



**P U T U S A N**  
**Nomor 172/Pdt.G/2016/PN.Kpg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**KONGREGASI PARA MISIONARIS CLARENTIAN (CMF)** berkedudukan di Kupang, dalam hal ini diwakili oleh : **YOHANES MARIA VIANEY LUSI EMI**, Umur 43 tahun, Lahir di Waipukang 8 Mei 1972, Jenis kelamin laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, NIK. 3404070805720001, Pekerjaan Pastor, Jabatan Superior delegasi kongregasi para Misionaris Clarentian Indonesia-Timor Leste, Pendidikan Sarjana Filsafat, Status perkawinan tidak kawin, Alamat domisili Seminari Hati Maria Jl. Claret Matani RT.34 RW.09 Kel. Lasiana Kec. Kelapa Lima Kota Kupang, untuk selanjutnya disebut :

**PENGGUGAT;**

Dalam hal ini diwakili oleh **YOSEPH PATI BEAN,SH, ARNOLDUS TAHU,SH, SIPRIANUS PURU BEBE,SH, dan SELESTINUS LAGA DONI,SH**. Semuanya Advokat dan Asisten Advokat / Pengacara Magang dari **kantor Advokat Yoseph Pati Bean, SH & Partners** beralamat di Jl. Prof. Dr. Herman Yohanes, RT.33 RW.009 Kel. Lasiana, Kec. Kelapa lima, Kota Kupang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang di bawah Register Nomor : 334/Pdt/LGS/K/2016 tanggal 27 Juli 2016;

melawan

**MARIA FEBRIANI DJATI**, Jenis kelamin perempuan, Umur 37 tahun, Pekerjaan PNS (Bidan), Status perkawinan : kawin, Alamat Jl. Dharmaloka No.7 RT.01 RW.01 Kel. Pasir Panjang Kel. Kelapa Lima Kota Kupang, untuk selanjutnya disebut : **TERGUGAT.**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah membaca surat-surat perkara ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah mendengar kedua belah pihak dan saksi-saksi ;

Telah melihat surat-surat bukti ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 08 agustus 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 9 Agustus 2016 terdaftar dalam register No. 172/Pdt.G/2016/PN.Kpg, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang telah bersertifikat nomor : 591, tanggal 18 Juni 1994, luas tanah 8.035 M2, dahulunya terletak di desa Lasiana, sekarang di RT.34 RW.09, Kel. Lasiana, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas :  
*Utara : berbatasan dengan jalan desa;*  
*Selatan : berbatasan dengan jalan desa;*  
*Timur : berbatasan dengan kali;*  
*Barat : berbatasan dengan jalan desa;*
2. Bahwa batas tanah sengketa sesuai sertifikat nomor : 591, tanggal 18 Juni 1994 sebagaimana yang diuraikan pada point 1 (satu) tersebut di atas, khususnya batas tanah pada bagian **utara, selatan, dan barat**, saat dilakukan pengukuran masih dalam rencana pembukaan jalan desa, namun pada Gambar Situasi Nomor : 1916/1994 yang merupakan satu kesatuan dengan sertifikat nomor : 591, tanggal 18 Juni 1994, tercantum berbatasan dengan "jalan desa". Kendati demikian, hingga gugatan ini diajukan jalan desa dimaksud belum dibuka/dikerjakan, sehingga sesuai fakta lapangan, batas tanah milik KONGREGASI PARA MISIONARIS CLARENTIAN (CMF) / Penggugat pada bagian **utara**, berbatasan dengan *rencana jalan dan/atau tanah M.Padja Boimau;*, **selatan**, berbatasan dengan *rencana jalan dan/atau tanah Susteran RVM;* **Timur** berbatasan dengan *kali*, dan **barat**, berbatasan dengan *rencana jalan dan/atau tanah Penggugat;*
3. Bahwa bidang tanah tersebut di atas Penggugat beli dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja pada tanggal 7 Januari 2009, yang

Hal 2 dari 54 Putusan No.172/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

sebelumnya yakni pada tanggal 24 Oktober 1996 Drs. Wilhelmus Lambertus Padja beli dari Soleman Ndun selaku pemilik tanah asal;

4. Bahwa setelah bidang tanah tersebut dibeli dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja pada tanggal 7 Januari 2009, maka Penggugat mulai menguasai, memiliki dengan menanam pohon-pohon seperti jati, gamal dan setiap tahun Penggugat membayar pajak bumi dan bangunan sebagai bukti penguasaan dan pemilikan atas tanah sengketa;
5. Bahwa sejak Penggugat menguasai dan memiliki tanah yang dibeli dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja pada tanggal 7 Januari 2009 sampai dengan bulan Agustus 2015, Penggugat tidak pernah mendapat teguran dari siapapun termasuk Tergugat. Namun pada bulan September 2015 Tergugat tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah sengketa, menyerobot masuk menguasai sebagian tanah milik Penggugat seluas  $\pm$  **5.750 M2** dari total keseluruhan seluas 8.035 M2 yang telah bersertifikat nomor : 591 dengan cara-cara : merusak pagar kayu, memotong pohon-pohon dan membakarnya, sehingga yang menjadi **obyek sengketa dalam perkara ini hanya yang diserobot oleh Tergugat seluas kurang lebih 5.750 M2**, dengan batas-batas sebagai berikut :

*Utara : berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah M.Padja Boimau;*

*Selatan : berbatasan dengan tanah Penggugat;*

*Timur : berbatasan dengan kali;*

*Barat : berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah Penggugat;*

6. Bahwa dengan adanya tindakan penyerobotan yang dilakukan Tergugat sebagaimana tersebut di atas, maka pada tanggal 29 September 2015 Penggugat melapor kepada Lurah Lasiana. Pada hari itu juga Lurah Lasiana memanggil pihak Penggugat dan Tergugat untuk menyelesaikan masalah di kantor Lurah, namun tidak ada kata sepakat di antara Penggugat dan Tergugat untuk menyelesaikan masalah ini secara damai, sehingga Lurah Lasiana menyarankan agar penyelesaian masalah dilanjutkan ke Kantor Pertanahan Kota Kupang karena bidang tanah tersebut telah

Hal 3 dari 54 Putusan No.172/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- bersertifikat dan melarang Tergugat untuk melanjutkan/ melakukan kegiatan apapun di atas tanah sengketa sebelum ada keputusan kepemilikan atas tanah sengketa;
7. Bahwa atas arahan Lurah Lasiana tersebut di atas, maka pada tanggal 31 Oktober 2015 dilakukan mediasi di kantor Pertanahan Kota Kupang dan kemudian diikuti dengan beberapa kali pertemuan mediasi lanjutan yang dihadiri oleh Penggugat dan Tergugat, Soleman Ndun (pemilik tanah asal), serta ibu M. Padja Boimau (isteri dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja) namun tidak ada kesepakatan damai;
  8. Bahwa Tergugat tidak menghargai saran-saran dalam pertemuan mediasi yang dilakukan baik oleh Lurah Lasiana maupun Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk tidak melakukan aktivitas apapun di atas lokasi, karena dengan melawan hak dan melanggar hukum, Tergugat tetap melakukan kegiatan di atas tanah obyek sengketa yakni membuat pagar tembok dan membangun satu (1) buah rumah permanen;
  9. Bahwa terhadap tindakan Tergugat tersebut di atas, maka pada tanggal 01 Pebruari 2016 Penggugat melaporkan Tergugat kepada Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur untuk diproses sesuai ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, namun belum ada titik terang proses penyelesaian hingga gugatan ini diajukan;
  10. Bahwa oleh karena tindakan penyerobotan yang dilakukan oleh Tergugat adalah perbuatan melawan hak dan melanggar hukum, maka segala pengalihan hak atas tanah sengketa kepada orang lain/pihak ketiga, melalui gugatan ini Penggugat menuntut agar segala transaksi apapun berupa hibah dan jual beli atas tanah sengketa harus batal demi hukum;
  11. Bahwa oleh karena Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat harus dihukum untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dari segala kegiatan di atasnya serta membongkar segala bentuk bangunan yang berada di atas tanah obyek sengketa dan menyerahkan kembali tanah obyek sengketa kepada KONGREGASI PARA MISIONARIS CLARENTIAN (CMF)/Penggugat, baik secara sukarela maupun dengan cara paksa dengan bantuan pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia;

Hal 4 dari 54 Putusan No.172/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa untuk menghindari persoalan hukum yang lebih rumit dan berkepanjangan dikemudian hari yang berakibat sulitnya mencapai suatu kepastian hukum dan keadilan, maka diperlukan suatu putusan provisi yang secara provisional melarang Tergugat untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun atas obyek sengketa, termasuk pula kegiatan pengalihan hak dalam bentuk apapun kepada pihak ketiga atas obyek sengketa sampai dengan adanya putusan pengadilan yang berwenang dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Bahwa selain diperlukan adanya putusan provisi yang melarang Tergugat atau siapa saja untuk melakukan kegiatan berupa mendirikan bangunan dan/atau yang bersifat mengalihkan kepemilikan kepada pihak lain sebagaimana yang telah diuraikan pada point 12 (dua belas) tersebut di atas, juga diperlukan tindakan lain yakni dilakukan sita jaminan atau Consevatoir beslag yang bersifat segera terhadap obyek sengketa;
14. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan provisi sebagaimana telah diuraikan di atas, atau agar Tergugat patuh pada perintah putusan provisi, maka mohon majelis hakim memutuskan untuk memerintahkan kepada Tergugat agar membayar uang paksa (dwangsom) kepada KONGREGASI PARA MISIONARIS CLARENTIAN (CMF)/Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat lalai memenuhi atau melaksanakan isi putusan provisi dalam perkara ini, sejak putusan dibacakan sampai dengan dipenuhi isi putusan tersebut;
15. Bahwa berdasarkan hal-hal terurai di atas, maka Penggugat melalui gugatan ini memohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menerimanya, serta berkenan pula memanggil para pihak untuk didengar keterangannya dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

### **DALAM PROVISI:**

1. Melarang Tergugat untuk tidak melakukan segala aktifitas apapun di atas tanah obyek sengketa;

Hal 5 dari 54 Putusan No.172/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

2. Melarang Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat untuk tidak memindah-tangankan atau membebani dengan hak tanggungan atau sewa selama perkara ini berjalan sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Meletakan sita jaminan atas tanah obyek sengketa ini;
4. Memerintahkan kepada KONGREGASI PARA MISIONARIS CLARENTIAN (CMF)/Penggugat untuk kembali menguasai dan menempati tanah obyek sengketa sebagaimana dalam status dan kedudukannya semula, yaitu sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa;
5. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai memenuhi atau melaksanakan isi putusan provisi dalam perkara ini, sejak putusan provisi dibacakan sampai dengan dipenuhi isi putusan tersebut;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan putusan provisi yang telah dikeluarkan tersebut sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah obyek sengketa seluas kurang lebih 5.750 M2 yang merupakan bagian dari total keseluruhan tanah milik Penggugat seluas 8.035 M2 yang sudah bersertifikat nomor : 591, tanggal 18 Juni 1994, dahulunya terletak di desa Lasiana, sekarang di RT.34/RW.09 Kel. Lasiana, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas :  
*Utara : berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah M.Padja Boimau;*  
*Selatan : berbatasan dengan tanah Penggugat;*  
*Timur : berbatasan dengan kali;*  
*Barat : berbatasan dengan rencana jalan desa dan/atau tanah Penggugat;*  
adalah sah tanah hak milik KONGREGASI PARA MISIONARIS CLARENTIAN (CMF) / Penggugat;

Hal 6 dari 54 Putusan No.172/Pdt.G/2016/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat menyerobot masuk menguasai, menebang pohon-pohon, membangun pagar tembok dan membangun satu (1) buah rumah permanent di atas tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hak dan melanggar hukum;
5. Menyatakan segala transaksi berupa hibah, jual beli dan lain-lain yang dilakukan oleh Tergugat atau siapa saja atas tanah sengketa adalah tidak sah dan harus batal demi hukum;
6. Menyatakan sita jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang adalah sah dan berharga;
7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kembali kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula, baik itu dilakukan secara sukarela maupun dengan bantuan pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, datang menghadap Penggugat diwakili oleh Kuasa Hukumnya dan Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan PERMA RI No. 1 Tahun 2016, maka Pengadilan sudah berusaha mendamaikan kedua belah pihak yang berperkara melalui proses Mediasi yang dilakukan oleh Hakim Mediator FRANSISKA D PAULA NINO, S.H.M.H berdasarkan surat Penetapan Penunjukan Hakim Mediator nomor ; 172/PenPdt.G/2016/PN.Kpg tertanggal 24 Agustus 2016 dan dari hakim Mediator telah memberikan laporan Mediasi tertanggal 6 September 2016 yang menyatakan mediasi tidak berhasil maka pemeriksaan perkara dilanjutkan;

Menimbang, bahwa oleh karena proses perdamaian gagal, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dari Penggugat dan atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis, Penggugat

