



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

Nomor : 232/Pdt.G/2016/PN.KPG.

DEMI KEADILANBERDASARKAN 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:

YESTIANA RACHEL MANU, Tempat/Tgl lahir Kupang, 22 Desember 1970, Umur 45 Tahun, Jenis Kelamin Perempuan, Kewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat RT/RW. 021/011, Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Nomor KTP : 53710162127000002, Agama Katholik. Selanjutnya disebut : Penggugat;

M E L A W A N

I WAYAN KIRIM, Jenis Kelamin Laki-laki, Dahulu bertempat tinggal di Kelurahan Oeba, sekarang tidak diketahui lagi alamatnya. Selanjutnya disebut : Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal : 01 November 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal : 01 November 2016 dalam Register Perkara Nomor : 232/Pdt.G/2016/PN.Kpg mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa, Penggugat Memiliki Sebidang Tanah seluas 400 meter persegi terletak di RT.021 RW.011 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut:

Halaman 1 dari 15 Putusan Nomor : 232/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Utara berbatasan dengan Lasarus Iku;
 - Selatan dengan jalan raya;
 - Barat dengan tanah Martinus Sulla;
 - Timur dengan tanah Samuel Djo;
2. Bahwa, Tanah milik Penggugat tersebut di atas, Penggugat beli dari Saudara Mikael Sabaat, pada tanggal 8 Maret 2001, dengan harga Rp.6.000.000 (enam juta rupiah), dan dilakukan Pelepasan Hak dari Saudara Mikael Sabaat kepada Penggugat pada tanggal 5 April 2012;
 3. Bahwa dalam Perkara terdahulu pada saat Mediasi tanggal 11 Agustus 2016, Saudara Mikael Sabaat sebagai Tergugat I, telah mengakui Penjualan Sebidang Tanah tersebut kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam "SURAT PERNYATAAN KESEPAKATAN DAMAI DALAM PERKARA PERDATA NO : 97 /Pdt.G/2016/PN.KPG";
 4. Bahwa, oleh Penggugat sendiri tidak tahu dan memahami adanya Peraturan Mahkamah Agung, nomor : 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi khususnya Pasal 29 Ayat (1) dan Ayat (4) apabila proses Mediasi mencapai kesepakatan antara Penggugat dan Sebagian Pihak Tergugat, Penggugat mengubah gugatan dengan tidak lagi mengajukan Pihak Tergugat yang telah mencapai kesepakatan sebagai pihak lawan dan Penggugat dapat mengajukan lagi gugatan terhadap pihak yang tidak mencapai kesepakatan perdamaian;
 5. Bahwa sejak tahun 2001 Penggugat telah menguasai tanah tersebut secara terus menerus dan telah mendirikan rumah diatas tanah tersebut;
 6. Bahwa, oleh karena Penggugat telah memiliki dan menguasai atas tanah tersebut, Penggugat mengurus proses Hak Milik / Sertifikat untuk dan atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang, ternyata terhadap Tanah yang Penggugat beli dari Saudara Mikael Sabaat, sudah diterbitkan Sertifikat atas nama Pemegang Hak : I Wayan Kirim (Tergugat) dengan Sertifikat hak milik nomor 312 tanggal 2 Juli 1994;
 7. Bahwa Penggugat berulang kali menanyakan kepada Saudara Mikael Sabaat tentang hal ini, namun Saudara Mikael Sabaat mengatakan tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain, kecuali saudara Mikael Sabaat menjual tanah tersebut Kepada Penggugat (Yestiana Rachel Manu) sesuai bukti & surat-surat dari Saudara Mikael Sabaat, yaitu :
 - 7.1) Kwitansi Lunas Bermeterai Rp.6000,- tertanggal 08 Maret 2001;

