum terjadi pelunasan jual beli, dan dicoret Nomor Sertifikat pada Daftar Buku Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang.

5. Menyatakan hukum bahwa bidang tanah tersebut sesuai kesepakatan harga jual antara pemilik tanah (Penggugat) dengan Karyawan Kopel Dolog, disepakati bersama harga per meter persegi seharga: Rp. 3.250.00,- (Tiga Ribu Dua Ratus Lima Puluh Rupiah) dengan perinciannya : fee/jasa untuk Penerima Kuasa (Tergugat II) berhak menerima sebagai uang jasa sebesar Rp. 1.250.00,- (Seribu Dua Ratus Lima Puluh Rupiah) per meter, sedangkan pemilik tanah (Para Penggugat) berhak menerima sebesar Rp. 2.000.00,- (Dua Ribu Rupiah) per meter persegi.
6. Menyatakan hukum bahwa dari kesepakatan tersebut jumlah keseluruhannya harga tanah yang terjual khusus untuk 27 karyawan Kopel Dolog adalah seluas:  $12.353 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 3.250.00 = \text{Rp. } 40.147.250$  (Empat Puluh Juta Seratus Empat Puluh Tujuh Ribu Dua Ratus Lima Puluh Rupiah), dengan demikian maka fee/jasa dari (Tergugat II) sebagai jasa pengurusan jual beli tanah adalah :  $12.353 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 1.250,00 = \text{Rp. } 15.441.250,00,-$  (Lima Belas Juta Empat Ratus Empat Puluh Satu Ribu Dua Ratus Lima Puluh Rupiah), sedangkan pemilik tanah berhak menerima :  $12.353 \text{ M}^2 \times \text{Rp. } 2.000,00,- = \text{Rp. } 24.706.000,-$  (Dua Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Enam Ribu Rupiah).
7. Menyatakan hukum bahwa para Tergugat II, Tergugat III untuk membayar ganti rugi Materiil maupun Immateriil kepada Para Penggugat, secara tunai dan sekaligus dengan rincian sebagai berikut:

▪ **Kerugian Materiil:**

- Berupa keseluruhan luas tanah  $1.041 \text{ M}^2$ , pada Nomor Sertifikat 751 tahun 1994 tidak dapat dipergunakan.
- Telah terjadi kehilangan keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan bidang tanah tersebut disewakan pada pengontrak terhitung sejak tahun 1992 hingga perkara ini didaftarkan dengan rata-rata per tahun sebesar Rp. 10.000.000 (Sepuluh Juta Rupiah) yaitu  $10.000.000 \times 18$  tahun menjadi Rp. 180.000.000 (Seratus Delapan Puluh Juta Rupiah), selambat-lambatnya terhitung 7 hari sejak putusan ini diucapkan.

Halaman 9 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg



- Biaya yang harus dikeluarkan untuk operasional pengurusan perkara ini, termasuk jasa hukum Pengacara semuanya berjumlah tidak kurang dari Rp. 100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah).

▪ **Kerugian Immateriil:**

- Dengan tidak terjadi pembayaran harga tanah oleh Tergugat I, maka Para Penggugat menjadi tercemar nama baiknya di kalangan para pembeli yang lain menjadi tidak percaya.
- Telah timbul keragu-raguan bagi masyarakat membeli tanah milik Para Penggugat.

8. Menyatakan hukum bahwa total keuangan pembayaran harga tanah keseluruhan milik pemilik tanah berjumlah sebesar Rp. 24.706.000,- (Dua Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Enam Ribu Rupiah), Nilai/jumlah keuangan tersebut semestinya Para Penggugat menerimanya, namun yang diterima hanya baru sebagian yaitu dengan perinciannya sebagai berikut: pembayaran/penyetoran kepada pemilik tanah melalui (Tergugat II) kepada Para Penggugat sebesar : Rp. 15.300.000,- (Lima Belas Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah) dan pemilik tanah menerima langsung dari Karyawan Kopel Dolog adalah sebesar Rp. 7.935.500,- (Tujuh Juta Sembilan Ratus Tiga Puluh Lima Ribu Lima Ratus Rupiah), sehingga total keuangan yang telah diterima oleh Para Penggugat adalah sebesar Rp. 23.236.500, (Dua Puluh Tiga Juta Dua Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Lima Ratus Rupiah). Karena masih terdapat I (satu) bidang tanah yang belum dibayarkan.
9. Menghukum Para Tergugat I, II, III, V dan Tergugat VI untuk segera menghentikan segala kegiatan di atas tanah sengketa dalam bentuk sewa menyewa dengan pihak lain dan atau mengosongkan serta menyerahkan kembali kepada para penggugat sebagai ahli waris dan pemilik yang sah atas tanah sengketa.
10. Menyatakan menurut hukum bahwa tindakan dan atau perbuatan Tergugat II, III menerbitkan Serifikat tanah atas nama Tergugat I sehingga merugikan Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.
11. Menyatakan hukum bahwa Tergugat IV tunduk pada putusan ini dan mencoret kembali daftar buku tanah Nomor Sertifikat tersebut karena telah salah menerbitkan sertifikat tanah.
12. Menyatakan hukum bahwa segala transaksi dan atau peralihan hak atas tanah sengketa, baik berupa jual beli, tukar guling, hibah, atau pemberian secara cuma-cuma dan lain-lain yang dilakukan Tergugat I, II, Tergugat III,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah menyewakan kepada Para Tergugat V, dan Tergugat VI atas tanah sengketa harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

13. Menyatakan hukum bahwa para Tergugat V, VI untuk menghentikan segala kegiatan di atas tanah sengketa ini.

14. Menyatakan hukum Sita Jaminan (*Conservatoire Beslag*) terhadap obyek sengketa tersebut adalah sah dan berharga.

15. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,-(Satu Juta Rupiah) per hari apabila tidak mengosongkan tanah para Penggugat terhitung sejak Perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang hingga mempunyai kekuatan hukum tetap.

16. Menyatakan putusan yang di jatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan (*Verzet*), Banding, atau Kasasi.

17. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memutuskan dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk para Penggugat dan Tergugat III, V dan VI masing-masing menghadap Kuasanya tersebut, Tergugat IV menghadap sendiri dan Tergugat I tidak pernah hadir;

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 Theodora Usfunan,SH., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 24 Februari 2017 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

## **JAWABAN TERGUGAT II :**

### **DALAM EKSEPSI**

Halaman 11 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 1. Tentang gugatan kabur

Bahwa isi gugatannya disusun tidak sistematis, tidak runtun dan bertentangan satu sama lain. Juga antara isi dan tuntutan yang jelas bertentangan satu sama lain atau tidak sinkron. Oleh karena itu gugatan ini dikualifikasikan sebagai gugatan yang tidak jelas (obsever libed) maka mohon gugatan para Penggugat DITOLAK atau setidaknya TIDAK DAPAT DITERIMA.

## 2. Tentang gugatan kurang pihak

Bahwa dalam gugatan para Penggugat, kurang pihak, karena tidak ditariknya pihak lain kedalam perkara yaitu pihak pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang menjadi objek sengketa, yang seharusnya ikut dijadikan pihak dalam aquo.

Nyatanya dalam gugatan Penggugat tidak diajukan atau tidak dilibatkan sebagai Pihak dalam perkara Aquo. **( Alat bukti T.II. Ia dan Ib – Merah )**

### DALAM POKOK PERKARA

- 1) Bahwa apa yang telah Tergugat II sampaikan dalam eksepsi diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban dan tanggapan pokok perkara.
- 2) Bahwa Tergugat II membantah dan menolak dengan tegas semua dalil gugatan Penggugat, kecuali apa yang diakui dengan terang dan tegas oleh penggugat sendiri tentang fakta hukum yang sebenarnya.
- 3) Bahwa dalil gugatan Penggugat pada butiran 5 halaman 3 yang menyatakan “.. bahwa pada saat proses jual beli bidang tanah antara para Penggugat dan Tergugat II membuat surat kuasa pengurusan yang ditanda tangani bersama...”