Hal 7 dari 54 Putusan No.172/Pdt.G/2016/PN Kpg



menyatakan ada perubahan gugatan dan Kuasa Penggugat telah melakukan perubahan Renvoi di depan persidangan dan telah menyerahkan perubahan gugatan tersebut ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah memberikan jawabannya melalui kuasa hukumnya yang bernama MELKHY JUDIWAN, SH.MH., yang berkantor di Jalan W. J. Lalamentik, Simpang Tiga, Oebufu, Kota Kupang-NTT berdasarkan Surat Kuasa No.05/SK-Pdt/Ad-Per.MJ/IX/2016, tanggal 15 September 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dibawah Register Nomor 406/Pdt/LGS/K/2016 tanggal 15 September 2016 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI:**

**I. Gugatan *Error In Persona*, atau *Plurium Litis Consortium* (Kurang Pihak):**

1. Bahwa dikatakan gugatan Penggugat kurang pihak, adalah karena tanah sengketa **seluas 6.750 M2** ini, merupakan tanah milik Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat, yang diperoleh berdasarkan pewarisan dari Pewaris Orang Tua mereka Bapak **“JOACHIM DJATI” (Alm)**, yang adalah juga diperoleh berdasarkan pembelian dari **“AYUB NDUN” (Alm)** tertanggal **23 September 1989 sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak, No: 279/Pem.4/PPAT/1989**, yang telah dibuat dan dinyatakan oleh Camat Kupang Tengah dihadapan, dan disaksikan oleh Kepala Desa Lasiana dan Staf Kantor Kecamatan Kupang Tengah, **(Bukti: T. 1)**; Adapun Para Ahli Waris dari Bapak **“JOACHIM DJATI” (Alm)**, yang mendapatkan kaplingan tanah sengketa tersebut, adalah sebagai berikut: **1. YOHANIS ANTONIUS DJATI; 2. HENDRIKUS DJATI; 3. MARIA FEBRIANI DJATI (Tergugat); 4. DELIANA MARLIANA DJATI; 5. KLEMENS SULA RERO (Om kandung Tergugat), dan 6. ANDREAS DHOSA, (Keponakan Pewaris)**; Hal ini telah sesuai ketentuan *Yurisprudensi* tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia,





No. 437 K/Sip/1975, Tanggal 9 Desember 1975, yang menyatakan pada pokoknya bahwa “tanah sengketa yang dikuasai oleh sesama Para Ahli Waris secara bersama-sama, harus digugat semua, dan bukannya hanya salah satu Ahli Waris saja yang digugat, sehingga oleh karena itu gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”; Kecuali yang bertindak sebagai Penggugat, tidak harus semua Ahli Waris di ikut-sertakan dalam gugatan, *Vide Yurisprudensi-Yurisprudensi* berikut ini, yaitu: Yurisprudensi MA-RI No. 244 K/Sip/1959, Tanggal 5 Januari 1959, Yurisprudensi MA-RI No. 23 K/Sip/1973, Tanggal 30 Oktober 1975, Yurisprudensi MA-RI No. 64 K/Sip/1974, Tanggal 1 Mei 1975, dan Yurisprudensi MA-RI No. 516 K/Sip/1973, Tanggal 25 November 1975; Perlu kami sampaikan juga kepada Majelis bahwa dalam teori hukum, kita kenal dengan istilah “*Lex Specialis Deroqat Legi Lex Generali*” yang artinya Hukum khusus mengesampingkan Hukum Umum” dan yurisprudensi tersebut diatas adalah merupakan kekhususan dari Hukum Acara Perdata; Dan untuk mengetahui benar-tidaknya Tergugat memiliki tiga orang saudara kandung sebagai sesama Ahli Waris dari Bapak “JOACHIM DJATI” (Alm), akan kami buktikan dalam persidangan nanti, (Bukti: T. 3, T. 4, T. 5, dan T. 6); termasuk bukti Surat Nikah dan Kematian Orang Tua Tergugat, (Bukti: T. 7., dan T. 8);

2. Bahwa keharusan Penggugat dalam menggugat Para Ahli Waris dari Bapak **“JOACHIM DJATI” (Alm)** ini, adalah tidak sekedar karena memiliki hubungan hukum sebagai Ahli Waris, tetapi lebih dari itu adalah karena memang tanah yang menjadi obyek sengketa ini, telah dikapling dan/atau telah dibagi-bagikan kepada Para Ahli Warisnya Bapak **“JOACHIM DJATI” (Alm)** tersebut; Hal ini telah sesuai ketentuan dan Asas Hukum Acara Perdata kita yang menyatakan pada pokoknya bahwa **“Orang-orang yang secara faktual menguasai obyek sengketa yang bukan haknya harus digugat”**; **Demikian halnya obyek sengketa**



**a quo milik Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya, yang nyata-nyata sudah dikapling dan dikuasai oleh Para Ahli Waris tersebut, yang tidak digugat oleh Penggugat, adalah jelas bertentangan dengan ketentuan dan Asas Hukum Acara Perdata tersebut.**

Atas dasar itulah maka kami mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo**, agar berkenan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tersebut haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan cacat hukum, atau **Error in persona (Kurang Pihak)** dan/atau **Plurium Litis Consortium**, dengan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (**N.O: Niet Ontvankerlijke Verklaard**);

## II. Gugatan Penggugat Salah Alamat:

1. Bahwa sesungguhnya tanah milik Penggugat itu, terletak dibagian selatan dari tanah milik Tergugat, atau sebaliknya bahwa tanah milik Tergugat berada dibagian utara dari tanah milik Penggugat, dan kedua bidang tanah itu dibeli dari Pemilik asal yang berbeda, namun masih mempunyai hubungan saudara kandung, yaitu **Ayub Ndun, (Alm) dan Soleman Ndun**;
2. Bahwa tanah milik Bapak **"JOACHIM DJATI" (Alm)**, yang saat ini telah dibagi dalam 6 (enam) kapling dan tengah dikuasai oleh Para Ahli Warisnya masing-masing, yang secara keseluruhannya juga telah dipagari dengan pagar tembok, adalah menunjukkan perbedaan letak dan kepemilikan hak atas tanah sengketa tersebut;

Atas dasar itulah maka gugatan Penggugat haruslah dipandang sebagai gugatan yang kabur dan cacat hukum (**Obscuur lible**) dan tidak sempurna (**Plurium Litis Consortium**), dengan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (**N.O: Niet Ontvankerlijke Verklaard**);



### III. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Lible*):

1. Bahwa dalil posita gugatan Penggugat pada butir: 5, 6, 10, dan dalam petitum pokok perkara butir: 4, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan **penyerobotan** terhadap tanah sengketa milik Penggugat; Dalil ini tidak benar dan membingungkan karena penyerobotan adalah merupakan suatu jenis **delick** atau tindak pidana, yang mesti harus diproses secara hukum pidana, yang diawali melalui sebuah proses penyidikan oleh Penyidik Polri, selanjutnya dilakukan penuntutan oleh Jaksa Penuntut Umum, terakhir akan diadili dan diputuskan oleh Pengadilan;
2. Bahwa penggunaan **terminologi** atau istilah Penyerobotan oleh Penggugat dalam perkara perdata **a quo**, adalah sangat tidak tepat dan tidak benar, karena selain kesalahan penggunaan istilah, namun yang paling fatal adalah bahwa Tergugat memang tidak pernah melakukan tindak pidana penyerobotan seperti yang didalilkan oleh Penggugat tersebut;
3. Bahwa jika benar Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat yang kini menguasai obyek sengketa, melakukan tindak pidana penyerobotan terhadap tanah sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, maka semestinya Penggugat harus tetap melanjutkan proses pidananya; Dan kenapa harus beralih mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang..?;
4. Bahwa dalil gugatan Penggugat yang mencampur-adukan Perbuatan Melawan Hukum (**PMH**) **Perdata** dengan Perbuatan Melawan Hukum (**PMH**) **Pidana** sebagaimana tersebut diatas, adalah merupakan rumusan gugatan yang nyata-nyata selain bertentangan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata pada umumnya, juga justru membingungkan Tergugat, dan bahkan juga membingungkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo**, yang kemudian kesalahan tersebut akan mengakibatkan kekaburan terhadap gugatan Penggugat;



5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka sangat jelas dan terang-benderanglah kesalahan dan kekaburan dalil dan rumusan gugatan Penggugat dalam perkara **a quo**, dan oleh karena itu Tergugat mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo**, agar berkenan menyatakan bahwa gugatan Penggugat, **adalah kabur, tidak jelas (obscuur libele)**, dan tidak sempurna (**Plurium Litis Consorsium**), dan oleh karenanya haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima untuk seluruh (N.O: Niet Ontvankerlijke Verklaard)**;

Berdasarkan alasan-alasan hukum dan fakta sebagaimana diuraikan secara cermat dan teliti tersebut di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo**, agar berkenan memutuskan dengan amar, sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat untuk seluruhnya dan selengkapanya;
2. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat, adalah **Error in persona (Kurang Pihak)** dan/atau **Plurium Litis Consortium (tidak jelas dan tidak sempurna)**, dengan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (**N.O. : Niet Ontvankerlijke Verklaard**);
3. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat, adalah kabur (**obscuur libele**) dan tidak sempurna (**Plurium Litis Consorsium**), karena salah alamat, yaitu menggugat tanah milik Tergugat dan Para Ahli Waris lain yang tidak digugat oleh Penggugat, yang terletak ditempat yang berbeda dengan tanah milik Penggugat;
4. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat, adalah **kabur, tidak jelas (obscuur libele)**, dan tidak sempurna (**Plurium Litis Consorsium**), karena telah mencampur-adukan penggunaan istilah Perbuatan Melawan Hukum (**PMH**) **Perdata** dengan Perbuatan Melawan Hukum (**PMH**) **Pidana**, karena selain bertentangan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata, juga melanggar prinsip-prinsip dasar dalam mengajukan gugatan perkara perdata ke Pengadilan dan oleh karena itu haruslah



dinyatakan **tidak dapat diterima untuk seluruh (N.O: Niet Ontvankerlijke Verklaard)**;

**A. DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa dalil-dalil dalam pokok perkara ini, haruslah dipandang sebagai satu-kesatuan yang tak terpisahkan (*mutatis-mutandis*) dengan dalil-dalil eksepsi Tergugat tersebut diatas;
2. Bahwa dalil Penggugat pada gugatan butir: 1 s/d 4, yang menguraikan batas-batas dan penguasaan tanah sengketa oleh Penggugat, yang secara keseluruhan dalil-dalil tersebut, adalah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak beralasan hukum, serta bertentangan dengan fakta-fakta lapangan, dimana yang sebenarnya adalah bahwa setelah Ayah Tergugat Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm), membeli tanah sengketa ini dari "AYUB NDUN", (Alm), tanggal 23 September 1989, yang diawali penanaman pilar dan funderen pada bagian empat sudut tanah sengketa milik Tergugat sebagai tanda batas, yang adalah juga telah diakui oleh Penggugat sendiri, baik ketika bertemu dengan Tergugat di Lokasi tanah sengketa maupun saat mediasi di Kantor BPN Kota Kupang, yang selanjutnya, langsung dilakukan penguasaan fisik dengan cara melakukan pemagaran dengan kayu hidup dan menanam pohon gamal, dan lain sebagainya, yang kemudian dilanjutkan dengan mendirikan rumah permanen milik Tergugat dan pemagaran tembok permanen oleh Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat; Perlu kami sampaikan juga bahwa Ayah Tergugat Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm) adalah sebagai Pembeli pertama tanah sengketa sesuai prosedur hukum yang berlaku; Dengan demikian Beliau adalah Pembeli etiket baik yang wajib dilindungi oleh Undang-Undang; Sedangkan dalil penguasaan fisik oleh Penggugat tersebut adalah merupakan dalil yang tidak benar, hanya sekedar fiksi, dan/atau karangan belaka Penggugat; Khusus mengenai batas bagian utara dari tanah Penggugat, adalah bukan dengan rencana Jalan Desa dan/atau tanah





Susteran RVM, tetapi yang sebenarnya adalah berbatasan dengan tanah milik Bapak “JOACHIM DJATI” (Alm) yang kini diwariskan kepada Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat; Atas dasar itulah maka kami mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan menyatakan bahwa dalil Penggugat tersebut haruslah dikesampingkan dan/atau ditolak seluruhnya;

3. Bahwa dalil Penggugat pada gugatan butir: 5 s/d 10, yang menyatakan pada pokoknya bahwa “tanah sengketa adalah milik Penggugat yang dibeli dari Drs. Wilhemus Lambertus Padja tanggal 7 Januari 2009, dengan Pemilik asal **“Soleman Ndun”** yang dibeli oleh Drs. Wilhemus Lambertus Padja tersebut, tanggal 24 Oktober 1996, seluas 8.035 M2, sesuai SHM, No: 591, tanggal 18 Januari 1994, yang selanjutnya juga menyatakan bahwa yang diserobot oleh Tergugat adalah seluas 5.750 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara: dengan rencana Jalan Desa, dan/atau tanah M. Padja Boimau;
- Timur : dengan Kali;
- Selatan: dengan tanah Penggugat;
- Barat : dengan rencana Jalan Desa, dan/atau tanah Penggugat;