Halaman 2 dari 15 Putusan Nomor : 232/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7.2) Surat Pernyataan Penyerahan Hak Nomor : 43 /PEM.PH /KEC.OEB/IV/2012 Tanggal 05 April 2012 yang ditandatangani kami kedua belah pihak, Pembeli (Yestiana Rachel Manu) dan Yang Menjual (Mikael Sabaat), diatas Meterai Rp.6000,- dan ditanda tangani oleh Para Saksi 1. Lurah Liliba "Margaritha M.Malelak" NIP.19660524199003 2 009, Saksi 2. Ka.Seksi Camat Oebobo "Nikodemus Kale.S.Sos. NIP.19710412199903 1 015 dan Mengetahui Camat Oebobo Dra.Debora Panie NIP.19720201199101 2 001;
- 7.3) Surat Pernyataan Menyerahkan Sebidang Tanah $\pm 400 \text{ m}^2$ yang ditandatangani kami kedua belah pihak, Pembeli (Yestiana Rachel Manu) dan Yang Menjual (Mikael Sabaat), diatas Meterai Rp.6000,- dan ditandatangani/turut menyetujui oleh keluarga kandung Saudara Mikael Sabaat diatas Meterai Rp.6000,- ;
- 7.4) Surat Pernyataan No.02/TTS/KL/X/2007 tanggal 02 Oktober 2007 dari Saudara Mikael Sabaat, perihal Menyatakan Tidak Pernah Jual kepada siapapun sejak pengukuran sampai GS kecuali tanah tersebut dijual/ lepaskan hak kepada Saudari Yestiana Rachel Manu;
- 7.5) Bukti Dukungan berupa bukti-bukti Pembayaran Pajak sejak tahun 2007 s/d Tahun 2015 atas sebidang tanah tersebut yang dibayarkan oleh Saudari Yestiana Rachel Manu;
8. Bahwa sejak Penggugat menempati/menguasai tanah tersebut diatas sejak tahun 2001, Tidak ada yang menegur/keberatan tentang keberadaan Penggugat di tanah tersebut termasuk Tergugat dan juga tidak pernah datang kelokasi tanah yang dikuasai oleh Penggugat tersebut;
9. BahwaPenggugat pernah mengurus sertifikat hak milik atas tanah tersebut, di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang, ternyata tanah tersebut telah di terbitkan sertifikat atas nama Tergugat dan Pihak Pertanahan Kota Kupang telah mengumumkan selama 3 (Tiga) Bulan tentang Kepengurusan Sertifikat tersebut karena Tergugat tidak diketahui alamat yang sebenarnya dia berada;
10. Bahwa Penggugat tidak pernah mengetahui kalau tanah yang Penggugat beli dari Saudara Mikael Sabaat, sudah menjadi milik Tergugat;
11. Bahwa oleh karena Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat maka Penggugat menempuh Jalur Hukum dengan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang;

Halaman 3 dari 15 Putusan Nomor : 232/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa berdasarkan segala hal yang terurai diatas, maka Penggugat melalui gugatan ini memohon sudilah kiranya Pengadilan Negeri Kupang untuk memeriksa dan menjatuhkan putusan yang amannya berbunyi sebagai berikut :

- 12.1). Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 12.2). Menyatakan bahwa Jual Beli Tanah antara Penggugat (Yestiana Rachel Manu) dengan Saudara Mikael Sabaat, Bukti Jual Beli Berupa Kwitansi Lunas Bermeterai Rp.6000,- tertanggal 08 Maret 2001 dan dilanjutkandengan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Nomor : 43/PEM.PH/KEC.OEB/IV/2012 Tanggal 05 April 2012, adalah SAH.
- 12.3). Menyatakan menurut Hukum bahwa, Penggugat adalah Pemilik SAH atas Sebidang Tanah seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ yang terletak di RT. 21 / RW. 11 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo Kota Kupang, dengan batas-batasnya sebagai sebagaiberikut :
 - Utara berbatasandenganLasaruslku;
 - Selatan denganjalanraya;
 - Barat dengantanahMartinus Sulla;
 - Timurdengantanah Samuel Djo;
- 12.4). Menyatakan menurut Hukum bahwa Perbuatan Saudara Mikael Sabaat menjual tanah yang telah ada sertifikat atas nama Tergugat kepada Penggugat adalah perbuatan melawan Hukum;
- 12.5). Memberi Ijin kepada Penggugat untuk melakukan proses Balik Nama atas Sertifikat Hak Milik Tanah, nomor 312 tanggal 2 Juli 1994 dari atas nama Tergugat menjadi atas nama Penggugat;
- 12.6). Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini,