Tanggapan Tergugat II : Saat itu Tahun 1992 yang menandatangani surat kuasa itu hanya Mikhael Sabaat ( Sekarang Penggugat I ) sedangkan Yakob Sabaat ( Penggugat II ) baru berusia 15 Tahun dan Penggugat III baru berusia 13 Tahun. Jadi sangat aneh dan jauh dari penalaran dalil gugatan para Penggugat yang menyatakan “.. Kerena perbuatan Tergugat I,II,III memanipulasi , ingin menggelapkan tanah milik para Penggugat adalah perbuatan yang bertentangan dengan hukum...”. dalil ini jelas dan terang benderang, siapa yang berusaha mencoba memanipulasi fakta dan berupaya mencoba melakukan tipu muslihat mengaburkan fakta hukum yang sebenarnya, yang dilakukan oleh penggugat II ( Yakob Sabaat ) dan Penggugat III ( Eklopas Sabaat ) dalam perkara Aquo.

Halaman 12 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg



4) Bahwa konsekuensi logis adanya kuasa hukum tertanggal 25 April 1992 dari Michael Sabaat kepada Leonard Saka ( sekarang Tergugat II ) / Alat bukti T.II. 2 Merah ) adalah.

❖ Melakukan pendekatan resmi dengan cara :

Membuat surat penawaran penjualan tanah kepada Ketua Kopel Dolog NTT dengan surat Tanggal 15 Mei 1992 kemudian disusul dengan penandatanganan surat perjanjian jual beli tanah Tanggal 14 September 1992 Nomor : 06/KOPEL.NTT/IX/1992 (Alat Bukti T.H.3 dan 4 Merah).

❖ Menghubungi Bupati KDH Tk. II Kupang dengan membawa surat permohonan peninjauan kembali advis plan Bapede Tk. II Kupang Tanggal 24 November 1990 Nomor : 650.050/1990/Bap a.n. M. Sabaat (Alat Bukti T.II.5 Merah)

❖ Bupati KDH Tk. II Kupang menerbitkan surat ijin tanggal 19 September 1992 Nomor : 593/245/1992 perihal Permohonan Rekomendasi Ijin Pengurusan Hak atas Tanah, yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kupang dan tembusannya diberikan kepada Michael Sabaat (Alat Bukti T.H.6 Merah).

❖ Dengan surat ijin ini Leonard Saka mendekati Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kupang dan meminta dilakukan pengukuran keliling lokasi dimaksud kemudian disusul dengan pengukuran rincian bidang tanah itu pada tanah GS. Nomor : 163 Tanggal 20 Februari 1993. Pengukuran rincian ini diberikan untuk setiap orang yang membeli tanah tersebut dari Bapak Martinus Sabaat ataupun yang menerima kuas Leonar Saka/untuk Kopel Dolog NTT (Alat Bukti T.II. 7a dan 7b.Merah).

❖ Mengenai pembayaran harga tanah sengketa kepada Michael Sabaat (Penggugat I) oleh Leonard Saka (Tergugat II) telah dibayar lunas uang dimaksud yang menjadi haknya yaitu per meter 2.000 (dua ribu rupiah) hal itu dilakukan sesudah pembuatan dan penanda tanganan akte pelepasan hak akan tanah di Kantor Camat Kupang Tengah pada tanggal 8 April 1993. Penyerahan uang dilakukan oleh Leonard Saka pada tanggal 12;19 April 1993 dan tanggal 6 September 1993 yang diterima oleh Michael Sabaat dan Martinus Sabaat dan Saudara Johannes Sabaat (Alat Bukti T.II. 8 dan 9 Merah).





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ❖ Pada tanggal 17 Desember 2013 Michael Sabaat (Penggugat I) telah menandatangani SURAT KETERANGAN pelunasan harga tanah sertifikat hak milik Nomor : 751/1994 seluas 1041 meter persegi a.n Laode Faisal Sampolawa, Bsc (Alat Bukti T.II. 10.a dan.10b. Merah.)

besar harapan Tergugat II agar Penggugat I mengetuk hati sanubari Penggugat II dan III, bahwa Penggugat I pada saat menandatangani surat kuasa hukum penuh untuk Tergugat II, tidak berada dalam status ahli waris atau penerima hibah dari Ayah Martinus Sabaat melainkan “menurut sifatnya Michael Sabaat telah bertindak selaku orang tua pengganti Martinus Sabaat. Buktinya martinus Sabaat selalu hadir mendampingi Michael Sabaat dalam setiap kejadian penting sebagaimana terlihat dalam dokumen / kwitansi pelunasan harga tanah untuk tiap masyarakat pembeli tanah dihadapan Camat Kupang Tengah (Pejabat Pembuat Akte Tanah) yang merupakan syarat utama pembuatan Akte Pelepasan Hak atas tanah tersebut Tanggal 8 April 1993. Antara lain untuk Laode Sampulawa, BSC (Tergugat I). Dan untuk Tergugat II Laode Faisal Sampulawa, Bsc lihat (Alat Bukti T.II. 11a 11b dan 11c Merah).

- 5) Bahwa perlu Tergugat II tegaskan kepada Penggugat II dan III dalam perkara perdata ini, bahwa pernyataan-pernyataan / dalil-dalil yang ada antara lain pada nomor urut 6 pada baris ke 5 s/d 15 halaman 3 yang berbunyi “ Sedangkan yang disengketakan hanya khusus 1 (Satu) bidang tanah kapling kolektif dari karyawan kopel dolog dengan kode calon pembeli atas nama Laode Paisal Sampulawa (Tergugat I) seluas : 1041 M<sup>2</sup>.

Sertifikat Hak Milik Nomor 751 Tahun 1994 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara - berbatasan dengan tanah kapling milik Simon Petrus Keo, SH;
- Selatan - berbatasan dengan tanah sisa pemilik Penggugat;
- Timur - berbatasan dengan tanah kapling milik Yakobus Elie
- Barat - berbatasan dengan jalan aspal (dulu gang);

Hal mana bidang tanah tersebut sama sekali Tergugat I belum pernah melakukan pembayaran harga tanah dengan pihak penggugat selaku penjual/pemilik Tanah” Oleh sebab itu dalil ini tidak benar dan tidak didasarkan pada alas hak menurut hukum. Karena semuanya telah

Halaman 14 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjawab di No urut 4 di atas ini,serta telah tercantun dalam butir 2 isi Surat Kuasa penuh tanggal : 25 April 1992 (lihat Alat Bukti T.II.2 Merah). Mengenai batas-batas tanah sengketa telah jelas, terang tertulis dalam Surat Akta Pelepasan Hak Sampulawa, Bsc (Sertifikat tidak ada di tangan Leonard Saka/Tergugat II).

Khusus mengenai luasan tanah yang diberikan berkurang :  $\pm 139 M^2$ , itu terjadi karena rencana pelebaran Jalan Eltari selebar  $\pm 7$  (tujuh) Meter dari pinggir jalan kearah Utara dan memanjang sepanjang Jalan Eltari, disesuaikan dengan lebar kapling yang dimaksud sesuai Syarat Advis PlanBappeda.

Bahwa Bapak Martinus Sabaat selalu aktif turut serta di dalam kegiatan pembuatan surat pernyataan Tanggal 6 September 1993 yang dilakukan dihadapan Pengurus Kopel Dolog NTT dan disaksikan oleh Leonard Saka dan Michael Talan. (Alat Bukti T.II 12 Merah ). Kami juga bersama-sama membuat dan menandatangani surat penjelasan perhitungan sisa uang harga tanah Michael Sabaat tertanggal 15 Agustus 1994 yang ditunjukan kepadaKopel Dolog NTT ditandatangani oleh Michael Sabaat,Martinus Sabaat dan Leonard Saka. Lihat Alat Bukti T.II. 10.b Merah.

Mengenai besarnya hak Tergugat II dalam pengurusan administrasi/pendekatan dengan semua pihak terkait diberikan hak sebesar Rp. 1.250/  $M^2$  yang terjual dan untuk pemilik tanah Rp. 2000/  $M^2$ . Semuanya jelas dan terang benderang dalam perincian isi kwitansi yang ditandatangani oleh Michael Sabaat dan disaksikan oleh Leonard Saka dan Martinus Sabaat lihat Alat Bukti T.II.10b Merah. Disini tidak ada persekongkolan untuk menggelapkan/menyita hak para Penggugat/pemberi kuasa Tsb. Bahwa pada mulanya di tahun 1990 Bapak Martinus Sabaat telah menjual tanah di sepanjang pinggir Jalan Eltari dibawah tangan kepada orang diluar anggota Kapel Dolog, oeh sebab itu pada saat Tergugat II melakukan upaya pengukuran, realokasi di atas tanah itu dan ternyata banyak pihak yang berkeberatan tidak mau bergeser kearah Timur untuk member tempat di tepi jalan agar ukuran tanah bagi orang-orang anggota Kapel Dolog NTT antara lain untuk Laode Faisal Sampulawa, Bsc. Dapat memenuhi luas yang tersebut dalam Akte Pelepasan Hak Atas Tanah seluas 1200  $M^2$ .