Terhadap dalil-dalil tersebut, kami ingin menanggapi bahwa “dalil-dalil tersebut adalah merupakan dalil yang tidak benar dan tidak beralasan hukum; Terlepas benar-tidaknya Penggugat membeli tanah sengketa dari Drs. Wilhemus Lambertus Padja, tanggal 24 Oktober 1996, sebagaimana tersebut diatas, namun tanah yang dimaksud adalah merupakan tanah yang berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat, tepatnya pada bagian selatan dari tanah milik Tergugat tersebut; Yang sebelum dikomplain atau digugat oleh Penggugat, tanah milik kami tersebut tidak pernah dikomplain atau tidak pernah ditegur oleh pihak lain selama Tergugat dan



Para Ahli Warisnya yang lain melakukan kegiatan diatas tanah milik Tergugat tersebut;

4. Bahwa perlu kami sampaikan kepada Penggugat dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo**, bahwa tanah sengketa milik Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat, yang dahulu terletak di Desa Lasiana, sekarang di RT. 34/RW. 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batasnya yang sebenarnya, adalah sebagai berikut:

- Utara : dahulu dengan tanah milik **"Filipus Ndun"**, sekarang dengan **"Jhoni Ambi, Luiys Balun, SH., Max Ferdi Ndun, dan Aleks Ranga Boro, SH."**;
- Timur : dengan kali mati Sefbano;
- Selatan : dahulu dengan **"Adriana Ndun"**, sekarang dengan tanah milik Penggugat;
- Barat : dahulu dengan Jalan desa, sekarang dengan tanah milik Penggugat;

Tanah sengketa milik Tergugat dengan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat ini, adalah **merupakan warisan dari orang tua mereka Bapak "JOACHIM DJATI" (Alm), yang diperoleh berdasarkan pembelian dari "AYUB NDUN" (Alm) tertanggal 23 September 1989, dengan ukuran, sebagai berikut:**

**Panjang : dahulu 135 meter, sekarang hanya 129 meter, akibat aktifitas penggalian tanah putih/sertu oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab ;**

**Lebar : 50 meter;**

**Jadi, luas: dahulu + 6.750 m2, sekarang + 6.450 m2;**

sebagaimana tertera dalam kwitansi dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak, No: 279/Pem.4/PPAT/1989, yang telah dibuat dan dinyatakan oleh Camat Kupang Tengah dihadapan kedua belah pihak tersebut diatas, dan disaksikan oleh Kepala Desa Lasiana dan Staf Kantor Kecamatan Kupang Tengah, (Bukti: T. 1.,



dan T. 2); Dengan demikian maka tanah sengketa ini adalah benar-benar merupakan hak milik dari Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat;

Dan bukan dengan batas-batas seperti yang tertera dalam gugatan Penggugat, yaitu:

- Utara : dengan rencana Jalan desa, dan/atau tanah M. Padja Boimau;
- Timur : dengan Kali mati. rencana Jalan Desa, dan/atau tanah Susteran RVM;
- Selatan : dengan rencana Jalan Desa, dan/atau tanah Susteran RVM;
- Barat : dengan rencana Jalan Desa, dan/atau tanah Penggugat;

Dan untuk mengetahui bukti kepemilikan Tergugat terhadap tanah sengketa, adalah pembayaran pajak yang dilakukan oleh Tergugat selama ini, (Bukti: T. 9., T. 10., T. 11., T. 12., dan T. 13.); Meskipun dalam surat pajak hanya tertera nama Tergugat saja, namun itu hanya sekedar untuk memudahkan pembayaran dan pengalihan pembayaran pajak dari Bapak "JOACHIM DJATT" (Alm), kepada Para Ahli Warisnya;

5. Bahwa dalil Penggugat pada gugatan butir: 11 s/d 15, yang menyatakan pada pokoknya bahwa "Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), terhadap Penggugat, dan tuntutan provisi yang secara provisionil agar Majelis Hakim memerintahkan Tergugat untuk segera mengosongkan tanah sengketa, dan bangunan rumah permanen yang ada diatas tanah sengketa segera dibongkar, dan apa bila tidak mengindahkan putusan Pengadilan, maka harus dikenakan uang paksa (**dwangsom**) sebesar Rp. 1.000.000,- untuk setiap hari keterlambatan dalam membayar uang paksa tersebut"; Terhadap dalil-dalil tersebut, Tergugat berpendapat bahwa "dalil-dalil Penggugat tersebut adalah merupakan dalil-dalil yang sangat tidak benar dan tidak beralasan hukum, dan terkesan imejiner, karena bagaimana mungkin Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), yang nyata-



nyata menguasai dan menempati tanah miliknya sendiri bersama Para Ahli Warisnya yang lain, yang tidak digugat oleh Penggugat, yang telah dikapling dan dikuasai oleh Para Ahli Warisnya masing-masing; Tanah mana merupakan warisan dari Orang Tua mereka Bapak "JOACHIM DJATT" (Alm); Demikian pula soal tuntutan uang *dwangsom*, yang sangat tidak masuk akal karena selain tanah sengketa yang merupakan hak milik Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya, juga perdebatan sengketa kepemilikan hak atas tanah *a quo* membutuhkan proses pembuktian yang akurat dan waktu yang sangat alot, sehingga tuntutan uang *dwangsom* itu adalah merupakan sesuatu yang mustahil untuk dipertimbangkan, apa lagi dikabulkan; Karena hampir pasti kami sangat yakin dan percaya bahwa cara berpikir dan idealisme Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, tidak se-sederhana yang dipikirkan oleh Penggugat;

6. Bahwa satu hal terpenting yang perlu kami sampaikan kepada Penggugat dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, bahwa Susteran RVM yang adalah juga membeli tanah dari orang yang sama yaitu dari "Soleman Ndun" seluas 30.000 m<sup>2</sup>, yang berbatasan langsung dengan tanah Penggugat, tepatnya pada bagian barat dari tanah Penggugat; Dimana dalam pengakuan Susteran RVM tersebut menyatakan bahwa luas tanah kami sebenarnya hanya 30.000 m<sup>2</sup> saja, namun kenyataannya ternyata lebih 1.000 meter, yang kemungkinan itu adalah merupakan tanah milik Claret/Penggugat, katanya; Atas dasar itulah kami mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, ketika dilakukan Sidang Pemeriksaan Setempat (PS) nanti, agar berkenan dilakukan pengukuran secara keseluruhan terhadap tanah sengketa milik Tergugat ini;

Atas dasar itulah maka kami mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili



perkara *a quo*, agar berkenan menyatakan bahwa uraian-uraian Tergugat pada butir: 3, 4, dan 5, tersebut diatas, haruslah dikesampingkan dan/atau ditolak seluruhnya;

Berdasarkan alasan-alasan hukum dan fakta sebagaimana diuraikan secara cermat dan teliti tersebut di atas, maka Tergugat mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan memutuskan dengan amar, sebagai berikut:

**I. Dalam Provisi:**

1. Menolak gugatan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya dan selengkapannya, atas gugatan Provisi dari Penggugat, yang tidak benar dan tidak beralasan hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang dahulu terletak di Desa Lasiana, sekarang di RT. 34/RW. 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batasnya yang sebenarnya, adalah sebagai berikut:

- Utara : dahulu dengan tanah milik **“Filipus Ndun”**, sekarang dengan **“Jhoni Ambi, Luiys Balun, SH., Max Ferdi Ndun, dan Aleks Rangga Boro, SH.”**;
- Timur : dengan kali mati Sefbano;
- Selatan : dahulu dengan **“Adriana Ndun”**, sekarang dengan tanah milik Penggugat;
- Barat : dahulu dengan Jalan desa, sekarang dengan tanah milik Penggugat;

Dengan ukuran, sebagai berikut:

- **Panjang : dahulu 135 meter, sekarang 129 meter;**
- **Lebar : 50 meter;**
- **L u a s : ± dahulu 6.750 m2, sekarang ± 6.450 m2;**

**adalah benar-benar merupakan hak milik dari Pewaris Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat**





oleh Penggugat, **“JOACHIM DJATI, (Alm),**  
yang kemudian terus diwariskan kepada  
Tergugat dan anak-anaknya yang lain,  
sebagai Ahli Warisnya yang syah;

4. Menyatakan hukum bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat, adalah benar dan sah, karena mereka adalah Ahli Waris yang sah dari Bapak **“JOACHIM DJATI, (Alm),** dengan demikian juga menyatakan hukum bahwa tuntutan pembayaran uang *dwangsom* adalah juga merupakan tuntutan yang tidak benar dan tidak beralasan hukum, oleh karenanya haruslah ditolak seluruhnya;

II. **Dalam Pokok Perkara:**

**Primer;**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat untuk seluruhnya dan selengkapanya;
3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa yang dahulu terletak di Desa Lasiana, sekarang di RT. 34/RW. 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batasnya yang sebenarnya, adalah sebagai berikut:
  - Utara : dahulu dengan tanah milik **“Filipus Ndun”,** sekarang dengan **“Jhoni Ambi, Luiys Balun, SH., Max Ferdi Ndun, dan Aleks Rangga Boro, SH.”;**
  - Timur : dengan kali mati Sefbano;
  - Selatan : dahulu dengan **“Adriana Ndun”,** sekarang dengan tanah milik Tergugat;
  - Barat : dengan Jalan desa;

i. **Dengan ukuran, sebagai berikut:**

- **Panjang : dahulu 135 meter, sekarang 129 meter;**
- **Lebar : 50 meter;**
- **L u a s : ± dahulu 6.750 m<sup>2</sup>, sekarang ± 6.450 m<sup>2</sup>;**

Adalah benar-benar merupakan hak milik dari Pewaris Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, "**JOACHIM DJATI, (Alm)**, yang kemudian terus diwariskan kepada Tergugat dan anak-anaknya yang lain, sebagai Ahli Warisnya yang syah;

4. Menyatakan hukum bahwa Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya, tidak pernah melakukan Penyerobotan dan juga tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap tanah sengketa yang merugikan Penggugat, karena tanah sengketa dengan ukuran sebagaimana tersebut diatas, adalah benar-benar merupakan tanah milik Tergugat sendiri bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat;
5. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## **SUBSIDAIRE:**

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

Menimbang, bahwa atas eksepsi dan jawaban Tergugat, Penggugat telah menyampaikan replik tertanggal 24 Oktober 2016 dan selanjutnya atas replik tersebut, Tergugat telah menyampaikan duplik tertanggal 31 oktober 2016;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya tersebut, Penggugat mengajukan surat-surat bukti di muka persidangan berupa :

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 96/X/KKTENG/1996 dibuat dihadapan Notaris Silvester Manbaitfeto, SH. Notaris di Kupang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 014/2009 dibuat dihadapan Notaris Silvester Manbaitfeto, SH. Notaris di Kupang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sertifikat (Tanda Bukti Hak) No. 591, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Tanda Terima Laporan/Pengaduan, tanggal 1 Pebruari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;

Hal 20 dari 54 Putusan No.172/Pdt.G/2016/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, beserta lampiran yaitu Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (SSPD PBB-P2) Tahun 2015, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, beserta lampiran yaitu Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (SSPD PBB-P2) Tahun 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Surat Undangan Mediasi yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa surat bukti-bukti tersebut setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai cukup, maka surat-surat tersebut dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah secara hukum ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan di bawah sumpah sesuai dengan agamanya, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**1. SAKSI YACOBET MARIA PADJA :**

- Bahwa saksi mengetahui masalah antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan tanah ;
- Bahwa letak tanah sengketa di Letaknya di RT.34/RW.09 Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang ;

Hal 21 dari 54 Putusan No.172/Pdt.G/2016/PN Kpg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi kenal bapak Wilhelmus Lambertus Padja yang adalah suami saksi dan pernah membeli tanah sengketa ;
- Bahwa tanah lokasi yang diperiksa oleh Pengadilan tersebut tidak seluruhnya disengketakan hanya sebagian saja yang disengketakan ;
- Bahwa tanah sengketa yang luasnya kurang lebih 5.750meter persegi itu merupakan sebahagian dari tanah yang telah bersertifikat dengan luas 8.035 meter persegi ;
- Bahwa Tanah itu dibeli oleh Clarentian/Penggugat dari bapak Soleman Ndun ;
- Bahwa tanah tersebut sudah memiliki sertifikat ;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh suami isteri Padja tersebut adalah hanya sebagian dari tanah yang disengketakan tersebut ;
- Bahwa batas-batasnya yaitu sebelah UTARA berbatasan dengan rencana jalan desa yang sampai sekarang belum dibuka dan disebelahnya tanah milik saya yang dahulu dibeli dari Phelipus Ndun yang sekarang sedang dikuasai oleh 3 (tiga) orang yaitu saudara John Ambi, Luis Balun dan Alex Rangga Boro, sebelah SELATAN berbatasan dengan Kongregasi Clarentian yakni Penggugat sendiri, sebelah BARAT berbatasan dengan Rencana Jalan Desa yang sampai sekarang elum dibuka, dan tanah milik Penggugat/Clarentian, sebelah TIMUR berbatasan dengan Kali kering ;
- Bahwa Tanah yang di sebelah utara dibeli dari Phelipus Ndun pada tahun 1985 ;
- Bahwa hubungan antara Phelipus Ndun, Soleman Ndun dan Ayub Ndun adalah kakak-adik ;
- Bahwa Wilhelmus Padja beli tanah itu pada tahun 1996 dan waktu itu setifikatnya sudah ada ;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut asal mulanya dijual oleh Soleman Ndun kepada Wilhelmus Lambertus Padja pada tahun 1996 dan kemudian pada tahun 2009 tanah tersebut dijual oleh Wilhelmus Lambertus Padja kepada Clarentian/Penggugat ;