ATAU:

Apabila Pengadilan berpendapat lain dalam peradilan yang baik dan adil, mohon Keputusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 02 November 2016 dan tanggal 06 Desember 2016 telah dipanggil dengan patut melalui Harian Timor Expres sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Halaman 4 dari 15 Putusan Nomor : 232/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Kwitansi pembelian sebidang tanah yang berukuran 400m2 pada tanggal 8 Maret 2001, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.1;
2. Foto copy Surat Pernyataan Penyerahan Hak Nomor 43/PEM.PH/KEC.OEB/2012 tanggal 05 April 2012, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.2;
3. Foto copy Surat Surat Pernyataan tanggal 10 Maret 2016, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.3;
4. Foto Copy Surat Surat Pernyataan Nomor 02?TTS/KL/X/2007 tanggal 02 Oktober 2007, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.4;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tanggal 02 Januari 2000, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.5;
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tanggal 02 Pebruari 2009, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.6;
7. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tanggal 02 Januari 2010, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.7;
8. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tanggal 02 Januari 2011, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.8;
9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tanggal 02 Januari 2012, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.9;
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tanggal 02 Januari 2013, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.10;
11. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tanggal 02 Mei 2014, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.11;

Halaman 5 dari 15 Putusan Nomor : 232/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tanggal 09 Maret 2015, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.12;
13. Foto Copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Yestiana Rachel Manu tanggal 01 Juli 2013, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.13;
14. Foto copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Mikael Sabaat tanggal 18 Mei 2012, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.14;
15. Foto copy Surat Pernyataan Kesepakatan damai tanggal 11 Agustus 2016, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.15;
16. Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 97/Pdt.G/2016/ PN.KPg tanggal 11 Oktober 2016 dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.16;
17. Foto copy Surat Permohonan Arsip Pemberian Hak dari Kantor Pertanahan Kupang Nomor : 308/5.53.71/300/IV/2014 tanggal 08 April 2014, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P.17;
18. Foto copy Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 312 tahun 1994 atas nama I Wayan Kirim, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P.18;
19. Foto copy Notulen Sidang Panitia pemeriksa tanah A Kantor Pertanahan Kota Kupang tanggal 07 Nopember 2013, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P.19;
20. Foto copy Berita Acara Pemeriksaan Lapangan oleh Anggota Panitia Pemeriksaan Tanah A Kantor Pertanahan Kota Kupang tanggal 07 Nopember 2013, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P.20;
21. Foto copy Gambar Situasi Kantor Pertanahan Kota Kupang tanggal 07 Nopember 2013, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.21;
22. Foto copy Surat Undangan Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor 815/5.3.3.72/IX/2013 tanggal 13 September 2013, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P.22;

Halaman 6 dari 15 Putusan Nomor : 232/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Foto copy Surat Pemberitahuan Pengukuran kembali Batas Sertifikat Hak Milik Nomor 312 Nomor 143/200.3/IV/2011 tanggal 21-4-2011 dari Kantor Pertanahan Kota Kupang, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P.23;
24. Foto copy Surat Perintah setor tanggal 02 September 2013 dari Kantor Pertanahan Kota Kupang, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P.24;
25. Foto copy Surat Lampiran 73 tanggal 13-4-2011 dari Kantor Pertanahan Kota Kupang, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.25;
26. Foto copy Surat Permohonan Hak tanggal 24-4-2012, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.26;
27. Foto copy Surat Pemberitahuan dari Kantor Pertanahan Kupang Nomor 254/5.53.71/300/III/2014 tanggal 26 Maret 2014, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.27;
28. Foto copy Surat Tanda terima Dokumen Nomor tanggal 2 September 2013 dari Kantor Pertanahan Kota Kupang, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda bukti P.28;
29. Foto copy Sertifikat Nomor 310 Tahun 1994 atas nama Lasarus Ikn, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P.29;
30. Foto copy Sertifikat Nomor 311 Tahun 1994 atas nama Marthinus Sulla, aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan dan telah dibubuhi meterai yang cukup selanjutnya diberi tanda P.30;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yakni :