Halaman 15 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini membuat ketegangan diantar orang Dolog dengan Bapak Martinus Sabaat serta orang luar pembeli pertama. Berdasarkan itu Leonard Saka, SH melakukan perundingan dengan semua pihak dan menghasilkan kesepakatan sebagaimana tertulis dan ditandatangani bersama di lokasi itu pada Tanggal 20 Februari 1993 (Alat Bukti T.II-Merah).

Berdasarkan kesepakatan ini baru Camat Kupang Tengah bersedia menandatangani semua Akte Pelepasan Hak Atas Tanah tersebut. Selain itu Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang juga bersedia untuk melakukan pengukuran pemisahan Gs 163 TAhun 1993 kepada masing-masing pihak dengan luas yang telah di ubah sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik tiap orang. Jadi ukuran luas tanah untuk Laode Faisal Sampulawa, Bsc mengalami tekanan dari 2 (dua) arah yakni ketentuan Advis Plan Bappeda tentang pelebaran Jalan Eltari 40 meter yang akan diperlebar kearah Utara dan tekanan kedua berasal dari anggota masyarakat pembeli pertama Tahun 1990 dari Bapak Martinus Sabaat yang tidak mau bergeser. Itulah ALAS HUKUM yang mengakibatkan ukuran luas tanah dalam Sertifikat Hak Milik atas nama Laode Faisal Sampulawa, Bsc hanya **1041 M<sup>2</sup>**.

Tahun 2008 terjadi pelebaran jalan Eltari kearah Selatan karena dibagian Utara jembatan besar Liliba dibangun jembatan laying pipa air minum ke Kota Kupang., Dengan demikian bidang tanah ukuran 7 meter dari batas pilar Sertifikat HM No 751/1994 Kearah Jalan Eltari sudah kembali menjadi bagian tanah kapling Laode F Sampulawa, Bsc yang tertulis dalam Akte Pelepasan Hak / Camat PPAT adalah seluas 1.200 M<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagaimana tersebut dalam Akta Pelepasan Hak Akan Tanah.

Sedangkan tanah 139 M<sup>2</sup> menjadi hak milik adat Laode Sampulawa, Bsc dan diletakan di bawah pengawasan, kekuasaan dan penggunaan / peruntukannya ditangani oleh Leonard Saka, SH (Tergugat II) hingga ada penyelesaian menurut hukum dengan yang bersangkutan (Vide Yuris Prudensi Mari No 475/K/Sip/1967 tanggal 3 Juni 1970, Jual beli tanah menurut hukum adat sudah terjadi sejak perkanjian tersebut diikuti dengan pencuilannya). Dan pengalihan hak atas tanah adlah Sah bila dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (Pasal 19 UUPA NO 5/1960 yo Peraturan Pemerintah No : 10 TAhun 1961 yang kini telah diubah dengan PP No 24 TAhun 1997 tentang

*Halaman 16 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg*

#### Disclaimer

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



Pendaftaran Tanah.) Oleh sebab itu dalil-dalil gugatan Penggugat yang tersebut pada butir 13 halaman 5 surat gugatannya. Adalah suatu kebohongan karena yang memberikan uang itu. Adalah Bapak Martinus Sabaat ( Almarhum ) kepada Tergugat II untuk mengusahakan pembatalan atau pengambilan sertifikat HM No : 751 atas nama Laode Sampulawa Bsc. Bahwa kuitansi tersebut (bernilai nominal Rp. 1.000.000) isinya ditulis oleh almarhum atau pihaknya dan Leonard Saka hanya menandatangani. **(Alat Bukti T.II.14 Merah)**

Inilah bentuk bentuk kebohongan dan sekaligus bukti bahwa orang tidak tahu me,balas budi jasa pertologngan nyang dibrikan kepadanya; dalam upaya hukum administrasi meloloskan lokasi tersebut dari lingkungan wilayah jalur hijau (Perda Kota Kupang) menjadi wilayah pemukiman yang bisa di proses menjadi Hak Milik menurut UUPA.

Hal yang sangat memalukan adalah isi surat pernyataan bersama tentang pengaturan dan pembagian tanah di lokasi pada GS No. 163/1993 tanggal 20 Februari 1993, sampai dengan saat ini para Penggugat belu melaksanakan penunjukan batas batas tanah dilokasi itu untuk tergugat II, walupun tergugat II telah membicarakan secara kekeluargaan beberapa kali dengan penggugat I dan **Mama Kandung** para Penggugat

Apakah hal ini merupakan wanprestasi atau ingkar janji atau para Penggugat mau menilainya sendiri sebagai perbuatan apa.

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas sudah jelas terungkap bahwa gugatan para Penggugat TIDAK DILANDASI ALAS HAK/ALAS HUKUM YANG BENAR, Karen tidak sesuai dengan fakta hukum sebenarnya. DENGAN DEMIKIAN PERMINTAAN UNTUK MELETAKAN SITA JAMINAN TERHADAP OBJEK SENGKETA TIDAK PERLU DIPERTIMBANGKAN/ PATUT DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM.

7. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas beserta alat alat bukti yang akan dihadirkan dalam persidangan yang terhormat ini merupakan jawaban dan bantaan serta penolakan atas dalil para Penggugat seluruhnya maupun petitum dalam gugatan jelas jelas telah terbantakan dan sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan **DITOLAK**, atau setidaknya tidaknya **DINYATAKAN TIDAK DAPAT DITERIMA**.



Bahwa untuk itu tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadilim perkara ini berkenan menjatuhkan keputusan dengan amarnya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi tergugat II untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan para Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah kapling antara Penggugat I dengan Tergugat I dan II batal karena belum pernah terjadi pembayaran harga tanah yang dimohonkan oleh Penggugat tidak beralasan hukum, oleh sebab itu **PATULAH DINYATAKAN DITOLAK.**
3. Menyatakan hukum bahwa sisa tanah yang terletak dibagian selatan diantara jalan Eltari dengan tanah sertifikat HM No. 751/1994 Tanggal 20 Desember 1994 yang dimohonkan oleh para Penggugat dengan dalil " Selatan berbatasan dengan tanah sisa milik Penggugat " **tidak beralas hukum** oleh karena itu patut dinyatakan **DITOLAK.**
4. Menyatakan\_sita jaminan yang dimohonkan oleh para Penggugat **tidak beralas hukum**\_oleh karena itu patutlah dinyatakan **DITOLAK.**
5. Menghukum para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

**JAWABAN TERGUGAT III, V dan VI**

**DALAM EKSEPSI**

1. TENTANG GUGATAN ERROR IN PERSONA.

Bahwa Gugatan perkara perdata nomor : 260 / Pdt.G / 2016 / PN.Kpg mengandung cacat *error in persona* yang didasarkan pada :

- a) *Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid.*

Bahwa memperhatikan Surat Kuasa tanggal 25 april 1992 antara Penggugat Mikael Sabaat sebagai Pemberi Kuasa dan Tergugat II Leonard Saka,SH sebagai Penerima Kuasa penuh maka kedudukan dan kapasitas penggugat yang bernama Jacob Sabaat dan Eklopas Sabaat tidak dapat bertindak sebagai Penggugat dalam perkara a quo, karena bukan orang yang berhak, sehingga kedua Penggugat tersebut tidak mempunyai hak dan kapasitas/Legal Standing untuk menggugat.