Hal 22 dari 54 Putusan No.172/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)



- Bahwa Sejak tanah tersebut dibeli dari Soleman Ndun sampai ketika dijualkan kepada Penggugat, tidak ada keberatan dari siapapun atau dari pihak manapun ;
- Bahwa selain dari bidang tanah yang kami beli dari Soleman Ndun, ada lagi satu bidang tanah yang kami beli dari Phelipus Ndun yang jumlah keseluruhannya yakni 18.000 meter persegi ;
- Bahwa Tanah yang kami beli tersebut letaknya sekarang berada di bagian sebelah UTARA dari tanah sengketa ;
- Bahwa Soleman Ndun sendiri hadir di Kantor Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto, SH. untuk melakukan cap jempol pada Akta Jual Beli tanah antara Soleman Ndun dan Wilhelmus Lambertus Padja ;
- Bahwa Tanah yang sekarang disengketakan itu sebelumnya dibeli oleh Cahaya Bapa dari Soleman Ndun, namun belum dibuatkan Surat Pelepasan Hak karena hanya sekitar beberapa bulan/sekitar 2 atau 3 bulan kemudian, Cahaya Bapa menjual lagi kepada Wilhelmus Lambertus Padja, sehingga atas kesepakatan bersama dengan pemilik tanah asal yakni Soleman Ndun, surat jual beli tanah dibuat langsung dari Soleman Ndun kepada Wilhelmus Lambertus Padja di hadapan Notaris Silvester Manbaitfeto, SH ;
- Bahwa kedua bidang tanah tersebut dibelinya secara bertahap, dan belinya masing-masing bidang, dimana tanah bagian utara dibeli pada tahun 1985 sedangkan tanah yang sekarang menjadi tanah sengketa dibeli pada tahun 1996 ;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

**2. SAKSI GUNTHERDIUS JEFRI NITBANI :**

- Bahwa saksi mengetahui masalah antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan tanah ;
- Bahwa letak tanah sengketa adalah di RT.34/RW.09 Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang ;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut yakni sebelah UTARA berbatasan dengan rencana jalan desa, sebelah SELATAN





berbatasan dengan tanah Claret, sebelah TIMUR berbatasan dengan Kali kering, dan sebelah BARAT berbatasan dengan rencana jalan desa yang disampingnya ada tanah Claret juga ;

- Bahwa Diatas tanah sengketa ada tanaman jati putih dan gamal ;
- Bahwa Yang menanam pohon-pohon tersebut adalah saya sendiri bersama dengan teman-teman di asrama ;
- Bahwa tanah sengketa masuk dalam tanah Claret dan tanah tersebut sudah bersertifikat ;
- Bahwa selain tanaman yang saya sebutkan, diatas tanah sengketa juga terdapat sebuah rumah permanen dan tembok batas berupa pagar tembok dan didalam tanah sengketa tersebut juga terdapat pagar-pagar kayu dari bamboo ;
- Bahwa Rumah permanen tersebut dibuat sekitar bulan Oktober tahun 2016 ;
- Bahwa pagar pembatas bambu baru ditanam, karena pada bulan Oktober 2016 pagar itu belum ada ;
- Bahwa waktu kami tanam pilar batas tanahnya pagar bambu tersebut belum ada dan pagar bambu sehubungan dengan kapling-kaplingan tersebut saya baru lihat kemaren itu waktu Pengadilan turun ke lokasi melakukan Pemeriksaan Setempat ;
- Bahwa saksi tahu soal pilar , karena yang tanam pilar batas tanah itu adalah saya sendiri, itu juga disuruh oleh pastor dan saya membantu menanam pilar itu ;
- Bahwa sudah ada perbedaan pada waktu diadakan pemeriksaan setempat yaitu tanah tersebut sudah di kapling-kapling yang semula kaplingan tersebut belu ada waktu kami tanam pilar batas tanahnya ;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

**3. SAKSI AHLI SUMRAL BURU MANOE,SH.MH :**

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat karena ada masalah tanah, dimana mereka kedua belah pihak tersebut pernah memohon kepada Pertanahan untuk memediasi atas



permasalahan tanah tersebut, karena bidang tanah itu sudah bersertifikat, dimana Penggugat menyatakan sebagai tanah miliknya, sementara disatu sisi Tergugat juga melaporkan tentang kepemilikan atas tanah tersebut ;

- Bahwa prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas tanah harus memenuhi beberapa syarat, dan yang menjadi syarat utama adalah adanya obyek dan subyek yang jelas. Dan yang menjadi syarat ikutannya adalah berupa dasar yuridis yang jelas, seperti Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Keterangan Riwayat Tanah, Surat Pelepasan Hak, kalau tanah itu asalnya dari jual beli tanah, pernyataan akta peralihan hak di hadapan Notaris. Setelah semua persyaratan diurus di desa/Kelurahan, maka Pemohon datang di kantor Pertanahan dan mengisi formulir yang sudah disediakan, setelah semuanya dinyatakan lengkap, maka sesuai mekanisme yang ada, Pertanahan turun ukur lokasi tanah dan kemudian diterbitkan sertifikatnya ;
- Bahwa setelah adanya permohonan mediasi, maka kami mulai meneliti dokumen dan kami tahu bahwa dalam dokumen sertifikat tercatat atas nama Kongregasi Misionaris Clarentian (CMF), dengan luas tanahnya tercatat 8.035 meter persegi dan batas-batas tanah pada bagian Utara, Selatan, Timur dan Barat berbatasan dengan rencana jalan desa. Dan dalam proses mediasi, kami juga turun lokasi melakukan pengukuran penegasan tanah, namun kami menemukan bahwa rencana jalan desa sesuai data dalam sertifikat itu belum juga dibuka/terlaksana seperti rencana pada mulanya, karena kenyataan di lapangan obyek sengketa berbatasan dengan jalan dan sejak awal sudah kami fasilitasi itu tetapi ternyata tidak ada jalan desa seperti yang direncanakan sebelumnya ;
- Bahwa Hasil pengukuran secara keseluruhan termasuk rencana jalan desa, seluas 11.000 meter persegi, sedangkan luas sesuai sertifikat setelah dikurangi dengan luas rencana jalan desa yakni seluas 8.035 meter persegi ;

Hal 25 dari 54 Putusan No.172/Pdt.G/2016/PN Kpg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pada saat kami turun ke lokasi untuk melakukan pengukuran penegasan batas tanah, Lurah Lasiana juga hadir sebagai kepala wilayah setempat ;
- Bahwa Waktu kami turun melakukan pengukuran penegasan batas tanah, tanah yang dikuasai oleh Tergugat seluas 3000 meter persegi lebih dan sisanya yang tidak dikuasai oleh Tergugat seluas 4000 meter persegi lebih, sehingga total yang dikuasai oleh Tergugat ditambah dengan yang tidak dikuasai Tergugat seluas 8.035 meter persegi. Dengan hasil kondisi lapangan tersebut, maka kami mencoba menawarkan kepada pihak Tergugat agar mendapat 3000 meter persegi, namun tawaran kami ini ditolak oleh pihak Tergugat ;
- Bahwa pada saat kami turun bersama dengan tim ke lokasi tanah, kami tidak melihat ada bangunan atau pagar tembok pembatas tanah tersebut, yang ada hanya sebuah rumah kecil yang sedang dalam proses pengerjaan, dan kami juga tidak melihat adanya pilar-pilar batas dan pagar bambu di lokasi tanah yang disengketakan tersebut ;
- Bahwa Kalau bangunan tersebut dipindahkan atau dibongkar, otomatis membutuhkan biaya yang tidak sedikit, sementara saya rasa untuk melakukan hal tersebut pasti tidak akan disetujui oleh pihak Tergugat karena Tergugat dalam hal ini keluarga Djati tetap bertahan bahwa tanah tersebut milik mereka karena keluarga Djati ada bukti kwitansi pembelian tanah tersebut, hal itu yang membuat mereka mempertahankan tanah tersebut sebagai milik mereka, sementara dari pihak Penggugat dalam hal ini Claret juga tetap bertahan dengan prinsipnya bahwa tanah tersebut mereka sudah beli secara sah. Seharusnya keluarga Djati mencari tahu dulu mengenai status tanah itu dan penjual awal mula tanah tersebut ;
- Bahwa Pada saat Pertanahan turun ke lokasi untuk melakukan pengukuran atas tanah yang menyangkut pengukuran penegasan batas atas bidang tanah yang sebahagian disengketakan sekarang, tidak ada keberatan dari

Hal 26 dari 54 Putusan No.172/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

siapapun termasuk pihak keluarga Djati yang juga hadir pada saat itu ;

- Bahwa prosedur pengukuran tanah yang harus dilakukan oleh pihak Pertanahan adalah pengukuran tanah itu ada 2 (dua) macam, PERTAMA: adalah pengukuran untuk proses Hak Atas Tanah. Terkait masalah sengketa tanah yang sekarang ini. Untuk tanah obyek sengketa, pada saat pengukuran pertama atas permohonan Soleman Ndun. Berdasarkan data yang ada pada Pertanahan, waktu itu belum ada keluarga Djati yang kuasai atau miliki tanah disitu. Jadi waktu itu tidak ada masalah atau tidak ada keberatan saat pengukuran tanah itu dilakukan pada tahun 1993;
- Bahwa KEDUA: adalah pengukuran berupa pengukuran penegasan batas.
- Bahwa Dalam kasus antara Penggugat dan Tergugat, saya turun bersama tim untuk melakukan pengukuran penegasan batas atas permintaan dari Penggugat, dan waktu dilakukan pengukuran tergugat juga hadir dan menyaksikan pengukuran tersebut. Hasil pengukuran luasnya sesuai sertifikat yaitu 8.035 meter persegi. Tanah yang dikuasai Tergugat kurang lebih 3000 meter persegi lebih. Sedangkan jalan belum dibuka sehingga total luas tanah yang diukur termasuk jalan menjadi 11.000 meter persegi. Dari hasil pengukuran penegasan tersebut, maka obyek yang dibeli oleh keluarga Djati merupakan obyek fiktif karena tanah tersebut sudah bersertifikat atas nama Soleman Ndun, kemudian dijual kepada Wilhelmus Padja, selanjutnya dijual lagi kepada Claret/Penggugat ;
- Bahwa Kalau pada sertifikat tanah tersebut luasnya 8000 meter persegi lebih, namun setelah dilapangan ternyata luasnya hanya 3000 meter persegi lebih yang sudah dibersihkan yang sekarang menjadi obyek sengketa, kalau penambahan yang 5000 meter persegi yang lebih itu kemungkinan diukur sampai di pinggir kali sana, sehingga total luas tanah tersebut bisa mencapai 8000 meter persegi seperti yang tertera dalam sertifikat ;

Hal 27 dari 54 Putusan No.172/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

- Bahwa ada surat Pelepasan Hak dari Tergugat dimana pelepasan haknya pada tahun 1989 dan sertifikatnya terbit pada tahun 1994 ;
- Bahwa atas keterangan saksi ahli tersebut Penggugat dan Tergugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk meneguhkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan surat bukti berupa :

1. Fotokopi Surat Pernyataan Melepaskan Hak No.279/Pem.4/PPAT/1989, tanggal 23 September 1989, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Kwitansi Cicilan Pertama pembayaran jual beli tanah sengketa milik Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;
3. Fotokopi Kwitansi Cicilan Kedua dan Ketiga Pembayaran jual beli tanah milik Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-3;
4. Fotokopi Kwitansi Cicilan Keempat dan Kelima pembayaran jual beli tanah sengketa milik Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-4;
5. Fotokopi Kwitansi Cicilan Keenam dan Ketujuh pembayaran jual beli tanah sengketa milik Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-5;
6. Fotokopi Kwitansi Cicilan Kedelapan dan Kesembilan pembayaran jual beli tanah sengketa milik Tergugat, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Surat Pernyataan Kesaksian Soleman Ndun terhadap Sertifikat No.591 Tahun 1994, tertanggal 12 Januari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-7;
8. Fotokopi Surat Pernyataan Kesaksian Derben Samuel Ndun terhadap Sertifikat No.591 Tahun 1994, tertanggal 12

Hal 28 dari 54 Putusan No.172/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

- Januari 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-8;
9. Foto copy surat pemberitahuan pajak bumi dan bangunan tahun 2011, selanjutnya diberi tanda T-9 ;
  10. Foto copy surat keterangan kehilangan dari Polsek Kelapa Lima, selanjutnya diberi tanda T-9 a ;
  11. Fotokopi Surat Baptis Gereja Katholik anak kandung dari bapak Joachim Djati/Alm. Tertanggal 2 Agustus 2014 di Kupang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-10 ;
  12. Fotokopi Akta Pendaftaran Kelahiran No. 66, tertanggal 21 Pebruari 1978 di Kupang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-11;
  13. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No.80 atas nama Maria Febriani, tertanggal 18 Februari 1978 di Kupang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-12
  14. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran No.211 atas nama Deliana Marlina, tertanggal 15 Juli 1980 di Kupang, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-13;