1. Saksi : MIKAEL SABAAT, dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat;
 - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena saksi pernah menjual tanah saksi kepada Penggugat pada tahun 2001 seluas 400 m2 dengan harga Rp.6.000.000.- (enam juta rupiah);

Halaman 7 dari 15 Putusan Nomor : 232/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Surat Pernyataan pelepasan hak atas tanah tersebut baru dibuat pada tanggal 05 April 2012;
- Bahwa tanah yang saksi jual kepada Penggugat terletak di RT.021/ RW.011 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo-Kota Kupang;
- Bahwa batas-batas tanah yang saksi jual kepada Penggugat adalah :
 - Sebelah Utara dengan Lasarus Siku;
 - Sebelah Selatan dengan Jalan;
 - Sebelah Timur dengan tanah Samuel Djo;
 - Sebelah Barat dengan tanah Chornelis Nenoharan;
- Bahwa tanah tersebut adalah tanah milik pribadi bukan tanah adat;
- Bahwa saksi dan keluarga saksi tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain kecuali kepada Penggugat;
- Bahwa saksi membenarkan bukti P.1 s/d P.4 dan bukti P.15;

2. Saksi : CHORNELIS NENOHRAN, dibawah sumpah/janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak kenal dengan Tergugat;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1993;
- Bahwa saksi tahu apa yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat yakni masalah tanah yang terletak di RT.021/ RW.011 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo-Kota Kupang seluas 400 M2;
- Bahwa batas-batas tanah objek sengketa tersebut adalah :
 - Sebelah Utara dengan Lasarus Siku;
 - Sebelah Selatan dengan Jalan Raya;
 - Sebelah Timur dengan tanah Samuel Djo;
 - Sebelah Barat dengan tanah saksi;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa dengan cara membeli dari keluarga Sabaat pada tahun 2001 dengan harga Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah);
- Bahwa setelah dibeli kemudian Penggugat membangun rumah diatas tanah tersebut;
- Bahwa ayah Penggugat pernah meminta tanda tangan saksi sebagai batas untuk proses sertifikat;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah atas tanah objek sengketa telah terbit sertifikat atas nama Tergugat;
- Bahwa Tergugat tidak pernah mengusahai dan menguasai tanah objek sengketa;

Halaman 8 dari 15 Putusan Nomor : 232/Pdt.G/2016/PN.Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan/Konklusi pada peridangan tanggal 16 Januari 2017;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

1. Bahwa, Penggugat Memiliki Sebidang Tanah seluas 400 meter persegi terletak di RT.021 RW.011 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan Lasarus Iku;
 - Selatan dengan Jalan Raya;
 - Barat dengan tanah Martinus Sulla;
 - Timur dengan tanah Samuel Djo;
2. Bahwa, Tanah milik Penggugat tersebut di atas, Penggugat beli dari Saudara Mikael Sabaat, pada tanggal 8 Maret 2001, dengan harga Rp.6.000.000 (enam juta rupiah), dan dilakukan Pelepasan Hak dari Saudara Mikael Sabaat kepada Penggugat pada tanggal 5 April 2012;
3. Bahwa sejak tahun 2001 Penggugat telah menguasai tanah tersebut secara terus menerus dan telah mendirikan rumah diatas tanah tersebut;
4. Bahwa, oleh karena Penggugat telah memiliki dan menguasai atas tanah tersebut, Penggugat mengurus proses Hak Milik / Sertifikat untuk dan atas nama Penggugat ke Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang, ternyata terhadap Tanah yang Penggugat beli dari Saudara Mikael Sabaat, sudah diterbitkan Sertifikat atas nama Pemegang Hak : I Wayan Kirim (Tergugat) dengan Sertifikat hak milik nomor 312 tanggal 2 Juli 1994;
5. Bahwa Penggugat berulang kali menanyakan kepada Saudara Mikael Sabaat tentang hal ini, namun Saudara Mikael Sabaat mengatakan tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain, kecuali saudara Mikael Sabaat menjual tanah tersebut Kepada Penggugat (Yestiana Rachel Manu);

Halaman 9 dari 15 Putusan Nomor : 232/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