*Halaman 18 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg*





Dalam kuasa yang demikian, Penggugat tidak memiliki *persona standi in judicio* didepan persidangan Pengadilan Negeri klas I A Kupang atas perkara perdata nomor : 260/Pdt.G/2016/PN.Kpg. Konsekuensi Hukum akan berbeda bila yang memberi kuasa dan yang menandatangani surat kuasa tersebut adalah MARTINUS SABAAT ( Ayah kandung Para Penggugat ).

b) *Keliru pihak yang ditarik sebagai Tergugat.*

Bahwa Memperhatikan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah No : 06/Kopel NTT/IX/1992 tanggal 14 September 1992 antara Leonard Saka,SH (Tergugat II) bertindak sebagai Penjual berdasarkan surat kuasa tanggal 25 april 1992 dan La Ode Paisal Sampulawa,Bsc bertindak untuk dan atas nama Kopel NTT ( Bukti surat dalam persidangan ). Maka tindakan Penggugat yang menarik Tergugat III Daniel L.Fanggie adalah keliru,karena Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum dengan Penggugat.Tindakan Penggugat Mikael Sabaat bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan pasal 1340 KUHPperdata.

c) *Exceptio plurium litis consortium.*

Bahwa ternyata sebagian tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo tidak dikuasai semuanya oleh Tergugat III,melainkan telah menjadi milik pihak ketiga yang bernama : ALPON PANGARIBUAN dengan SERTIFIKAT HAK MILIK NO.4243. dengan demikian oleh karena ada pihak lain yang tidak ikut digugat oleh Penggugat maka gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium.

d) *Exceptio ex juri terti.*

Bahwa berdasarkan dalil Penggugat (Posita Gugatan) dan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah No : 06/Kopel NTT/IX/1992 tanggal 14 September 1992 antara Leonard Saka,SH (Tergugat II) bertindak sebagai Penjual berdasarkan surat kuasa tanggal 25 april 1992 dan La Ode Paisal Sampulawa,Bsc bertindak untuk dan atas nama Kopel NTT maka tanah yang menjadi obyek sengketa dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh dengan melibatkan Koperasi Pegawai Logistik NTT(Kopel NTT) dalam perkara a quo sehingga dapat terjawab dengan pasti dan akurat berapa sebenarnya bidang tanah yang terjual, apakah 27 bidang kapling berdasarkan dalil gugatan Penggugat atau 34 bidang tanah kapling berdasarkan Keputusan Pemberian Hak Milik Kakanwil BPN Propinsi NTT Nomor : 521/63/05/KPG-PDPT/1994 Tanggal 28

Halaman 19 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg



November 1994 ??? Apakah benar dan untuk membuktikan ada tidaknya persekongkolan antara Tergugat II sebagai Penerima Kuasa dan Tergugat III sebagai Pengurus Kopel Dolog NTT ??? Disamping itu juga ada pihak yang harus juga terlibat dalam perkara a quo yaitu Pemerintah Propinsi Nusa Tenggara timur C.q. Pemerintah Daerah Kota kupang sehubungan dengan batas tanah Obyek sengketa bagian Selatan yang diklaim oleh Penggugat sebagai tanah sisa milik Penggugat adalah tidak benar karena faktualnya tanah terbut telah menjadi "Sepadan Jalan" yang menurut aturan Perundang-undangan harus diperhatikan oleh setiap pemilik tanah yang berhadapan / berbatasan dengan sarana/fasilitas (Jalan Utama) yang digunakan untuk kepentingan umum.

## **2. TENTANG GUGATAN KABUR atau OBSCUUR LIBEL.**

Bahwa yang dimaksudkan dengan gugatan kabur atau *obscuur libel* adalah Surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap ( *onduidelijk* ) atau Dapat diartikan juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Atau dengan kata lain agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas ( *duidelijk* ). Gugatan perkara nomor : 260/ Pdt.G/ 2016/ PN. Kpg Obscuur Libel didasarkan pada :

### **➤ Tidak jelasnya dasar hukum dalil Gugatan.**

Dimaksudkan dengan tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan adalah Posita atau fundamentum petendi tidak menjelaskan dasar hukum dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Atau dasar hukum jelas,tetapi tidak dijelaskan dasar fakta. Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Dalam perkara a quo, gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena Penggugat tidak menjelaskan secara konkrit bentuk dan bagaimana caranya persekongkolan dan/atau memanipulasi tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat III bersama Tergugat I dan II sehingga kemudian Penggugat mengambil kesimpulan bahwa Tergugat III telah melanggar hukum dan/atau perbuatan Tergugat III bertentangan dengan hukum. Bahwa Perlu diketahui oleh Para Penggugat yang mempunyai kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memproses dan menerbitkan Sertifikat nomor 751 tahun 1994,luas 1.041 M2 ,atas nama LA ODE FAISAL



SAMPULAWA ( Tergugat I ) adalah Tergugat IV Badan Pertanahan Kota Kupang bukan Tergugat I, II dan III.

Bahwa kami Tergugat III menolak tegas dalil gugatan Penggugat pada posita point 20 halaman 7 karena dalil yang tidak berdasar pada aturan yang berlaku khususnya KUHPdata, seperti halnya Penggugat Mikael Sabaat LUPA bahwa yang menandatangani dan memberikan Surat Kuasa Penuh kepada Tergugat II tertanggal 25 April 1992 adalah saudara Penggugat Mikael Sabaat bukan Ayah dari Jacob Sabaat dan Eklopas Sabaat. Konsekuensi Hukum akan berbeda bila yang meninggal adalah Penggugat Mikael Sabaat !!

➤ **Petitem Gugatan tidak jelas/Petitem tidak sinkron dengan posita Gugatan:**

Bahwa terhadap perkara a quo terdapat kontradiksi antara posita dengan petitem, dimana sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitem, oleh karena itu petitem tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Atau dengan kata lain harus terdapat sinkronisasi dan konsistensi antara posita dan petitem. Sebagai contoh Petitem point 4 halaman 9 dan point 11 halaman 11 surat gugatan, yang mana apabila kita perhatikan secara saksama dan teliti maka kita tidak akan menemukan posita/dalil gugatan yang berhubungan dengan petitem point 4 halaman 9 dan point 11 halaman 11 dalam surat gugatan ( Mengapa menggugat BPN Kota Kupang sebagai Tergugat IV tapi tidak dijelaskan/diuraikan perbuatan/peristiwa hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat IV dalam Posita Gugatan ? ). Bahkan petitem tentang menyatakan hukum bahwa tindakan dan atau perbuatan Tergugat II, III adalah perbuatan Melawan Hukum ditempatkan pada point 10, sesungguhnya gugatan ini menyangkut PMH atau sengketa ahli waris ? atau masalah Tergugat I yang cidera janji karena belum membayar harga tanah ? atau kedudukan Tergugat II yang tidak melaksanakan kewajibannya sebagai penerima Kuasa dari Penggugat Mikael Sabaat yang bertindak selaku penerima pembayaran harga tanah dari pembeli kolektif karyawan Kopel Dolog yang selanjutnya akan disetorkan kepada Penggugat Mikael Sabaat ? Sungguh aneh ( logika dan Penalaran hukum ) ketika Para Penggugat mengatakan perihal : Gugatan perbuatan melawan hukum tetapi sangat kontradiksi menempatkan

*Halaman 21 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg*



petitum tentang “ menyatakan perbuatan tergugat II dan III adalah perbuatan melawan hukum ” pada point ke-10, Makna dan konsekuensi hukum akan berbeda bila tidak ditempatkan pada point 10 ! Idealnya Nyatakan dulu perbuatan Tergugat I, II, III dan IV adalah perbuatan Melawan hukum, lebih anehnya lagi permintaan para penggugat kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara ini terhadap Tergugat I berbeda, perhatikan petitum point 3 halaman 8, terhadap petitum point 3 tersebut dapat dimaknai perbuatan Tergugat I bukan merupakan perbuatan melawan Hukum ( bandingkan dengan petitum point 7 dan point 10 ). Dapat disimpulkan perbuatan Tergugat I adalah merupakan perbuatan cidera janji/wanprestasi terhadap para Penggugat bila kita hubungkan dengan posita atau dalil para Penggugat point 11 halaman 5. Atau dengan kata lain Petitum Gugatan Penggugat tidak lengkap dan tidak saling mendukung. Seharusnya Petitum gugatan harus dirumuskan secara runtun yang satu petitum dengan petitum lainnya saling mendukung.