Menimbang, bahwa surat bukti-bukti tersebut setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya dan telah dibubuhi materai cukup, maka surat-surat tersebut dapat dipakai sebagai alat bukti yang sah secara hukum kecuali bukti T-9 Tergugat tidak dapat menunjukkan aslinya ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Kuasa Tergugat juga mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan di depan persidangan di bawah sumpah sesuai dengan agamanya, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

**1. SAKSI DERBEN SEMUEL NDUN :**

- Bahwa saksi mengetahui masalah antara Penggugat dengan Tergugat berkaitan dengan tanah ;
- Bahwa tanah sengketa terletak di dahulu di Desa Lasiana tapi sekarang di RT. 34/RW. 09, Kelurahan Lasiana Kecamatan Kepala Lima Kota Kupang ;

Hal 29 dari 54 Putusan No.172/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Luas tanah sengketa sekitar 6000 meterr persegi lebih ;
- Bahwa Batas-batasnya yaitu sebelah UTARA berbatasan dengan Philipus Ndun, John Ambi, Luis Balun dan Alex Ranggaboro; SELATAN berbatasan dengan Adriana Ndun, sekarang Soleman Ndun, sertifikatnya sudah ada lalu Soleman Ndun jual ke Cahaya Bapa; TIMUR berbatasan dengan kali kering sefano; dan BARAT berbatasan dengan rencana jalan desa, sekarrang dengan Claret ;
- Bahwa Ayub Ndun itu saudara kandung saya. Dia anak paling bungsu ;
- Bahwa Ayub Ndun sudah meninggal dan tanah itu sudah dijual kepada Yoakim Djati (alm), ayah dari Tergugat Ibu Maria Djati ;
- Bahwa Yang memiliki dan tinggal diatas tanah sengketa sekarang adalah ibu Maria Djati/Tergugat ;
- Bahwa Yoakim Djati beli tanah itu pada tahun 1989 ;
- Bahwa waktu terjadi transaksi jual beli tanah tersesbut saya hadir;
- Bahwa pada waktu transaksi jual beli tanah tersebut disertai dengan kwitansi serta ada surat pelepasan hak ;
- Bahwa sekarang diatas tanah sengketa itu sudah ada rumah milik ibu Maria Djati/Tergugat ;
- Bahwa Soleman Ndun ada memperoleh tanah tersebut dari Adriana Ndun, lalu Soleman Ndun jual tanah tersebut ke Cahaya Bapa dimana tanah tersebut bersebelahan dengan tanah sengketa ;
- Bahwa Adriana Ndun adalah mama kecil/tante dari Soleman Ndun;
- Bahwa saksi pernah dengar , kalau tanah tersebut dijual lagi oleh Cahaya Bapa tetapi tidak tahu di jual kepada siapa ;
- Bahwa tanah tersebut dihibahkan oleh Adriana Ndun kepada Soleman Ndun ;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat dan atas nama Soleman Ndun ;
- Bahwa Luas tanah tersebut yaitu 8000 meter persegi ;

Hal 30 dari 54 Putusan No.172/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah yang sudah bersertifikat tersebut tidak berada didalam tanah yang sekarang disengketakan ;
- Bahwa Hubungan antara saya dengan Soleman Ndun dimana kami berdua adalah kakak adik kandung/bersaudara kandung ;
- Bahwa Tanah itu kami semua bersaudara mendapatkannya dari orangtua kami, bapak kami Saul Ndun ;
- Bahwa Tanah bagian selatan dari tanah sengketa dan telah ada sertifikatnya pada tahun 1994 ;
- Bahwa saksi tahu batas-batasnya karena waktu dilakukan pengukuran oleh Pertanahan, saya yang menunjuk batas mewakili kakak saya Soleman Ndun karena dia sedang berada di Jakarta ;
- Bahwa Tanah bagian selatan memang sudah bersertifikat dengan batas-batasnya yaitu sebelah UTARA berbatasan dengan Rencana Jalan Desa, sebelah SELATAN berbatasan dengan batas Kali kering, sebelah TIMUR berbatasan dengan Rencana Jalan Desa, dan sebelah BARAT berbatasan dengan Rencana Jalan Desa ;
- Bahwa Tanah bagian selatan tersebut dijual oleh Soleman Ndun ke Cahaya Bapa pada tahun 1994 ;
- Bahwa BPN turun ukur tahun 1993 tapi sertifikatnya keluar tahun 1994 ;
- Bahwa Luas tanah menurut pengukuran BPN tahun 1993 sebesar 8035 meter persegi ;
- Bahwa Ada 2 (dua) tanah yang dijual oleh Soleman Ndun dan Adriana Ndun itu tidak masuk dalam tanah obyek sengketa, yang dijual oleh Soleman Ndun berada di selatan bagian belakang dari tanah sengketa dan berbatasan dengan pagar tanah yang menjadi obyek sengketa dan rumah Tergugat dan yang dijual oleh Adriana Ndun itu tanah yang diluar dari sertifikat ;
- Bahwa Sebelah UTARA dari tanah yang disengketakan sekarang ini dulunya berbatasan dengan Rencana Jalan Desa, tapi sudah berbatasan dengan tanah Phelipus Ndun yang

Hal 31 dari 54 Putusan No.172/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)



kemudian dikuasai oleh 3 (tiga) orang yakni John Ambi, Luis Balun dan Ranggaboro ;

- Bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Tergugat dan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

## 2. SAKSI SOLEMAN NDUN :

- Bahwa saksi mengetahui masalah antara penggugat dengan tergugat berkaitan dengan tanah ;
- Bahwa Tanah sengketa tersebut terletak di letaknya dahulu di Desa Lasiana tapi sekarang di RT. 34/RW. 09, Kelurahan Lasiana Kecamatan Kepala Lima Kota Kupang ;
- Bahwa Luas tanahnya 6000 meter persegi lebih ;
- Bahwa Batas-batas tanah sebelah UTARA berbatasan dengan Phelipus Ndun (alm), sebelah SELATAN berbatasan dengan Adriana Ndun, yang dihibahkan ke Soleman Ndun dan kemudian dijual oleh Soleman Ndun ke Cahaya Bapa, sebelah TIMUR berbatasan dengan kali mati Sefbana, dan sebelah BARAT berbatasan dengan Rencana Jalan Desa ;
- Bahwa Tanah tersebut sebelumnya milik dari Ayub Ndun (alm) saudara kandung saksi ;
- Bahwa Yang kuasai tanah itu sekarang adalah keluarga Djati ;
- Bahwa Ayub Ndun/alm. Jual tanah ke pak djati (orangtua dari Tergugat/ibu Maria Djati) ;
- Bahwa Jual beli tanah itu dilakukan di rumah Ayub Ndun dan saksi hadir pada waktu itu ;
- Bahwa Jual beli itu terjadi pada tahun 1989 ;
- Bahwa Waktu transaksi jual beli ada pakai kwitansi dan ada tanda tangan kwitansi dan juga ada pelepasan hak dan itu terjadi pada tahun 1989 ;
- Bahwa terakhir saksi lihat tanah sengketa pada waktu dari Pengadilan turun lokasi untuk melakukan Pemeriksaan setempat dan saya lihat waktu itu tanah tersebut sudah dibersihkan oleh ibu Deby Djati dan sudah banyak perbedaan, tanahnya sudah bersih dan sudah ada kapling-kapling batas



sebanyak 6 (enam) bagian dan diatas tanah sengketa sekarang ini sudah ada bangunan rumah permanen milik Tergugat ;

- Bahwa Menyangkut tanah bagian selatan dari tanah sengketa, batas-batasnya jelas dan Waktu Saksi jual tanahnya ke Cahaya Bapa, sudah ada sertifikatnya. Saksi masih ingat, waktu itu ukur tanahnya tahun 93, sertifikatnya keluar tahun 1994;
- Bahwa Luas tanah menurut sertifikat kurang lebih 8000 meter persegi ;
- bahwa batas-batas tanah tersebut adalah Bagian selatan, Utara, Timur dan bagian barat, semuanya berbatsan dengan rencana jalan desa ;
- bahwa Sertifikat tanah tersebut atas nama saksi ;
- bahwa saya mendapatkan 2 (dua) bagian, yang 1 (satu) bagian dari ayah saya yaitu Saul Ndun dan 1 (satu) bagian lagi dari Adriana Ndun, Tante saya ;
- bahwa tanah yang saksi peroleh dari Adriana Ndun dan kemudian saksi jual kepada Cahaya Bapa berada diluar dari tanah sengketa yang sekarang ini ;
- bahwa tanah sengketa yang sekarang ini tidak pernah dijual lagi oleh Ayub Ndun kepada pihak lain ;
- bahwa saksi tidak pernah diajak oleh Willem Padja dan isterinya pergi ke Notaris untuk buat akte jual beli tanah yang berada di bagian selatan itu ;
- bahwa tanah yang saya dapat dari tante Adriana Ndun sudah saya jual ke Cahaya Bapa, sedangkan tanah yang ayah saya Saul Ndun berikan, saya sudah jual ke SMA ;
- bahwa Ketika dari Badan Pertanahan turun ke lokasi untuk ukur tanah saya sementara berada di Surabaya, makanya saya tunjuk adik saya Ayub Ndun untuk mewakili saya ikut pengukuran yang dilakukan oleh Pertanahan tersebut untuk tunjuk batas-batas tanahnya ;
- Bahwa atas keterangan saksi , Kuasa Tergugat dan Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang bahwa untuk mendapatkan kejelasan mengenai letak, status dan batas-batas tanah sengketa , maka oleh Majelis telah





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diadakan Pemeriksaan setempat terhadap tanah sengketa tersebut, dimana nampak jelas letak dan batas-batas tanah sengketa sebagaimana terlihat dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat ;

Menimbang, bahwa setelah acara pembuktian selesai, selanjutnya para pihak telah mengajukan kesimpulan dan selanjutnya menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu hal lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tertera dalam Berita Acara dianggap termuat di sini ;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

### **DALAM PROVISI:**

Menimbang, bahwa pada dasarnya Putusan Provisi adalah merupakan putusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara sampai putusan akhir dijatuhkan, sehingga gugatan provisi tidak boleh berkaitan dengan materi pokok perkara tetapi hanya sebatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan ;

Menimbang bahwa terhadap tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat yang memohon untuk Tergugat menghentikan segala aktivitas yang dilakukan diatas tanah sengketa ;

Menimbang bahwa secara faktual juga Penggugat meminta agar Tergugat tidak memindah tangan kan tanah sengketa tersebut kepada pihak lain dan Memerintahkan kepada KONGREGASI PARA MISIONARIS CLARENTIAN (CMF)/Penggugat untuk kembali menguasai dan menempati tanah obyek sengketa sebagaimana dalam status dan kedudukannya semula, yaitu sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa ;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan memeriksa tuntutan Provisi ini, Majelis Hakim melihat/Menilai bahwa Tergugat akan melakukan tindakan hukum yang merugikan Penggugat, disamping itu tuntutan provisi dari Penggugat juga telah menyangkut

Hal 34 dari 54 Putusan No.172/Pdt.G/2016/PN Kpg



materi pokok perkara yang harus dipertimbangkan bersama-sama dengan pemeriksaan pokok perkara, dengan demikian tuntutan provisi Penggugat harus ditolak ;

**DALAM EKSEPSI**

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

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi terhadap Penggugat, oleh karena itu Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkannya sebelum masuk pada pokok perkara ;

**A. Gugatan *Error In Persona*, atau *Plurium Litis Consortium* (Kurang Pihak):**

Bahwa dikatakan gugatan Penggugat kurang pihak, adalah karena tanah sengketa **seluas 6.750 M2** ini, merupakan tanah milik Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat, yang diperoleh berdasarkan pewarisan dari Pewaris Orang Tua mereka Bapak **“JOACHIM DJATI” (Alm)**, yang adalah juga diperoleh berdasarkan pembelian dari **“AYUB NDUN” (Alm)** tertanggal **23 September 1989** sebagaimana tertera dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak, No: **279/Pem.4/PPAT/1989**, yang telah dibuat dan dinyatakan oleh Camat Kupang Tengah dihadapan, dan disaksikan oleh Kepala Desa Lasiana dan Staf Kantor Kecamatan Kupang Tengah, **(Bukti: T. 1)**; Adapun Para Ahli Waris dari Bapak **“JOACHIM DJATI” (Alm)**, yang mendapatkan kaplingan tanah sengketa tersebut, adalah sebagai berikut: **1. YOHANIS ANTONIUS DJATI; 2. HENDRIKUS DJATI; 3. MARIA FEBRIANI DJATI (Tergugat); 4. DELIANA MARLIANA DJATI; 5. KLEMENS SULA RERO (Om kandung Tergugat), dan 6. ANDREAS DHOSA, (Keponakan Pewaris);**

Bahwa keharusan Penggugat dalam menggugat Para Ahli Waris dari Bapak **“JOACHIM DJATI” (Alm)** ini, adalah tidak sekedar karena memiliki hubungan hukum sebagai Ahli Waris, tetapi lebih dari itu adalah karena memang



tanah yang menjadi obyek sengketa ini, telah dikapling dan/atau telah dibagi-bagikan kepada Para Ahli Warisnya Bapak **"JOACHIM DJATI" (Alm)** tersebut; Hal ini telah sesuai ketentuan dan Asas Hukum Acara Perdata kita yang menyatakan pada pokoknya bahwa "Orang-orang yang secara faktual menguasai obyek sengketa yang bukan haknya harus digugat"; Demikian halnya obyek sengketa *a quo* milik Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya, yang nyata-nyata sudah dikapling dan dikuasai oleh Para Ahli Waris tersebut, yang tidak digugat oleh Penggugat, adalah jelas bertentangan dengan ketentuan dan Asas Hukum Acara Perdata tersebut;

