



**PUTUSAN**  
**Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**SAMUEL TANONO**, bertempat tinggal di RT.012/RW.005 Desa Nule Kecamatan Amanuban Barat Kabupaten Timor Tengah Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Samuel Manafe, S.H., dan kawan-kawan, advokat pada Kantor Advokat/Pengacara Samuel Manafe & Rekan yang berkantor di Jalan Jatirosa II KM.10 Kel.Oesapa Kec.Kelapa Lima Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2020, yang selanjutnya disebut sebagai Penggugat.

I a w a n :

**ASMAURIT LENAMAH**, bertempat tinggal di RT.002 RW.002 Desa Pusu Kecamatan Amanuban Barat, Kabupaten Timor Tengah Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat I.

**ADOLFINA SELAN**, bertempat tinggal di RT.002 RW.002 Desa Pusu Kecamatan Amanuban Barat, Kabupaten Timor Tengah Selatan, yang selanjutnya disebut sebagai Tergugat II.

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 5 Agustus 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri So'E pada tanggal 13 Agustus 2020 dengan Nomor Register 31/Pdt.G/2020/PN Soe, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di RT.002 RW.002 Desa Pusu Kec.Amanuban Barat Kab.Timor Tengah Selatan

Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dahulu Nifuna Ulan RT.02 RW.03 Desa Pusu Kec.Amanuban Barat Kab.Timor Tengah Selatan) dengan ukuran  $\pm$  15 Are yang telah dibeli dari Alm. KRISTIAN TANONO berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 27 September 1998 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : dengan tanah milik Yunus Faot
- Selatan : dengan tanah milik Naftali Liunima
- Timur : dengan Jalan
- Barat : dahulu dengan tanah milik Yunus Faot dan sekarang dengan tanah milik Beni Antonius Kaleka

Selanjutnya disebut sebagai TANAH OBYEK SENGKETA.

2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai/menempati tanah obyek sengketa  $\pm$  sejak tahun 1970 atas ijin dari Alm.Kristian Tanono hanya untuk tinggal sementara.
3. Bahwa setelah Penggugat membeli tanah obyek sengketa dari Alm.Kristian Tanono pada tanggal 27 September 1998, tanah obyek sengketa masih tetap dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II meskipun sudah disuruh keluar oleh Penggugat, sampai pada tanggal 4 November 2004 Pemerintah Kecamatan Amanuban Barat mengurus masalah tanah antara SAMUEL TANONO (Penggugat) dengan MAURIDS LENAMAH alias ASMAURIT LENAMAH (Tergugat I) dengan hasil penyelesaian sebagai berikut:
  - Tanah yang disengketakan telah dibeli oleh Samuel Tanono dari Alm.Kristian Tanono pada tanggal 27 September 1998 tetapi tidak diakui/diterima oleh Maurids Lenamah.
  - Berdasarkan jual beli yang dikuatkan oleh saksi-saksi, maka kebenaran terletak pada Samuel Tanono sebagai pembeli.
  - Maurids Lenamah diberi waktu 1 (satu) minggu untuk mengadu ke Pengadilan apabila tidak puas dengan penyelesaian tersebut.Bahwa Pemerintah Kecamatan Amanuban Barat telah menegaskan kepada Kepala Desa Pusu melalui Surat Penegasan tertanggal Neonmat, 29 Nopember 2004 yang isinya agar Tergugat I segera kosongkan tanah sengketa karena selama satu minggu Tergugat I tidak mengadu ke Pengadilan.
4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengakui dan membenarkan tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat melalui Surat Pengakuan Hak Milik tanggal 31 Agustus 2017 yang telah didaftarkan pada Notaris Maya Lyng

Halaman 2 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

#### 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

Christiany Sayuna, S.H., M.Kn dibawah Nomor 278 tertanggal Kamis 31 Agustus 2017.