➤ **Tidak dibenarkan mencampuradukkan Wanprestasi dengan PMH dalam Gugatan.**

Bahwa apabila kita memperhatikan dalil-dalil yang dikemukakan dalam surat gugatan Penggugat dihubungkan dengan Petitum maka Tergugat III berpendapat lebih tepat kalau diajukan gugatan Wanprestasi dalam perkara a quo karena peristiwa hukum yang dirumuskan dalam gugatan secara obyektif adalah perbuatan Wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat II terhadap Para Penggugat khususnya Penggugat yang bernama Mikael Sabaat berdasarkan Surat kuasa tanggal 25 April 1992. Sebagai contoh Petitum gugatan point 3 yang menyatakan ; *Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah kapling antara para Penggugat dengan Tergugat I batal karena belum terjadi pembayaran harga tanah tersebut.* Seharusnya nyatakan dulu Surat kuasa tertanggal 25 april 1992 yang ditandatangani Mikael Sabaat/Penggugat sebagai pemberi Kuasa dan Leonard Saka,SH/Tergugat II sebagai penerima Kuasa dan/atau Surat Perjanjian Jual Beli Tanah No : 06/Kopel NTT/IX/1992 tanggal 14 September 1992 ADALAH SAH DAN BERHAGA, karena bagaimana mungkin Surat Kuasa dan Perjanjian Jual Beli tanah yang merupakan dasar gugatan dalam Perkara A

*Halaman 22 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg*



quo diabaikan oleh Penggugat. Dan Jauh dari Penalaran juga ketika Penggugat Meminta agar jual beli tanah kapling antara para Penggugat dan tergugat I batal padahal diketahui bersama bahwa Penggugat Mikael Sabaat telah memberi Kuasa Penuh untuk menjual Tanah kepada Tergugat II dan atas dasar surat Kuasa tersebut Tergugat II membuat perjanjian Jual Beli Tanah dengan Pihak Kopel NTT ( Koperasi Pegawai Logistik NTT ).

**3. TENTANG KUALIFIKASI PERBUATAN TERGUGAT III TIDAK JELAS.**

Bahwa apabila kita memperhatikan surat gugatan ( posita ) point 1 sampai point 24 maka kita tidak akan menemukan perumusan perbuatan atau kesalahan ( Perbuatan Melawan Hukum ) Tergugat III yang patut dijadikan alasan,dasar/dalil oleh Penggugat dalam gugatannya. Suatu Gugatan yang tidak didasarkan pada suatu sengketa seperti dalam perkara aquo, disebut juga tidak memenuhi syarat materiil gugatan. Atau dengan kata lain dalil gugatan yang tidak berdasarkan sengketa, dianggap tidak mempunyai dasar hukum. Bahwa kualifikasi perbuatan Tergugat III semakin tidak jelas karena Penggugat dalam dalil gugatannya tidak dapat menguraikan dan membedakan kedudukan dan kapasitas Tergugat III,apakah sebagai Pengurus Kopel Dolog NTT ataukah sebagai pemilik tanah obyek sengketa.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah kami sampaikan dalam eksepsi diatas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari jawaban pokok perkara !
2. Bahwa Tergugat III, V dan VI membantah dengan tegas semua dalil gugatan Para Penggugat kecuali apa yang diakui dengan tegas oleh Penggugat sendiri tentang fakta hukum yang sebenarnya !
3. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil penggugat/posita point 11 dan point 12 halaman 5, karena berdasarkan kesepakatan bahwa Tergugat I telah membayar/panjar/cicil harga tanah yang menjadi obyek sengketa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) pada saat penandatanganan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah sedangkan sisa harga tanah sebesar Rp.2.900.000,- (dua juta sembilan ratus ribu rupiah) akan dibayar setelah menerima sertifikat (lunas). Artinya apa,Tergugat III akan buktikan dalam persidangan bahwa ada





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelebihan pembayaran harga tanah obyek sengketa yang telah diterima oleh Penggugat Mikael Sabaat (*bukti surat dalam persidangan*).

4. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat/posita point 13, point 14 dan point 15 halaman 5-6, karena proses penerbitan sertifikat dilaksanakan sekaligus yaitu sebanyak 34 orang pembeli dan perlu diketahui oleh Penggugat Jacob Sabaat dan Penggugat Eklopas Sabaat bahwa semua proses penerbitan sertifikat berjumlah 34 tersebut termasuk sertifikat No.751 tahun 1994, luas tanah 1.041 M2 atas nama LA ODE FAISAL SAMPULAWA (Tergugat I) diketahui oleh pemilik tanah yang bernama MARTINUS SABAAT ( Ayah kandung Para Penggugat) dan MIKAEL SABAAT ( Penggugat ) yang akan dibuktikan oleh Tergugat III dalam Persidangan (*bukti surat dalam persidangan*). Sedangkan mengenai posita point 15 adalah tidak benar dan tidak berdasar karena tanah yang menjadi obyek sengketa sejak tahun 1992 sampai tahun 2014 tidak ditempati dan dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat III karena tanah tersebut diduduki dan dikuasai/dikelola oleh orang lain yang bernama Vence Yapola atas Persetujuan Para Penggugat. Maka kemudian menjadi aneh dalil perbuatan hubungan hukum yang dibangun oleh Para Penggugat dengan menyatakan sebagaimana yang dimaksudkan dalam posita point 15 halaman 6 surat gugatan.
5. Bahwa perlu Tergugat III tegaskan kepada Para Penggugat dalam perkara ini bahwa Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Penggugat karena peristiwa hukum, fakta hukum, dan kepentingan hukum sangat berbeda dan berdiri sendiri. Terpenting dalam kasus ini adalah Tergugat III telah lunas melakukan pembayaran jual beli tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo dengan Tergugat I dan Tergugat I telah lunas melakukan pembayaran jual beli tanah dengan Tergugat II dan Tergugat II juga telah selesai dan lunas melaksanakan kewajibannya berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 25 april 1992 (*bukti surat dalam persidangan*). Oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dikesampingkan dan di tolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini karena gugatan tersebut tidak dilandasi dengan alas hak maupun dasar hukum sama sekali.
6. Bahwa Tergugat III tegaskan kepada Para Penggugat bahwa Pengalihan Hak Atas Tanah dengan cara Jual-Beli sebagaimana diatur

Halaman 24 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg



dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah bersifat Final karena semua dokumen jaminan dibuat secara Notariel merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sehingga tidak bertentangan dengan hukum dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Bahwa oleh karena alas hak dan alas hukum yang sah tersebut diatas maka proses terbitnya dan perubahan pemegang hak dalam sertifikat hak milik nomor : 751 Kelurahan/Desa Liliba sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 20-12-1994 no.3895/1994, luas : 1.041 M2 telah melalui proses yang diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.( vide Putusan Mahkamah Agung No.937 K /Sip/1970, Kaidah Hukumnya : akta jual beli tanah yang dilaksanakan dihadapan seorang pejabat akta tanah menurut PP No.10 tahun 1961 dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan bukti sempurna ).

7. Bahwa keberadaan (kedudukan dan kapasitas) Tergugat V dan Tergugat VI dilokasi obyek sengketa sejak tahun 2015 dan tahun 2016 adalah sebagai Penyewa lahan/tanah untuk digunakan sebagai tempat usaha warung makan dari pemilik tanah Daniel L.Fanggie (Tergugat III).
8. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak dilandasi oleh legal standing hukum yang benar karena tidak sesuai fakta hukum sebenarnya maka sudah sepatutnya gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak untuk seluruhnya.
9. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka jelas terungkap bahwa gugatan Para Penggugat TIDAK DILANDASI DENGAN ALAS HAK / ALAS HUKUM YANG PATUT DAN BENAR dengan demikian permintaan meletakkan sita jaminan terhadap obyek sengketa adalah sah menjadi tidak relevan dan patutlah ditolak oleh Majelis Hakim.
10. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka dalil Para Penggugat seluruhnya maupun petitum dalam gugatan jelas terbantahkan karena dalil-dalil tersebut tidak dilandasi dengan argumentasi hukum dan alas hak hukum yang benar, dengan demikian sepatut dan sepantasnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

--- Berdasarkan seluruh uraian bantahan tersebut diatas maka Tergugat III, V dan VI mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

*Halaman 25 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg*



**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat III, V dan VI untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sita jaminan yang dimohonkan oleh Para Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum oleh karena itu patutlah dinyatakan ditolak ;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

**JAWABAN TERGUGAT IV :**

**I. DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Tergugat **IV** menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui oleh Tergugat IV;