Atas dasar itulah maka kami mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, agar berkenan menyatakan bahwa gugatan Penggugat tersebut haruslah dipandang sebagai gugatan yang tidak sempurna dan cacat hukum, atau **Error in persona (Kurang Pihak)** dan / atau **Plurium Litis Consortium**, dengan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (**N.O: Niet Ontvankerlijke Verklaard**);

## b. Gugatan Penggugat Salah Alamat:

Bahwa sesungguhnya tanah milik Penggugat itu, terletak dibagian selatan dari tanah milik Tergugat, atau sebaliknya bahwa tanah milik Tergugat berada dibagian utara dari tanah milik Penggugat, dan kedua bidang tanah itu dibeli dari Pemilik asal yang berbeda, namun masih mempunyai hubungan saudara kandung, yaitu **Ayub Ndun, (Alm) dan Soleman Ndun;**

Bahwa tanah milik Bapak **"JOACHIM DJATI" (Alm)**, yang saat ini telah dibagi dalam 6 (enam) kapling dan tengah dikuasai oleh Para Ahli Warisnya masing-masing, yang secara keseluruhannya juga telah dipagari dengan pagar tembok, adalah menunjukan perbedaan letak dan kepemilikan hak atas tanah sengketa tersebut;



Atas dasar itulah maka gugatan Penggugat haruslah dipandang sebagai gugatan yang kabur dan cacat hukum (**Obscuur lible**) dan tidak sempurna (**Plurium Litis Consortium**), dengan demikian haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (**N.O: Niet Ontvankerlijke Verklaard**);

**c. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Lible):**

Bahwa dalil posita gugatan Penggugat pada butir: 5, 6, 10, dan dalam petitum pokok perkara butir: 4, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan **penyerobotan** terhadap tanah sengketa milik Penggugat; Dalil ini tidak benar dan membingungkan karena penyerobotan adalah merupakan suatu jenis **delick** atau tindak pidana, yang mesti harus diproses secara hukum pidana, yang diawali melalui sebuah proses penyidikan oleh Penyidik Polri, selanjutnya dilakukan penuntutan oleh Jaksa Penuntut Umum, terakhir akan diadili dan diputuskan oleh Pengadilan;

Bahwa jika benar Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat yang kini menguasai obyek sengketa, melakukan tindak pidana penyerobotan terhadap tanah sengketa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat, maka semestinya Penggugat harus tetap melanjutkan proses pidananya; Dan kenapa harus beralih mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang..?;

Bahwa dalil gugatan Penggugat yang mencampur-adukan Perbuatan Melawan Hukum (**PMH**) **Perdata** dengan Perbuatan Melawan Hukum (**PMH**) **Pidana** sebagaimana tersebut diatas, adalah merupakan rumusan gugatan yang nyata-nyata selain bertentangan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata pada umumnya, juga justru membingungkan Tergugat, dan bahkan juga membingungkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo**, yang kemudian kesalahan tersebut akan mengakibatkan kekaburan terhadap gugatan Penggugat;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, maka sangat jelas dan terang-benderanglah kesalahan dan



kekaburan dalil dan rumusan gugatan Penggugat dalam perkara **a quo**, dan oleh karena itu Tergugat mohon dengan hormat kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **a quo**, agar berkenan menyatakan bahwa gugatan Penggugat, **adalah kabur, tidak jelas (obscuur libel)**, dan tidak sempurna (**Plurium Litis Consorsium**), dan oleh karenanya haruslah dinyatakan **tidak dapat diterima untuk seluruh (N.O: Niet Ontvankerlijke Verklaard)**;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi pada Poin a tersebut di atas, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut : Bahwa untuk dapat diterimanya suatu gugatan, maka gugatan harus memenuhi syarat formal maupun syarat materiil sehingga gugatan dinyatakan sempurna untuk dapat dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa dari eksepsi dari TERGUGAT yang telah diajukan tersebut diatas, meskipun tidak menyangkut mengenai kewenangan mengadili sebagaimana dimaksud Pasal 162 R.Bg, namun eksepsi tersebut diatas ternyata sudah **menyangkut kesempurnaan gugatan agar memenuhi syarat formal** yang meliputi pihak-pihak yang berperkara, adanya pokok sengketa atau alas hak yang menjadi dasar gugatan, obyek sengketa yang jelas, hubungan Posita dan Petitum yang jelas ;

Menimbang, bahwa terlepas dari tanggapan Penggugat atas eksepsi Tergugat tersebut Majelis akan menguraikan tanggapan tentang kebenaran eksepsi Tergugat dengan alasan eksepsi tersebut menurut Majelis Hakim bukanlah berisikan eksepsi tentang kompetensi, namun hanya mengenai adanya subyek yang tidak ikut ditarik dalam gugatan terhadap eksepsi tersebut maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa telah majelis Hakim mempelajari tentang materi gugatan penggugat dan dari fakta pemeriksaan di persidangan Majelis Hakim berkesimpulan **bahwa** YOHANIS ANTONIUS DJATI; HENDRIKUS DJATI; DELIANA MARLIANA DJATI; KLEMENS SULA RERO (Om kandung Tergugat), dan ANDREAS DHOSA, (Keponakan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pewaris) **tidak ikut digugat, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut bahwa tidak ada suatu keharusan untuk mengikutsertakan semua sebagai pihak dan penentuan siapa-siapa saja yang akan diajukan sebagai Tergugat/turut Tergugat adalah kewenangan dan hak otonomi dari Penggugat yang didasarkan ada atau tidak adanya kepentingan hukum (lihat Putusan Mahkamah Agung RI No. 305 K/Sip/1971 tertanggal 16 Juni 1971 jo putusan Mahkamah Agung RI No. 2824 K/Pdt/2000 tertanggal 31 Juli 2001), berdasarkan hal tersebut eksepsi yang diajukan Tergugat dinyatakan tidak dapat diterima ;**

Menimbang bahwa selanjutnya majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi pada poin b dan c dan setelah Majelis Hakim mempelajari secara seksama eksepsi dari Tergugat tersebut di

atas, ternyata apa yang menjadi dasar eksepsi sudah menyangkut substansi materi perkara yang nantinya secara mutatis mutandis akan diperiksa dan dipertimbangkan bersama-sama dalam pokok perkara, oleh karenanya eksepsi dari Tergugat menurut hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai inti permasalahan yang disengketakan oleh kedua belah pihak, dimana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang telah bersertifikat nomor : 591, tanggal 18 Juni 1994, luas tanah 8.035 M2, dahulunya terletak di desa Lasiana, sekarang di RT.34 RW.09, Kel. Lasiana, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas :

*Utara : berbatasan dengan jalan desa;*

*Selatan : berbatasan dengan jalan desa;*

*Timur : berbatasan dengan kali;*

*Barat : berbatasan dengan jalan desa;*

Menimbang Bahwa tanah sengketa diperoleh Penggugat beli dari Drs. Wilhelmus Lambertus Padja pada tanggal 7 Januari 2009, yang

Hal 39 dari 54 Putusan No.172/Pdt.G/2016/PN Kpg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebelumnya yakni pada tanggal 24 Oktober 1996 Drs. Wilhelmus Lambertus Padja beli dari Soleman Ndun selaku pemilik tanah asal ;

Menimbang Bahwa terhadap Gugatan Penggugat pada prinsipnya Para Tergugat sangkal dan tidak benar dalil-dalil gugatan Penggugat, yang sebenarnya adalah dimana yang sebenarnya adalah bahwa setelah Ayah Tergugat Bapak “JOACHIM DJATI” (Alm), membeli tanah sengketa ini dari “AYUB NDUN”, (Alm), tanggal 23 September 1989, yang diawali penanaman pilar dan funderen pada bagian empat sudut tanah sengketa milik Tergugat sebagai tanda batas, yang adalah juga telah diakui oleh Penggugat sendiri, baik ketika bertemu dengan Tergugat di Lokasi tanah sengketa maupun saat mediasi di Kantor BPN Kota Kupang ;

Menimbang Bahwa dalil Penggugat pada gugatan yang menyatakan pada pokoknya bahwa “tanah sengketa adalah milik Penggugat yang dibeli dari Drs. Wilhemus Lambertus Padja tanggal 7 Januari 2009, dengan Pemilik asal **“Soleman Ndun”** yang dibeli oleh Drs. Wilhemus Lambertus Padja tersebut, tanggal 24 Oktober 1996, seluas 8.035 M2, sesuai SHM, No: 591, tanggal 18 Januari 1994, yang selanjutnya juga menyatakan bahwa yang diserobot oleh Tergugat adalah seluas 5.750 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara: dengan rencana Jalan Desa, dan/atau tanah M. Padja Boimau;
- Timur : dengan Kali;
- Selatan: dengan tanah Penggugat;
- Barat : dengan rencana Jalan Desa, dan/atau tanah Penggugat;

Terlepas benar-tidaknya Penggugat membeli tanah sengketa dari Drs. Wilhemus Lambertus Padja, tanggal 24 Oktober 1996, sebagaimana tersebut diatas, namun tanah yang dimaksud adalah merupakan tanah yang berbatasan langsung dengan tanah milik Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat, tepatnya pada bagian selatan dari tanah milik Tergugat tersebut ;

Hal 40 dari 54 Putusan No.172/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)



Menimbang Bahwa tanah sengketa milik Tergugat dan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat, yang dahulu terletak di Desa Lasiana, sekarang di RT. 34/RW. 09, Kelurahan Lasiana, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batasnya yang sebenarnya, adalah sebagai berikut:

- Utara : dahulu dengan tanah milik **“Filipus Ndun”**, sekarang dengan **“Jhoni Ambi, Luiys Balun, SH., Max Ferdi Ndun, dan Aleks Rangga Boro, SH.”**;
- Timur : dengan kali mati Sefbano;
- Selatan : dahulu dengan **“Adriana Ndun”**, sekarang dengan tanah milik Penggugat;
- Barat : dahulu dengan Jalan desa, sekarang dengan tanah milik Penggugat;

Tanah sengketa milik Tergugat dengan Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat ini, adalah **merupakan warisan dari orang tua mereka Bapak “JOACHIM DJATI” (Alm), yang diperoleh berdasarkan pembelian dari “AYUB NDUN” (Alm) tertanggal 23 September 1989, dengan ukuran, sebagai berikut:**

**Panjang : dahulu 135 meter, sekarang hanya 129 meter, akibat aktifitas penggalian tanah putih/sertu oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab ;**

**Lebar : 50 meter;**

**Jadi, luas: dahulu + 6.750 m2, sekarang + 6.450 m2; sebagaimana tertera dalam kwitansi dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak, No: 279/Pem.4/PPAT/1989, yang telah dibuat dan dinyatakan oleh Camat Kupang Tengah dihadapan kedua belah pihak tersebut diatas, dan disaksikan oleh Kepala Desa Lasiana dan Staf Kantor Kecamatan Kupang Tengah, (Bukti: T. 1., dan T. 2); Dengan demikian maka tanah sengketa ini adalah benar-benar merupakan hak milik dari Tergugat bersama Para Ahli Waris lainnya yang tidak digugat oleh Penggugat;**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalil Penggugat tersebut dibantah oleh Para Tergugat, maka oleh karenanya sesuai ketentuan pasal 1865 KUH Perdata dan pasal 283 Rbg yang menyatakan *“setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau suatu peristiwa tersebut”*, **maka** menurut hemat majelis hakim kewajiban pertama diberikan kepada para Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukannya dalam gugatan tersebut, akan tetapi dengan tidak mengesampingkan kewajiban Tergugat pula untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya tersebut, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah ;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan dari Penggugat dan jawaban dari Tergugat , maka yang menjadi inti pokok sengketa masalah ini adalah ***“apakah benar tanah sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh dari jual beli dengan Drs.Wilhelmus Lambertus Padja atau tanah sengketa adalah milik dari Tergugat yang diperoleh dari warisan ayah Tergugat Joachim Djati (alm) yang mana diperoleh dari jual beli dengan Ayub Ndun ? sebagaimana dalil sangkalan dari Tergugat”*** . Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para pihak serta keterangan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa apabila bukti P.1 dihubungkan dengan keterangan saksi-saksi, dapatlah diperoleh fakta bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa fotokopi akta jual beli No.96/X/KKTENG/1996 yang dibuat di hadapan Notaris Silvester Joseph Manbaitfeto,SH tanggal 24 Oktober 1996 dimana sebagai pihak pertama/penjual adalah Soleman Ndun dan pihak kedua/Pembeli Drs.Wilhelmus Lambertus Padja dimana tanah tersebut terletak di Kelurahan Lasiana Kecamatan Kupang Tengah Kota Kupang dengan luas 8035 m2 dan batas-batas tanah tidak dicantumkan sehingga berdasarkan akta jual beli ini telah terjadi peralihan atas tanah tersebut kepada bapak Drs.Wilhelmus Lambertus Padja , dimana atas dasar tersebut selanjutnya Penggugat