6. Bahwa Penggugat pernah mengurus sertifikat hak milik atas tanah tersebut, di kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang, ternyata tanah tersebut telah di terbitkan sertifikat atas nama Tergugat dan Pihak Pertanahan Kota Kupang telah mengumumkan selama 3 (Tiga) Bulan tentang Kepengurusan Sertifikat tersebut karena Tergugat tidak diketahui alamat yang sebenarnya dia berada;
7. Bahwa oleh karena Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat maka Penggugat menempuh Jalur Hukum dengan mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dipersidangan tanpa hadirnya Tergugat sesuai dengan hukum acara yang berlaku (Vide Pasal 125 HIR/149 Rbg, putusan Verstek);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P.1 s/d P.30 yang telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti P.17, P.18, P.19, P.20, P.22, P.23, P.24, P.29 dan P. 30 aslinya tidak diperlihatkan dipersidangan maka agar dapat diterima sebagai alat bukti maka harus didukung dengan alat bukti lain serta telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dipersidangan yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah/janji;

Menimbang, bahwa dari bukti P.1 s/d bukti P.4 masing-masing berupa Kwitansi pembelian sebidang tanah yang berukuran 400m2 pada tanggal 8 Maret 2001, Surat Pernyataan Penyerahan Hak Nomor 43/PEM.PH/KEC.OEB/2012 tanggal 05 April 2012, Surat Pernyataan tanggal 10 Maret 2016 dan Surat Pernyataan Nomor 02/TTS/KL/X/2007 tanggal 02 Oktober 2007, bahwa Penggugat telah membeli tanah dari saksi Mikael Sabaat pada tanggal 08 Maret tahun 2001 seluas 400 meter persegi terletak di RT.021 RW.011 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dengan batas-batas Utara berbatasan dengan Lasarus Iku, Selatan dengan Jalan Raya, Barat dengan tanah Martinus Sulla dan Timur dengan tanah Samuel Djo dan saksi Mikael Sabaat menyatakan tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain selain Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P.5 s/d bukti surat P. 12 masing-masing berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tanggal 02 Januari 2008 sampai dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang tanggal 09 Maret 2015, Penggugat telah memenuhi kewajibannya kepada Negara dengan membayar pajak atas tanah tersebut;

Halaman 10 dari 15 Putusan Nomor : 232/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 dari bukti surat P.15 dan bukti surat P.16 masing-masing berupa Surat Pernyataan Kesepakatan damai tanggal 11 Agustus 2016 dan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 97/Pdt.G/2016/ PN.KPg tanggal 11 Oktober 2016, Penggugat telah pernah menggugat Mikael Sabaat selaku Tergugat I dan I Wayan Kirim selaku Tergugat II di Pengadilan Negeri Kupang dan pada saat proses Mediasi berlangsung terjadi kesepakatan damai sebagian pihak yakni antara Penggugat dan Tergugat I Mikael Sabaat akan tetapi setelah mencapai kesepakatan damai dengan Tergugat I, Penggugat tidak mengajukan perubahan gugatan dengan tidak mengeluarkan pihak Tergugat I sebagai pihak sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa dari bukti surat P.19 s/d bukti surat P.26 dan bukti surat P.28, Penggugat telah mengajukan permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Mikael Sabaat pada tahun 2011 dan 2013 ke Badan Pertanahan Kota Kupang dan Panitia A Kantor Pertanahan Kota Kupang telah melakukan pemeriksaan pengukuran atas tanah Penggugat;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P.17, bukti surat P.18 dan bukti surat P.27 masing-masing berupa Surat Permohonan Arsip Pemberian Hak dari Kantor Pertanahan Kupang Nomor 308/5.53.71/300/IV/2014 tanggal 08 April 2014, Surat Pemberitahuan dari Kantor Pertanahan Kupang Nomor 254/5.53.71/300/III/2014 tanggal 26 Maret 2014 dan Sertifikat Tanah Hak Milik Nomor 312 tahun 1994 atas nama I Wayan Kirim, setelah dilakukan pemeriksaan dan pengukuran oleh Panitia A Kantor Pertanahan Kota Kupang, ternyata atas tanah yang dimohonkan Penggugat telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 312 tahun 1994 atas nama I Wayan Kirim (Tergugat) sehingga Badan Pertanahan Kota Kupang menyarankan kepada Penggugat untuk kepastian hak atas tanahnya agar menempuh cara lain dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P.29 dihubungkan dengan bukti surat P.30 masing-masing berupa Sertifikat Nomor 310 Tahun 1994 atas nama Lasarus Iku dan Sertifikat Nomor 311 Tahun 1994 atas nama Marthinus Sulla, bahwa batas Utara dan Barat dari tanah yang dibeli Penggugat dari saksi Mikael Sabaat telah terbit Sertifikat Hak Milik masing-masing atas nama Lasarus Iku dan Marthinus Sulla dimana dalam kedua Sertifikat tersebut bahwa tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Mikael Sabaat yang berbatasan dengan tanah milik Lasarus Iku dan milik Marthinus Sulla tanah tersebut tercatat atas nama I Wayan Kirim dan Mikael Sabaat;