**2. Kewenangan mengadili**

Bahwa obyek sengketa dalam perkara a aquo adalah Sertipikat Hak Milik Nomor 751 Tahun 1994 atas nama La Ode Faisal Sampulawa, BSc yang adalah Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang mana penentuan apakah suatu Surat Keputusan Pejabat Negara adalah sah atau tidak bukan merupakan wewenang mengadili dari Peradilan Umum tetapi masuk dalam ranah wewenang Peradilan Tata Usaha Negara (Kompetensi Absolute) sesuai dengan Pasal 1 angka 4, angka 7 dan Pasal 4 Undang-Undang 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara, sehingga Tergugat IV menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

**3. Gugatan Penggugat telah lewat Waktu/Daluwarsa (Exeption Temporis)**

Bahwa proses penerbitan sertipikat Nomor. 751 Tahun 1994 atas nama La Ode Faisal Sampulawa, BSc berlokasi di Dahulu Desa Liliba, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, sekarang Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo, Kota Kupang Luas 1.041 M2 diawali dari tahapan penerimaan berkas permohonan sampai dengan penerbitan sertipikat hak atas tanah yang mana terdapat rentang waktu yang cukup panjang sekitar 22 (dua puluh dua) tahun hingga



Penggugat mengajukan gugatan ini pada Pengadilan Negeri Klas I A Kupang tanggal 09 Desember 2016. Dengan kata lain Penggugat telah dengan sengaja membiarkan haknya dikuasai oleh orang lain selama rentang waktu 22 tahun. Oleh karenanya sejalan dengan beberapa yurisprudensi tetap antara lain:

a. Putusan Raad Van Jakarta tanggal 12 Januari 1940, termuat dalam Indische Tijdschrift van het Recht 154 halaman 269 antara lain berbunyi :

“ Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa gangguan, sedang yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik tanah yang jujur, pada umumnya mendapat perlindungan hukum”

b. Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 24 September 1958 Nomor: 329 K/Sip/1957 berbunyi:

“ Orang yang membiarkan saja tanah haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut”.

Maka sudah sewajarnya jika gugatan penggugat dinyatakan ditolak karena telah lewat waktu/daluwarsa.

#### **4. Gugatan Penggugat tidak terang atau isinya tidak jelas (Obscuur Libel)**

Gugatan Penggugat harus ditolak secara keseluruhan yang berhubungan dengan perbuatan melawan Hukum dan melibatkan Tergugat IV tidak terpenuhi karena setiap perbuatan melawan hukum sejauh dapat dibuktikan sebagai perbuatan melawan hukum baik dari hukum perdata maupun aspek hukum administrasi maka disebut perbuatan melawan hukum, disisi lain bentuk perbuatan melawan hukum oleh pejabat hanya meliputi penyalagunaan wewenang, oleh karena itu jika penyalagunaan wewenang tidak terbukti, maka unsur melawan hukum tidak pernah ada dan terjadi. Dalam kaitan dengan pihak Tergugat IV dimasukan sebagai pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak benar karena Tergugat IV didalam tugas dan fungsinya sebagai Instansi pelayanan khususnya terkait pendaftaran tanah yang menerbitkan produk berupa Sertipikat Tanah yang dalam perkara a quo Sertipikat Hak Milik Nomor 751 Tahun 1994 atas nama La Ode Faisal Sampulawa, BSc luas 1.041 M2 berlokasi di dahulu Desa Liliba, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang,

Halaman 27 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg



sekarang Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dalam perkara a quo Tergugat IV tidak melakukan perbuatan yang berkaitan dengan penyalahgunaan wewenang dan atau perbuatan melawan hukum seperti yang didalilkan penggugat.

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Pada prinsipnya Tergugat IV tetap pada sikapnya yakni menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat IV dalam persidangan;
2. Bahwa segala bantahan Tergugat IV yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan utuh yang tidak terpisahkan dengan apa yang Tergugat IV uraikan pada bagian Pokok Perkara ini;
3. Bahwa posita gugatan para Penggugat halaman 5 point 14 menyatakan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 751 Tahun 1994 atas nama La Ode Faisal Sampulawa, BSc berlokasi di Dahulu Desa Liliba, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, sekarang Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo, Kota Kupang Luas 1.041 M2 berada pada kekuasaan di tangannya Tergugat III, menurut Tergugat IV bahwa Tergugat III memegang sertipikat obyek sengketa dan telah menggunakan dan atau menyewakan kepada pihak lain sah-sah saja karena secara yuridis formal tanah obyek sengketa sudah atau Sertipikat Hak Milik Nomor 751 Tahun 1994 sudah atas nama Tergugat III (Daniel Louk Fanggie, oleh karena itu tidak ada alasan bagi para Penggugat untuk melarang Tergugat III dalam memanfaatkan haknya.
4. Bahwa posita gugatan para Penggugat halaman 6 point 16 menyatakan bahwa Bidang tanah bersertipikat Nomor 751 Tahun 1994 atas nama La Ode Faisal Sampulawa, BSc berlokasi di Dahulu Desa Liliba, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, sekarang Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo, Kota Kupang Luas 1.041 M2 sebelumnya belum terjadi pembayaran apapun sehingga para penggugat menyatakan Sertipikat obyek sengketa tidak sah, tergugat IV menjajukan bantahan sebagai berikut:

*Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

--- Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 dan Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor. 5 Tahun 1973.

Bahwa menurut Tergugat IV permohonan proses penerbitan sertifikat Obyek sengketa oleh Tergugat I sudah memenuhi syarat-syarat dalam penerbitan sertifikat, dalam permohonannya Tergugat I melampirkan Surat Pernyataan Melepaskan hak atas tanah Nomor : 13/PMH/KKTG/IV/1993 tanggal 8 April 1993 dari Mikael Sabaat kepada Daniel Louk Fanggie bertindak untuk dan atas nama Tergugat I (La Ode Paisal Sampulawa, B.Sc) dengan menerima uang ganti rugi Rp. 2.400.000 (dua juta empat ratus ribu rupiah), Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan Hak Atas Tanah tanggal 25 Juli 1994, mengetahui Kepala Desa Liliba, yang pada saat itu dijabat oleh Anderias Lotu, sehingga menurut Tergugat IV terbitnya seripikat hak milik Nomor 751 Tahun 1994 atas nama La Ode Faisal Sampulawa, BSc berlokasi di Dahulu Desa Liliba, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, sekarang Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo, Kota Kupang Luas 1.041 M2 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat.

### III. PETITUM:

Berpijak dari uraian pada bagian eksepsi maupun pokok perkara tersebut diatas, maka Tergugat IV memohon kepada yang mulia majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Dalam Eksepsi
  - Menerima Eksepsi Tergugat IV ;
2. Dalam Pokok Perkara
  - 1) Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;
  - 2) Menyatakan sah Sertipikat Hak Milik Nomor 751 Tahun 1994 atas nama La Ode Faisal Sampulawa, BSc luas 1.041 M2 berlokasi di dahulu Desa Liliba, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, sekarang Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang yang sudah dialihkan kepada Daniel Louk Fanggie;
  - 3) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 29 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan mengadila Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan pada tanggal 3 Mei 2017 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi Tergugat IV tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Kupang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN.Kpg.
3. Memerintahkan kedua belah pihak yaitu Penggugat dan para Tergugat untuk melanjutkan pemeriksaan pokok perkara;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa terhadap gugatan para Penggugat tersebut para Tergugat mengajukan eksepsi sebagai berikut:

- Gugatan lewat waktu karena telah membiarkan tanahnya dikuasai orang lain selama 22 tahun;
- Gugatan para Penggugat error in persona karena:
  - Penggugat II dan III tidak mempunyai legal standing, karena hubungan hukum yang terjadi dalam Surat Kuasa tanggal 25 April 1992 adalah antara Penggugat I dengan Tergugat II;
  - Keliru menarik pihak Tergugat III karena tidak mempunyai hubungan hukum berdasarkan perjanjian jual beli tanah tanggal 14 September 1992;
  - Kurang pihak karena tidak menarik Alpon Pangaribuan yang menguasai tanah obyek sengketa;
- Gugatan para Penggugat kabur karena:
  - Tidak jelas dasar hukumnya;
  - Antara posita dengan petiyum tidak sinkron;
  - Mencampurkan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum;
  - kualifikasi Tergugat III tidak jelas;

Halaman 30 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi para Tergugat tersebut para Penggugat memberikan tanggapan pada pokoknya gugatan Penggugat telah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi para Tergugat dan tanggapan para Penggugat atas eksepsi para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa materi eksepsi telah memasuki pokok perkara sehingga akan diputus bersama-sama dengan putusan pokok perkaranya;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah :

1. Agar jual beli tanah kapling antara Penggugat dengan Tergugat I dibatalkan karena belum terjadi pembayaran;
2. Agar dinyatakan batal sertifikat No. 751 tahun 1994 atas nama Laode Faisal Sampulawa ( Tergugat I);
3. Agar dihentikan segala kegiatan sewa menyewa diatas tanah sengketa;

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

- Bahwa Mikael Sabaat (Penggugat I) bersama dengan ayahnya Martinus Sabaat memberikan surat kuasa menjual tanah kepada Leonard Saka (Tergugat II);
- Bahwa tanah tersebut pada akhirnya terjadi kesepakatan jual beli tanah antara Tergugat II dengan Kopel Dolog NTT;
- Bahwa tanah tersebut dibagi dalam kapling-kapling sebanyak 27 kaplin;
- Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah kapling atas nama Tergugat I seluas kurang lebih 1200M<sup>2</sup>, sebagaimana diidentifikasi pada saat Pemeriksaan setempat;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai jual beli tanah antara para Penggugat dengan Tergugat I belum terjadi karena belum terjadi pembayaran harga tanah;

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

1. Apakah jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I sudah terjadi.
2. Apakah Tergugat I sudah melunasi harga yang disepakati.
3. Apakah kegiatan sewa menyewa diatas tanah sengketa dapat dihentikan.

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-8 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Herman Nome, 2. Johannes D. Sabon dan 3. Martinus Liwu;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat P-1 tentang Surat Kuasa tertanggal 25 April 1992 pada pokoknya berisi pemberian kuasa dari Mikael Sabaat (Penggugat I) kepada Tergugat II untuk menjual tanah miliknya, alat bukti surat P-2 tentang surat permohonan tertanggal 7 Juli 1994 dari Martinus Sabaat dan Penggugat I kepada Kepala BPN Kupang, pada pokoknya berisi bahwa Pemohon telah mengadakan transaksi jual beli tanah dengan pihak Dolog, namun harga tanah belum dilunasi meskipun telah dibuat akta pelepas hak, Pemohon mohon agar BPN tidak memproses pensertifikatan tanah sebelum pelunasan harga tanah oleh Dolog, alat bukti surat P-3 tentang perhitungan tanah di Liliba tanggal 10 Januari 1995 yang dibuat oleh Tergugat III, pada pokoknya berisi rincian harga tanah, luas tanah, hak pemilik tanah dan hak penerima kuasa (Tergugat II) dimana pada akhirnya masih ada kurang bayar dari Tergugat II kepada Pemilik tanah sebesar Rp.1.470.499,98., alat bukti surat P-4 tentang Surat Pernyataan 10 Januari 1995 yang dibuat oleh Penggugat I dan Martinus Sabaat, pada pokoknya menyatakan bahwa perjanjian jual beli tanah oleh Kopel Dolog pada prinsipnya sudah lunas kecuali kekurangan dari Tergugat I sebesar Rp.1.470.500,00, dan menjadi tugas Tergugat II untuk menyelesaikan kekurangan tersebut, alat bukti surat P-5 tentang surat perhitungan pembayaran tanah oleh karyawan kopel dolog tertanggal 20 Januari 1995, surat dibuat oleh Penggugat I dan Martinus Sabaat pada pokoknya berisi uraian tanah yang dijual, harga, pembayaran yang telah diterima dan kekurangan yaitu sebesar Rp. 1.470.500,00 dari Tergugat I, alat bukti surat P-6 tentang surat dari Penggugat I dan Martinus Sabaat kepada Kopel Dolog tertanggal 18 September 1995 pada pokoknya berisi pemberitahuan bahwa oleh karena Tergugat I tidak kunjung melunasi harga tanah maka jual beli tanah dengan Tergugat I dibatalkan, alat bukti surat P-7 tentang kuitansi penerimaan uang sebesar Rp.1.000.000,00 dari Martinus Sabaat diterima oleh Tergugat II, alat bukti surat P-8 tentang surat pembatalan/pencabutan tertanggal 13 Juni 2013 pada pokoknya Penggugat I mencabut /membatalkan jual beli tanah dengan Tergugat I serta membatalkan surat kuasa kepada Tergugat II, alat bukti surat P-9 tentang surat keberatan tertanggal 17 Juni 2016 dari para Penggugat kepada Tergugat III, pada

Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokoknya berisi pernyataan keberatan para Penggugat atas terjadinya jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat III;

Menimbang, bahwa saksi 1 Herman Nome pada pokoknya menerangkan bahwa telah terjual beli tanah Penggugat dengan Kopel Dolog seluas 12.353 M2, dijual dalam bentuk kapling menjadi 27 kapling, dari 27 kapling ada satu kapling dengan pembeli Tergugat I belum membayar lunas, saksi 2 Johannes D. Sabon pada pokoknya memberikan keterangan awalnya tuan tanah Mikael Sabaat memberikan kuasa kepada Tergugat II untuk menjual tanah tersebut dan setelah Tergugat II menjual tanah tersebut kepada para Pegawai di Kantor Dolog NTT sejumlah 27 orang maka 26 orang sudah bayar lunas sedangkan sisa satu orang yaitu Tergugat I La ode Faisal Sampulawa belum lunas sampai dengan saat ini sehingga menjadi masalah atau digugat oleh tuan tanah, Tergugat I baru bayar panjar Rp. 1.000.000,00, dan saksi 3 Martinus Liwu menerangkan pada pokoknya Tanah tersebut dijual oleh Tergugat II kepada Pegawai Kantor Dolog NTT sebanyak 27 orang tanah yang disengketakan saat ini atas nama La Ode Faisal Sampulawa karena belum dibayar lunas oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TII-1 sampai dengan TII-9;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II yaitu alat bukti surat TII-1 tentang surat penawaran jual beli tanah kepada Pengurus Kopel Dolog, pada pokoknya berisi penawaran tanah milik Penggugat I yang dikuasakan kepada Tergugat II, alat bukti surat TII-2 tentang surat perjanjian jual beli tanah antara Tergugat II dengan Tergugat I sebagai ketua Kopel Dolog, alat bukti surat TII-3 tentang surat yang dibuat oleh Penggugat I, Martinus Sabaat dan Tergugat II pada pokoknya tentang penjelasan perhitungan uang harga tanah Mikael Sabaat, dinyatakan pada poin angka 2 huruf b berbunyi "dibayar sendiri oleh pak Faisal 1200M<sup>2</sup> x Rp.3.250,00 pada L. Saka =Rp.3.900.000,00 dan yang masih tersisa pada Tergugat I sebesar Rp. 2.900.000,00, alat bukti surat TII-8 tentang surat keterangan tertanggal 17 Desember 2013 yang dibuat dan ditandatangani Penggugat I disetujui Tergugat II pada pokoknya berisi pengakuan dari Penggugat I bahwa kekurangan bayar sebesar Rp.2.900.000,00 atas SHM 751/1994 a.n. Tergugat I telah dibayar lunas;

Menimbang, bahwa Tergugat III, V dan VI untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TIII.V.VI-1 sampai dengan