Hal 42 dari 54 Putusan No.172/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

mengadakan jual beli dengan bapak Drs.Wilhelmus Lambertus Padja selaku pemilik tanah dimana proses jual beli dihadapan Notaris Emmanuel Mali,SH atas tanah yang terletak di Kelurahan Lasiana Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang dengan luas 8035 m2 dengan batas-batas tidak tercantum dalam akta jual beli ini , dimana sehingga terbitlah akta jual beli nomor 014/2009 bukti P.2 , atas dasar adanya perikatan jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Drs.Wilhelmus Lambertus Padja maka Penggugat membalik nama sertifikat hak milik sebagaimana bukti P-3 ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu akta jual beli antara Drs. Wilhemus Padja dengan Soleman Ndun dimana saksi Soleman Ndun menegaskan kembali dalam keterangan dipersidangan saksi tidak pernah menanda tangani surat atau akta Jual beli dengan Drs Wilhemus Padja karena saksi Soleman Ndun hanya menjual tanah tersebut kehotel cahaya bapa tapi bukan tanah sengketa sekarang yang menjadi objeknya karena tanah yang dijual ke hotel cahaya bapa terletak di sebelah selatan dari tanah sengketa sekarang;

Menimbang berdasarkan bukti tersebut dimana Penggugat memperoleh tanah tersebut dengan adanya ikatan jual beli sebagaimana bukti P-1 dan P-2 tersebut sehingga atas dasar tersebut penggugat beranggapan mempunyai hak atas tanah tersebut yang sekarang menjadi obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat ;

Menimbang bahwa terhadap bukti P-1 s/d P-3 adalah merupakan akta otentik yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang atas hal itu, dimana kekuatan akta otentik adalah bukti yang sempurna diartikan bahwa isi akta otentik yang bersangkutan oleh Hakim dianggap benar, kecuali apabila diajukan bukti perlawanan. Jadi Hakim harus mengakui apa yang tertulis dalam akta selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan;

Menimbang bahwa terhadap bukti P-4 , adalah merupakan surat tanda terima laporan/pengaduan yang dikeluarkan oleh Kepolisian Daerah Nusa Tenggara Timur, dimana pelapor Yohanes maria Vianey Lusi Emi telah melaporkan adanya penyerobotan tanah yang dilakukan oleh Tergugat terhadap tanah milik Pelapor, terhadap bukti ini oleh

Hal 43 dari 54 Putusan No.172/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

karena belum adanya putusan pidananya dan apakah tanah yang diserobot adalah merupakan tanah yang disengketakan sekarang belum bisa dibuktikan sehingga terhadap bukti ini tidak ada relevansinya dengan obyek sengketa sekarang ini, sehingga bukti ini dapatlah dikesampingkan ;

Menimbang bahwa terhadap bukti P-5 s/d P-8 berupa surat pemberitahuan pajak bumi dan bangunan tidaklah dapat membuktikan tentang kepemilikan dari obyek sengketa karena bukti P.5 s/d P.8 bukanlah alat bukti kepemilikan tetapi tentang orang yang mempunyai kewajiban dalam membayar pajak namun apakah tanah yang dibayarkan pajaknya oleh Penggugat adalah tanah sengketa sekarang ataukah tanah yang lain ;

Menimbang bahwa terhadap bukti P-9 berupa surat undangan mediasi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur, dimana antara Tergugat pernah keberatan terhadap batas-batas tanah milik Penggugat, sehingga terhadap hal tersebut melayangkan surat keberatan kepada BPN Provinsi Nusa Tenggara Timur dan telah ditindak lanjuti oleh BPN Provinsi NTT untuk melakukan mediasi antara kedua belah pihak akan tetapi hasilnya tidak berhasil sehingga Penggugat menggugat Tergugat ke Persidangan ;

Menimbang bahwa terhadap bukti ini, menurut majelis Hakim oleh karena bukti ini tidak membuktikan perihal objek sengketa adalah milik Penggugat atau Tergugat karena mediasi yang dilakukan gagal mencapai kesepakatan sehingga bukti ini pun tidak membuktikan soal kepemilikan tanah sengketa, sehingga terhadap bukti ini dapatlah dikesampingkan ;

Menimbang bahwa keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu **YACOBET MARIA PADJA, GUNTHERDIUS JEFRI NITBANI** menunjukkan bahwa Benar Penggugat ada menerangkan Penggugat adalah pemilik dari tanah sengketa yang sah ;

Menimbang, bahwa saksi-saksi dari Penggugat yakni saksi **YACOBET MARIA PADJA** menerangkan bahwa Penggugat mempunyai hak atas tanah yang di sengketa sekarang yang mana tanah tersebut diperoleh Penggugat dengan membeli tanah tersebut dari

Hal 44 dari 54 Putusan No.172/Pdt.G/2016/PN Kpg



suami saksi Yacobet Maria Padja yaitu Drs.Wilhelmus Padja sebagaimana bukti P-2 , dimana Drss Wilhelmus Padja memperoleh tanah tersebut dari Cahaya bapa yang mana cahaya bapa membeli tanah tersebut dari Soleman Ndun, akan tetapi menurut saksi kenapa bukti P-1 ikatan jual beli antara Drs. Wilhelmus Padja dengan Soleman Ndun padahal Soleman Ndun sudah menjual tanah tersebut ke hotel cahaya bapa akan tetapi belum diadakan balik nama, sehingga untuk mempermudah balik nama dan sertifikat pada waktu itu atas nama Soleman Ndun maka ikatan jual beli dilakukan oleh sebagaimana bukti P-1 dan bahwa Tanah yang sekarang disengketakan itu sebelumnya dibeli oleh Cahaya Bapa dari Soleman Ndun, namun belum dibuatkan Surat Pelepasan Hak karena hanya sekitar beberapa bulan/sekitar 2 atau 3 bulan kemudian, Cahaya Bapa menjual lagi kepada Wilhelmus Lambertus Padja, sehingga atas kesepakatan bersama dengan pemilik tanah asal yakni Soleman Ndun dibuatlah akta jual beli tersebut ;

Menimbang bahwa terhadap keterangan saksi **GUNTHERDIUS JEFRI NITBANI** yang menerangkan sebatas hal tanah tersebut adalah milik dari Penggugat karena saksi pernah menanam jati putih dan gamal diatas tanah sengketa , disamping itu diatas tanah sengketa juga terdapat sebuah rumah permanen dan tembok batas berupa pagar tembok dan didalam tanah sengketa tersebut juga terdapat pagar-pagar kayu dari bamboo dan juga pernah tanam pilar batas tanah tersebut ;

Menimbang bahwa dipersidangan juga Penggugat menghadirkan saksi ahli yakni **SUMRAL BURU MANOE,SH.MH** yang menerangkan dimana mereka kedua belah pihak tersebut pernah memohon kepada Pertanahan untuk memediasi atas permasalahan tanah tersebut, karena bidang tanah itu sudah bersertifikat, dimana Penggugat menyatakan sebagai tanah miliknya, sementara disatu sisi Tergugat juga melaporkan tentang kepemilikan atas tanah tersebut , Bahwa prosedur penerbitan sertifikat hak milik atas tanah harus memenuhi beberapa syarat, dan yang menjadi syarat utama adalah adanya obyek dan subyek yang jelas. Dan yang menjadi syarat ikutannya adalah berupa dasar yuridis yang jelas, seperti Pajak Bumi dan Bangunan, Surat Keterangan Riwayat Tanah, Surat Pelepasan Hak, kalau tanah itu asalnya dari jual beli tanah, Bahwa prosedur pengukuran tanah yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dilakukan oleh pihak Pertanahan adalah pengukuran tanah itu ada 2 (dua) macam, PERTAMA: adalah pengukuran untuk proses Hak Atas Tanah. Terkait masalah sengketa tanah yang sekarang ini. Untuk tanah obyek sengketa, pada saat pengukuran pertama atas permohonan Soleman Ndun. Berdasarkan data yang ada pada Pertanahan, waktu itu belum ada keluarga Djati yang kuasai atau miliki tanah disitu. Jadi waktu itu tidak ada masalah atau tidak ada keberatan saat pengukuran tanah itu dilakukan pada tahun 1993, Bahwa ada surat Pelepasan Hak dari Tergugat dimana pelepasan haknya pada tahun 1989 dan sertifikatnya terbit pada tahun 1994 ;

Menimbang bahwa menurut saksi Soleman Ndun tidak pernah ada transaksi jual-beli antara saksi Soleman Ndun dengan Drs.Wilhemus Padja karena pada saat itu saksi menjual tanah kepada Hotel cahaya Bapa dan bukan pada Drs Wilhelmus Padja dimana saksi juga tidak pernah menanda tangani surat Pernyataan/Penjualan sebagaimana bukti P-1 ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1 yaitu akta jual beli antara Drs Wilhelmus Padja dengan saksi Soleman Ndun dan ditegakan kembali dalam keterangan dipersidangan saksi Soleman Ndun tidak pernah menanda tangani akta jual beli di hadapan Notaris sehingga menurut saksi Soleman Ndun jual beli antara Drs Wilhelmus Padja dengan saksi Soleman Ndun tidak pernah ada karena saksi tidak pernah datang ke Notaris untuk bertanda tangan ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti dan keterangan saksi serta , memberikan suatu Persangkaan bahwa benar tanah sengketa yang terletak di RT.34 RW.09, Kel. Lasiana, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas :

*Utara : berbatasan dengan jalan desa;*

*Selatan : berbatasan dengan jalan desa;*

*Timur : berbatasan dengan kali;*

*Barat : berbatasan dengan jalan desa;*

Adalah milik dari Penggugat yang diperoleh dari jual beli dengan Drs Wilhelmus padja ;

Hal 46 dari 54 Putusan No.172/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 selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil sangkalan Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat bukan pemilik tanah yang di RT.34 RW.09, Kel. Lasiana, Kec. Kelapa Lima, Kota Kupang, dengan batas-batas :

*Utara : berbatasan dengan jalan desa;*

*Selatan : berbatasan dengan jalan desa;*

*Timur : berbatasan dengan kali;*

*Barat : berbatasan dengan jalan desa;*

karena tanah tersebut merupakan hak dari Tergugat, karena memperoleh warisan dari ayahnya yang bernama **Joachim Djati (alm)** yang mana diperoleh dari jual beli dengan Ayub Ndun , dengan mengacu pada alat bukti yang diajukan oleh Tergugat berupa surat yang diberi tanda T-1 s/d T-13 dan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa apabila dikaji secara cermat, materi yang termuat dalam bukti T-1 berupa Surat Pernyataan Melepaskan Hak No.279/Pem.4/PPAT/1989, tanggal 23 September 1989 dimana telah terjadi pelepasan hak atas tanah dimana pemilik tanah AYUB NDUN telah menjual tanah tersebut kepada JOACHIM DJATI (ayah Penggugat) dengan luas tanah ± 6750 m2 dengan adanya pelepasan hak dari Ayub Ndun kepada Joachim Djati maka tanah tersebut merupakan milik dari Joachim Djati yang kemudian diwariskan kepada ahli warisnya dalam hal ini adalah Tergugat ;

Menimbang bahwa proses penjualan jual beli terjadi pada tanggal 23 september 1989 diketahui oleh Camat Kupang tengah dan disaksikan oleh saksi-saksi tanda tangan kedua belah pihak yaitu Ayub Ndun dan Joachim Djati (ayah Tergugat) ;

Menimbang bahwa bukti T-2 s/d T-6 berupa kwitansi pembayaran tanah dari Joachim Djati (ayah Tergugat) kepada Ayub Ndun dari tanggal 14 september 1989 s/d tanggal 9 maret 1990 untuk pembayaran sebidang tanah yang terletak di Rt 20 Rw IX Desa Lasiana dengan ukuran 50 x 135 m2 ;

Menimbang bahwa dengan adanya bukti T-2 s/d T-6 ini menunjukkan tanah yang dilepaskan haknya oleh ayub Ndun

Hal 47 dari 54 Putusan No.172/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

sebagaimana bukti T-1 telah sah menjadi milik dari Joachim Djati dimana tanah tersebut telah dibayar lunas dan selanjutnya menjadi hak sepenuhnya dari Joachim Djati (ayah Tergugat) yang kemudian diwariskan kepada Tergugat ;

Menimbang bahwa terhadap bukti T-7 dan T-8 berupa Surat Pernyataan Kesaksian Soleman Ndun dan Derben Samuel Ndun terhadap Sertifikat No.591 Tahun 1994, tertanggal 12 Januari 2016, dimana terhadap alat bukti ini keterangan saksi dalam pembuktian adalah keterangan saksi yang dituangkan dalam "surat keterangan" tidak dikenal dalam Hukum Acara Perdata Indonesia, pembuktian dengan saksi harus didengar dan disumpah dipersidangan ;