Halaman 11 dari 15 Putusan Nomor : 232/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 dari keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat yakni Mikael Sabaat menerangkan saksi pernah menjual tanah saksi kepada Penggugat pada tahun 2001 seluas 400 m2 dengan harga Rp.6.000.000.- (enam juta rupiah). Bahwa Surat Pernyataan pelepasan hak atas tanah tersebut baru dibuat pada tanggal 05 April 2012. Bahwa tanah yang saksi jual kepada Penggugat terletak di RT.021/ RW.011 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo-Kota Kupang dengan batas-batas sebelah Selatan dengan Jalan,sebelah Utara dengan Lasarus Iku, sebelah Timur dengan tanah Samuel Djo, sebelah Barat dengan tanah Chornelis Nenoharan. Bahwa tanah tersebut adalah tanah milik pribadi bukan tanah adat dan saksi dan keluarga saksi tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain kecuali kepada Penggugat serta saksi membenarkan bukti P.1 s/d P.4 dan bukti P.15;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Chornelis Nenoharan menerangkan saksi tahu apa yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat yakni masalah tanah yang terletak di RT.021/ RW.011 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo-Kota Kupang seluas 400 M2 dengan batas-batas sebelah Utara dengan Lasarus Siku, sebelah Selatan dengan Jalan Raya, sebelah Timur dengan tanah Samuel Djo dan sebelah Barat dengan tanah saksi. Penggugat memperoleh tanah objek sengketa dengan cara membeli dari keluarga Sabaat pada tahun 2001 dengan harga Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah). Setelah dibeli kemudian Penggugat membangun rumah diatas tanah tersebut. Bahwa ayah Penggugat pernah meminta tanda tangan saksi sebagai batas untuk proses sertifikat tanah tersebut. Bahwa saksi tidak tahu apakah atas tanah objek sengketa telah terbit sertifikat atas nama Tergugat sertaTergugat tidak pernah mengusahai dan menguasai tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena atas tanah yang dimohonkan Penggugat telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 312 tahun 1994 atas nama I Wayan Kirim (Tergugat),sedangkan Tergugat tidak diketahui keberadaannya serta Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang telah mengumumkan permohonan Penggugat, akan tetapi Tergugat selaku pemegang Sertifikat Hak Milik Nomor 312 tahun 1994, tidak mengajukan keberatan atas pengumuman tersebut dan tidak diketahui keberadaannya maka untuk kepastian data fisik dan data yuridis atas tanahnya Penggugat telah tepat mengajukan gugatan ke Pengadilan sesuai dengan Pasal 27 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Halaman 12 dari 15 Putusan Nomor : 232/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 dari bukti- bukti yang diajukan oleh Penggugat yang saling bersesuaian satu dengan yang lain dan gugatan Penggugat patut dan beralasan serta tidak bertentangan dengan hukum, maka Penggugat telah mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya maka petitum point 12. 2 dan 12. 3 patut dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari bukti surat P.1 sampai dengan bukti surat P.4 dan bukti surat P.15, bukti surat P.16 serta dihubungkan dengan keterangan saksi Mikael Sabaat yang menerangkan saksi pernah menjual tanah saksi kepada Penggugat pada tahun 2001 seluas 400 m2 dengan harga Rp.6.000.000.- (enam juta rupiah). Bahwa Surat Pernyataan pelepasan hak atas tanah tersebut baru dibuat pada tanggal 05 April 2012. Bahwa tanah yang saksi jual kepada Penggugat terletak di RT.021/ RW.011 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo-Kota Kupang dengan batas-batas Sebelah Selatan dengan Jalan, sebelah Utara dengan Lasarus Iku, sebelah Timur dengan tanah Samuel Djo, sebelah Barat dengan tanah Chornelis Nenoharan. Bahwa tanah tersebut adalah tanah milik pribadi bukan tanah adat dan saksi dan keluarga saksi tidak pernah menjual tanah tersebut kepada orang lain kecuali kepada Penggugat dihubungkan pula dengan keterangan saksi Chornelis Nenoharan menerangkan Tergugat tidak pernah mengusahai dan menguasai tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena saksi Mikael Sabaat tidak pernah menjual tanah kepada Tergugat sehingga saksi Mikael Sabaat tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka petitum point 12.4 harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena semua prosedur Pendaftaran Tanah telah ditempuh oleh Penggugat sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sesuai dengan ketentuan Pasal 29 sampai dengan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka diperintahkan kepada Badan Pertanahan Kota Kupang untuk melakukan Pembukuan Hak dalam Buku Tanah serta menerbitkan Sertifikat atas nama Penggugat maka petitum point 12.5 patut dikabulkan dengan perbaikan amar;