Halaman 33 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TIII.V.VI-9 dan saksi-saksi yaitu 1. Yani A.A. Boimau, 2. Nikodemus Rohi Jami dan 3. Frederik Lau;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat III, V dan VI yaitu alat bukti surat TIII.V.VI-1 dan 2 tentang sama dengan bukti surat TII-1 dan 2, alat bukti surat TIII.V.VI-3 tentang surat pernyataan melepaskan hak atas tanah tertanggal 8 April 1993 pada pokoknya berisi pelepasan hak atas tanah milik Mikael Sabaat kepada Daniel Louk Fanggie sebagai kuasa La Ode Faisal Sampulawa, luas 1200M<sup>2</sup> dengan ganti rugi sebesar Rp.2.400.000,00 pelepasan mana disaksikan kepala Desa dan Mantri Polisi Kecamatan, dan diketahui oleh Camat, alat bukti surat TIII.V.VI-4 tentang kuitansi tanda terima uang dari La Ode Faisal Sampulawa sebesar Rp.1.000.000,00 guna pembayaran panjar harga tanah seluas 1200M<sup>2</sup> a.n. La Ode Faisal Sampulawa, alat bukti surat TIII.V.VI-5 tentang sama dengan TII-3, alat bukti surat TIII.V.VI-6 tentang kuitansi tanda terima uang dari La Ode Faisal Sampulawa sebesar Rp.2.900.000,00 guna pelunasan sisa harga tanah seluas 1200M<sup>2</sup> dst dengan penerima Tergugat II, alat bukti surat TIII.V.VI-7 tentang SHM No. 751/Liliba tanggal 20 Desember 1994 atas nama La Ode Faisal Sampulawa berdasarkan akta PPAT No. 22/2015 dibalik nama menjadi atas nama Tergugat III, alat bukti surat TIII.V.VI-8 dan 9 tentang SHM No. 4242/Liliba atas nama Tergugat III dan SHM No. 4243/Liliba atas nama Alpon Pangaribuan, kedua sertifikat tersebut berasal dari pemecahan SHM No. 751/Liliba atas nama Tergugat III;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti TIV-1 sampai dengan TIV-7;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat IV yaitu alat bukti surat TIV-1 s.d. 7 tentang Buku Tanah pada pokoknya berisi riwayat semenjak pengajuan hak SHM No. 751/Liliba atas nama Tergugat I sampai SHM tersebut tidak berlaku lagi karena sudah menjadi SHM No. 4241, 4242 dan 4243, dimana diajukan pula surat pelepasan hak sebagaimana sama dengan bukti surat TIII.V.VI-3;

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 telah terjadi jual beli tanah dalam bentuk kapling antara Penggugat I dan Martinus Sabaat yang diwakili oleh Terguguat II berdasarkan surat kuasa menjual tanah tertanggal 25 April 1992, dengan Kopel Dolog NTT yang diwakili oleh Tergugat I;

Halaman 34 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Tergugat I termasuk salah satu yang membeli kapling dalam jual beli tanah tersebut;
- bahwa Tergugat I telah melunasi harga tanah yang telah disepakati dalam jual beli tersebut, hal ini disimpulkan dari **alat bukti surat P-5** tentang surat perhitungan pembayaran tanah oleh karyawan kopel dolog tertanggal 20 Januari 1995, surat dibuat oleh Penggugat I dan Martinus Sabaat pada pokoknya berisi uraian tanah yang dijual, harga, pembayaran yang telah diterima dan kekurangan yaitu sebesar Rp. 1.470.500,00 dari Tergugat I, **alat bukti surat TII-3** tentang surat yang dibuat oleh Penggugat I, Martinus Sabaat dan Tergugat II pada pokoknya tentang penjelasan perhitungan uang harga tanah Mikael Sabaat, dinyatakan pada poin angka 2 huruf b berbunyi "dibayar sendiri oleh pak Faisal 1200M<sup>2</sup> x Rp.3.250,00 pada L. Saka =Rp.3.900.000,00 dan yang masih tersisa pada Tergugat I sebesar Rp. 2.900.000,00, **alat bukti surat TII-8** tentang surat keterangan tertanggal 17 Desember 2013 yang dibuat dan ditandatangani Penggugat I disetujui Tergugat II pada pokoknya berisi pengakuan dari Penggugat I bahwa kekurangan bayar sebesar Rp.2.900.000,00 atas SHM 751/1994 an Tergugat I telah dibayar lunas, **alat bukti surat TIII.V.VI-4** tentang kuitansi tanda terima uang dari La Ode Faisal Sampulawa sebesar Rp.1.000.000,00 guna pembayaran panjar harga tanah seluas 1200M<sup>2</sup> a.n. La Ode Faisal Sampulawa, **alat bukti surat TIII.V.VI-5** tentang sama dengan TII-3, **alat bukti surat TIII.V.VI-6** tentang kuitansi tanda terima uang dari La Ode Faisal Sampulawa sebesar Rp.2.900.000,00 guna pelunasan sisa harga tanah seluas 1200M<sup>2</sup> dst dengan penerima Tergugat II;
- bahwa atas jual beli tersebut telah keluar SHM atas nama Tergugat I;
- bahwa tanah milik Tergugat I tersebut kemudian dijual kepada Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana diuraikan diatas menurut hemat Majelis Hakim para Penggugat telah tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena alat bukti surat dan saksi selainnya tidak relevan dengan pokok sengketa maka alat bukti tersebut dikesampingkan;

Menimbang, bahwa disamping mempertimbangkan bukti-bukti tersebut diatas, Majelis Hakim merasa perlu mempertimbangkan mengenai waktu keluarnya sertifikat atas obyek sengketa yaitu 1994 dengan waktu

Halaman 35 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukannya gugatan ini yaitu tahun 2016, berarti terdapat waktu selama 22 tahun para Penggugat membiarkan tanahnya dikuasai oleh orang lain, maka berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung para Penggugat dianggap telah melepaskan haknya secara diam-diam/rechtsverwerking (*#Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapatkan perlindungan hukum*). (Putusan RvJ Jakarta 12 Januari 1940). *#Bahwa sekalipun penghibahan tanah-tanah sengketa oleh tergugat I adalah tanpa ijin penggugat, namun karena Ia membiarkan tanah tersebut dalam keadaan sekian lama, mulai 23 Oktober 1962 sampai gugatan diajukanyakni 18 Juni 1971 (9 tahun), sikap penggugat harus dianggap membenarkan keadaan tersebut.* (MA 21-1-1974 No. 695K/Sip/1973). *#Keberatan yang diajukan penggugat untuk kasasi bahwa hukum adat tidak mengenal daluwarsa dalam hal warisan tidak dapat dibenarkan, karena gugatan telah ditolak bukan atas alasan daluwarsanya gugatan, tetapi karena dengan berdiam diri selama 30 tahun lebih penggugat asal dianggap telah melepaskan haknya(rechtsverwerking).* (MA11-12-1975 No. 200K/Sip/ 1974). *#Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknyaatas tanah tersebut (rechtsverwerking).* (MA 24-9-1958. No. 329K/Sip/1957). *Bahwa seandainya memang penggugat terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataan bahwa tergugat-tergugat sampai sekian lama (27 tahun) menunggu untuk menuntut pengembalian tanah tersebut menimbulkan anggapan hukum bahwa mereka telah melepaskan hakmereka (rechtsverwerking)* (MA: 29-1-1976 No. 783K/Sip/1973). *#Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan MA. Penggugat terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechtshebbende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum.* (MA 29-1-1976 No. 783K/Sip/1973).

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat;

Menimbang, bahwa pertimbangan dalam pokok perkara diambil alih sebagai pertimbangan dalam memutus eksepsi para Tergugat, maka berdasarkan pertimbangan tersebut menurut Majelis Hakim eksepsi para Tergugat tidak beralasan sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 36 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi para Tergugat tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 2.946.000,00 (dua juta sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari **Rabu, tanggal 19 Juli 2017**, oleh kami, EDY PRAMONO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, FRANSISKA DARI PAULA NINO, S.H., M.H. dan JEMMY TANJUNG UTAMA, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 260/Pen.Pdt.G/2016/PN-KPG, tanggal 13 Desember 2016, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari: **Jumat tanggal 21 Juli 2017** oleh kami EDY PRAMONO, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, FRANSISKA DARI PAULA NINO, S.H., M.H. dan THEODORA USFUNAN, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dengan dibantu oleh YUNUS MISSA, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh kuasa para Penggugat, Kuasa Tergugat III, V dan VI, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Kuasa Tergugat IV ;-----

Hakim-hakim Anggota:

ttd.

FRANSISKA D. PAULA NINO, S.H., M.H.

ttd.

THEODORA USFUNAN, S.H.

Panitera Pengganti,

ttd.

YUNUS MISSA, S.H.

Hakim Ketua,

ttd.

EDY PRAMONO, SH.M.H.

Halaman 37 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 260/Pdt.G/2016/PN-Kpg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya :

|                               |     |              |
|-------------------------------|-----|--------------|
| 1. Biaya PNPB.....            | Rp. | 30.000.00    |
| 2. Biaya Proses.....          | Rp. | 70.000.00    |
| 3. Biaya panggilan .....      | Rp. | 2.335.000.00 |
| 4. Biaya meterai.....         | Rp. | 6.000.00     |
| 5. Biaya Pemeriksaan setempat | Rp. | 500.000.00   |
| 6. Biaya redaksi.....         | Rp. | 5.000.00     |

Jumlah: Rp. 2.946.000,00 (dua juta sembilan ratus empat puluh enam ribu rupiah);

#### 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)