Menimbang bahwa untuk memperkuat bukti T-7 dan T-8, maka Tergugat telah menghadirkan saksi-saksi tersebut dipersidangan dan telah memberikan keterangan dibawah sumpah dimana menerangkan saksi Derben Samuel Ndun " Bahwa tanah sengketa terletak di dahulu di Desa Lasiana tapi sekarang di RT. 34/RW. 09, Kelurahan Lasiana Kecamatan Kepala Lima Kota Kupang, Bahwa Batas-batasnya yaitu sebelah UTARA berbatasan dengan Philipus Ndun, John Ambi, Luis Balun dan Alex Ranggaboro; SELATAN berbatasan dengan Adriana Ndun, sekarang Soleman Ndun, sertifikatnya sudah ada lalu Soleman Ndun jual ke Cahaya Bapa; TIMUR berbatasan dengan kali kering sefano; dan BARAT berbatasan dengan rencana jalan desa, sekarrang dengan Claret, Bahwa Ayub Ndun sudah meninggal dan tanah itu sudah dijual kepada Yoakim Djati (alm), ayah dari Tergugat Ibu Maria Djati , Bahwa Yoakim Djati beli tanah itu pada tahun 1989 , Bahwa pada waktu transaksi jual beli tanah tersebut disertai dengan kwitansi serta ada surat pelepasan hak, Bahwa Soleman Ndun ada memperoleh tanah tersebut dari Adriana Ndun, lalu Soleman Ndun jual tanah tersebut ke Cahaya Bapa dimana tanah tersebut bersebelahan dengan tanah sengketa, Bahwa Adriana Ndun adalah mama kecil/tante dari Soleman Ndun, Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat dan atas nama Soleman Ndun , Bahwa Luas tanah tersebut yaitu 8000 meter persegi , Bahwa tanah yang sudah bersertifikat tersebut tidak berada didalam tanah yang sekarang disengketakan ;

Hal 48 dari 54 Putusan No.172/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)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dari keterangan saksi Soleman Ndun yang menerangkan Bahwa Tanah sengketa tersebut terletak di letaknya dahulu di Desa Lasiana tapi sekarang di RT. 34/RW. 09, Kelurahan Lasiana Kecamatan Kepala Lima Kota Kupang , Bahwa Luas tanahnya 6000 meter persegi lebih , Bahwa Batas-batas tanah sebelah UTARA berbatasan dengan Phelipus Ndun (alm), sebelah SELATAN berbatasan dengan Adriana Ndun, yang dihibahkan ke Soleman Ndun dan kemudian dijual oleh Soleman Ndun ke Cahaya Bapa, sebelah TIMUR berbatasan dengan kali mati Sefbana, dan sebelah BARAT berbatasan dengan Rencana Jalan Desa , Bahwa Tanah tersebut sebelumnya milik dari Ayub Ndun (alm) saudara kandung saksi , Bahwa Ayub Ndun/alm. Jual tanah ke pak djati (orangtua dari Tergugat/ibu Maria Djati) , Bahwa Jual beli itu terjadi pada tahun 1989 , Bahwa Waktu transaksi jual beli ada pakai kwitansi dan ada tanda tangan kwitansi dan juga ada pelepasan hak dan itu terjadi pada tahun 1989 , ahwa Menyangkut tanah bagian selatan dari tanah sengketa, batas-batasnya jelas dan Waktu Saksi jual tanahnya ke Cahaya Bapa, sudah ada sertifikatnya. Saksi masih ingat, waktu itu ukur tanahnya tahun 93, sertifikatnya keluar tahun 1994, Bahwa Luas tanah menurut sertifikat kurang lebih 8000 meter persegi , bahwa batas-batas tanah tersebut adalah Bagian selatan, Utara, Timur dan bagian barat, semuanya berbatsan dengan rencana jalan desa , bahwa Sertifikat tanah tersebut atas nama saksi , bahwa tanah yang saksi peroleh dari Adriana Ndun dan kemudian saksi jual kepada Cahaya Bapa berada diluar dari tanah sengketa yang sekarang ini , bahwa saksi tidak pernah diajak oleh Willem Padja dan isterinya pergi ke Notaris untuk buat akte jual beli tanah yang berada di bagian selatan itu , bahwa tanah yang saya dapat dari tante Adriana Ndun sudah saya jual ke Cahaya Bapa, sedangkan tanah yang ayah saya Saul Ndun berikan, saya sudah jual ke SMA , bahwa Ketika dari Badan Pertanahan turun ke lokasi untuk ukur tanah saya sementara berada di Surabaya, makanya saya tunjuk adik saya Ayub Ndun untuk mewakili saya ikut pengukuran yang dilakukan oleh Pertanahan tersebut untuk tunjuk batas-batas tanahnya ;

Menimbang bahwa saksi-saksi tersebut semuanya menerangkan bahwa tanah sengketa sekarang bukanlah tanah yang dijual oleh

Hal 49 dari 54 Putusan No.172/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

Soleman Ndun kepada hotel cahaya bapa, tanah sengketa sekarang adalah milik dari Ayub Ndun yang dijual kepada bapak Joachim Djati yang merupakan ayah dari Tergugat, tanah sengketa yang oleh Penggugat dianggap tanah milik Penggugat yang berasal dari Soleman Ndun telah ada sertifikatnya dan atas nama Soleman Ndun adalah tanah yang terletak di sebelah selatan dari tanah yang menjadi objek sengketa sekarang yang merupakan milik dari Joachim Djati (alm) yang sekarang ini dikuasai oleh Tergugat dimana tanah tersebut sebelumnya adalah milik dari Adriana ndun lalu dihibahkan kepada soleman ndun dan dibuatkan sertifikat lalu dijual kepada pemilik hotel cahaya bapa ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti T-10 s/d T-13 adalah merupakan bahwa Tergugat beserta saudaranya merupakan anak dari Joachim Djati sehingga apa yang merupakan peninggalan dari Joachim Djati adalah milik dari tergugat selaku ahli waris termasuk tanah sengketa sekarang ini ;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas dikaitkan dengan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat didapat fakta bahwa keterangan saksi-saksi Tergugat yaitu saksi Soleman Ndun dan saksi Derben Samuel Ndun menyatakan tanah tersebut adalah milik dari Ayah Tergugat yaitu Joachim Djati (alm) yang diperoleh dari Ayub Ndun dimana Ayub Ndun adalah saudara dari saksi Soleman Ndun dimana ayah tergugat telah membeli tanah tersebut dari Ayub Ndun sejak tahun 1989 dan saksi Soleman Ndun memiliki tanah disebelah selatan tanah sengketa sekarang dan telah menjualnya kepada pemilik Hotel Cahaya bapa ;

Menimbang bahwa dari keterangan saksi-saksi Tergugat tersebut dikaitkan dengan bukti T-1 s/d dan T-8, keterangan saksi-saksi tersebut sesuai dengan bukti T-1 s/d T-8 dimana saksi-saksi dari Tergugat mengetahui tanah tersebut dibeli oleh Joachim Djati dari ayub Ndun pada tanggal 23 September 1989 bahkan keterangan saksi-saksi tersebut yang merupakan pemilik tanah dari tanah Penggugat sebelum Penggugat membeli tanah dari Drs Wilhemus Padja dan juga keterangan saksi-saksi tersebut menyatakan tanah milik Penggugat berada di sebelah selatan tanah sengketa sekarang dan masing-masing

Hal 50 dari 54 Putusan No.172/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

berkesesuaian satu sama lain dimana keterangan saksi-saksi tersebut mendukung bukti T-1 s/d T-8 ;

Menimbang bahwa jika dikaitkan antara bukti T-1 dimana surat pelepasan hak dimana batas-batas tanah yang dilepas oleh Ayub ndun kepada joachim djati luas tanah 50 x 135 m2 dengan batas, sebelah utara berbatas dengan Felipus Ndun, Sebelah Selatan dengan Tanah Adriana Ndun, Sebelah Timur dengan kali Sefbano dan sebelah Barat dengan jalan Desa, jadi atas dasar dan batas-batas tersebut merupakan hak dari Tergugat dan jika dikaitkan dengan pemeriksaan setempat yang dilakukan majelis hakim pada tanggal 25 November 2016 dimana diperoleh batas-batas sesuai dengan bukti T-1 dari Tergugat sehingga jelas bahwa tanah milik Tergugat sebagaimana bukti T-1 ;

Menimbang bahwa jika kita bandingkan bukti P-1 s/d P-3 dari Penggugat justru dapat dipatahkan atau dibuktikan sebaliknya dari bukti T-1 s/d T-8 dari Tergugat , dimana bukti P-1 s/d P-3 menerangkan bahwa tanah sengketa adalah milik dari Penggugat sebagai Hasil jual beli dengan Drs.Wilhemus Padja dan tanah tersebut telah bersertifikat yang sebelumnya milik dari Soleman Ndun , namun oleh bukti T-1 s/d T-8 serta keterangan saksi-saksi terutama keterangan saksi Soleman Ndun yang menyatakan benar telah menjual tanah miliknya kepada cahaya Bapa dan lalu dijual kepada Drs Wilhemus Padja lalu ke Penggugat akan tetapi tanah tersebut terletak di sebelah selatan dari tanah sengketa sekarang dan apabila letak tanah milik penggugat adalah sama dengan tanah Tergugat dilihat dari asal usulnya tanah tersebut telah dimiliki oleh tergugat sejak tahun 1989 jauh dibanding dengan Penggugat yang memiliki tanah tersebut sejak tahun 2009 sehingga tergugat haruslah dilindungi sebagai Pembeli yang beritikad baik ;

Menimbang, bahwa meskipun Penggugat dalam membuktikan dalil gugatan khususnya tentang kepemilikan tanah sengketa mendasarkan pada bukti Sertifikat Tanah sebagai surat bukti kepemilikan atas tanah dimana Sertifikat Tanah merupakan surat/ akta yang dibuat oleh Pejabat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan tersebut berwenang untuk membuatnya, yaitu Menteri Agraria/ Kepala

Hal 51 dari 54 Putusan No.172/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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang memuat keterangan bahwa yang nama/identitasnya disebutkan dalam Sertifikat tersebut merupakan pemilik sah dari tanah dengan letak dan luas sebagaimana juga disebutkan dalam Sertifikat tersebut (vide Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA) serta Pasal 12 dan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah) dimana kekuatan akta otentik adalah bukti yang sempurna diartikan bahwa isi akta otentik yang bersangkutan oleh Hakim dianggap benar, kecuali apabila diajukan bukti perlawanan. Jadi Hakim harus mengakui apa yang tertulis dalam akta selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan, namun karena alat bukti yang diajukan Tergugat mampu untuk membuktikan dalil sangkalan atau melemahkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat, maka Majelis Hakim berketetapan bahwa Tergugatlah adalah pemilik sah atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat telah gagal membuktikan dalil pokok gugatannya tentang riwayat asal usul hak atas penguasaan tanah obyek sengketa baik berupa keterangan saksi-saksi yang diajukan maupun berdasarkan bukti-bukti surat, maka dengan demikian Penggugat juga dinilai telah gagal membuktikan status kepemilikan tanah obyek sengketa. Dimana dilain pihak Tergugat telah berhasil membuktikan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik orang tua Tergugat bukan lah milik dari Penggugat, sebagaimana keterangan saksi-saksi dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dan telah terbukti bahwa Penggugat tidak mampu membuktikan asal usul tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, maka jelaslah Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebut, sehingga tidak ada dasar untuk menyatakan bahwa Penggugat adalah orang yang berhak atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena

Hal 52 dari 54 Putusan No.172/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

Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya maka gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok tersebut ditolak, maka tuntutan yang selebihnya tidak akan dipertimbangkan ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak sehingga Penggugat dinyatakan sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini dan harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat pasal-pasal dalam Rb.g serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dalam perkara ini.

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

### DALAM PROVISI :

- **Menolak Tuntutan Provisi Penggugat ;**

### DALAM EKSEPSI :

- **Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;**

### DALAM POKOK PERKARA :

- 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.**
- 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 921.000,- ( Sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah) ;**

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang pada **hari Rabu, tanggal 16 Januari 2017** oleh kami **ANDI EDDY VIYATA, S.H.** sebagai Hakim Ketua, **MOHAMMAD SHOLEH, S.H. M.H.** dan **THEODORA USFUNAN, S.H.,** masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 25 Januari 2017 oleh Hakim Ketua Majelis dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota

Hal 53 dari 54 Putusan No.172/Pdt.G/2016/PN Kpg





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut di atas dengan dibantu oleh **HELENA E. DIAZ, S.H.** sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota:

t.t.d.

**MOHAMMAD SHOLEH, S.H.M.H**

t.t.d.

**THEODORA USFUNAN, S.H.**

Hakim Ketua Majelis,

t.t.d.

**ANDI EDDY VIYATA, S.H.**

Panitera Pengganti,

t.t.d.

**HELENA E. DIAZ, S.H.**

## Catatan:

Turunan Putusan ini diberikan kepada Kuasa Penggugat Sdr. YOSEPH PATI BEAN, SH. atas permintaannya sendiri pada hari Senin, tanggal 30 Januari 2017 dan Putusan ini belum berkekuatan hukum tetap.

## PERINCIAN BIAYA:

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2. Biaya Proses	Rp. 70.000,-
3. Biaya panggilan	Rp. 310.000,-
4. Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 500.000,-
5. Biaya materai	Rp. 6.000,-
6. <u>Biaya Redaksi</u>	<u>Rp. 5.000,-</u>
Jumlah .....	Rp. 921.000,-
	(sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah)

## Untuk turunan resmi:

PANITERA PENGADILAN NEGERI KUPANG KELAS 1A,

**SULAIMAN MUSU, S.H.**

NIP. 19580808 198103 1 003