Menimbang, bahwa dari uraian dan pertimbangan diatas Penggugat telah mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya untuk sebagian, maka gugatan Penggugat dikabulkan sebagiandengan verstek;

Halaman 13 dari 15 Putusan Nomor : 232/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 dikabulkan dengan verstek sebagian dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 125 HIR/149RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya/sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan bahwa Jual Beli Tanah antara Penggugat (Yestiana Rachel Manu) dengan Saudara Mikael Sabaat, Bukti Jual Beli Berupa Kwitansi Lunas Bermeterai Rp.6000,- tertanggal 08 Maret 2001 dan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Nomor : 43/PEM.PH/KEC.OEB/IV/2012 Tanggal 05 April 2012 adalah sah;
4. Menyatakan menurut Hukum bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah seluas $\pm 400 \text{ m}^2$ yang terletak di RT. 21 / RW. 11 Kelurahan Liliba Kecamatan Oebobo Kota Kupang, dengan batas-batas;
 - Utara dahulu berbatasan dengan Lasarus Iku sekarang Feronia Fifi Susanti;
 - Selatan dengan Jalan;
 - Barat dahulu dengan tanah Martinus Sulla sekarang Chornelis Nenoharan
 - Timur dengan tanah Samuel Djo;
5. Memerintahkan Badan Pertanahan Kota Kupang untuk melakukan Pembukuan Hak dalam Buku Tanah serta menerbitkan Sertifikat atas nama Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.146.000.- (satu juta seratus empat puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Selasa tanggal 22 Januari 2017, oleh kami David P.Sitorus, S,H,. M.H. sebagai Hakim Ketua, Andi Eddy Viyata, SH dan Theodora Ufunan, SH masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari : Kamis tanggal : 26 Januari 2017 dalam persidangan yang terbuka untuk
Halaman 14 dari 15 Putusan Nomor : 232/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

umum oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh : Lidia M.F Mboeik Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Kupang dan dihadiri oleh Penggugat dan tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Andi Eddy Viyata, SH

David P.Sitorus, S,H,. M.H.

Theodora Usfunan, SH.

Panitera Pengganti,

Lidia M.F Mboeik

Perincian biaya :

1. PNBP	: Rp. 30.000.-
2. Biaya Proses	: Rp. 70.000.-
3. Biaya Panggilan	: Rp. 535.000.-
4. Biaya Meterai	: Rp. 6.000.-
5. Pemeriksaan Setempat	: Rp. 500.00.-
6. Redaksi	: Rp. 5.000.- +
Jumlah	: Rp. 1.146.000.-

(Satu juta seratus empat puluh enam ribu rupiah);

Halaman 15 dari 15 Putusan Nomor : 232/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)