5. Bahwa setelah penyelesaian tanggal 4 November 2004 dan Pengakuan Hak Milik Penggugat atas tanah obyek sengketa tanggal 31 Agustus 2017 tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II tetap saja menguasai tanah obyek sengketa sampai dengan sekarang ini, meskipun Penggugat sudah menyuruh Tergugat I dan Tergugat II keluar dari tanah obyek sengketa.
6. Bahwa pada tahun 2017, Penggugat pernah mengajukan gugatan atas tanah obyek sengketa di Pengadilan Negeri SoE terhadap Para Tergugat dalam Perkara Perdata No.30/Pdt.G/2017 /PN.SoE, namun Putusan Pengadilan Negeri SoE No.30/Pdt.G/2017/PN.SoE memutuskan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
7. Bahwa pada tahun 2018 Penggugat membuat pagar diatas tanah obyek sengketa karena Penggugat mau menggunakan tanah obyek sengketa sekaligus mau mengurus sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa tetapi Tergugat I malah melakukan pengrusakan pagar yang dibuat oleh Penggugat, sehingga Penggugat melaporkan Tergugat I ke Polres TTS.
8. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat yang menguasai tanah obyek sengketa milik Penggugat secara MELAWAN HUKUM DAN MELANGGAR HAK SUBYEKTIF PENGGUGAT tersebut mengakibatkan PENGGUGAT TIDAK DAPAT SECARA LELUASA MEMPERGUNAKAN TANAH OBYEK SENGKETA YANG ADALAH MILIK PENGGUGAT SEHINGGA SANGAT MERUGIKAN PENGGUGAT.
9. Bahwa sampai dengan saat ini  $\pm$  22 tahun Para Tergugat menguasai/menempati tanah obyek sengketa milik Penggugat sehingga Penggugat sangat dirugikan secara materil dan imateril karena tidak dapat dengan leluasa untuk menggunakan tanah obyek sengketa milik Penggugat yang ditempati/dikuasai secara melawan hukum oleh Para Tergugat tersebut yang jika ditaksir kerugian yang diderita Penggugat dengan rincian sebagai berikut:
  - Kerugian Materil oleh karena Para Tergugat menguasai dan menempati tanah obyek sengketa sejak tahun 1998 sampai tahun 2020 (Rp.1.000.000 X 22 tahun)..... Rp.22.000.000.
  - Kerugian Imaterial oleh karena selama  $\pm$  22 tahun Penggugat tertekan secara fisik dan psikis akibat mengurus dan memikirkan tanah obyek

Halaman 3 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa yang dikuasai/ditempati oleh Para Tergugat sampai dengan gugatan perkara ini didaftarkan oleh Penggugat

.....  
Rp.500.000.000.

.....+  
Total kerugian materil dan imateril.....Rp.522.000.000

(lima ratus dua puluh dua juta rupiah) yang harus dibayar sekaligus dan seketika kepada Penggugat.

10. Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa dengan ukuran dan batas-batas pada point 1 diatas adalah milik Penggugat, maka segala surat-surat yang diterbitkan oleh Para Tergugat untuk dan atas nama tanah obyek sengketa baik berupa hibah, pelepasan hak, akta jual beli di bawah tangan maupun dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), GS dan sertifikat maupun putusan-putusan adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku.
11. Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, maka bangunan dan tanaman diatas tanah obyek sengketa yang dibangun dan ditanam oleh Para Tergugat atau siapa saja yang memberikan hak dan atau yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk mengosongkan serta menyerahkan kembali tanah obyek sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah baik secara sukarela maupun secara paksa dengan bantuan aparat keamanan.
12. Bahwa Penggugat merasa khawatir Para Tergugat beritikad buruk serta tidak mau memenuhi kewajibannya sesuai dengan Putusan Pengadilan ini, maka menurut hukum cukup beralasan bila Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri SoE Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memerintahkan Jurusita pada Pengadilan Negeri SoE untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap tanah obyek sengketa sesuai ukuran dan batas-batas pada point 1 diatas.
13. Bahwa oleh karena Penggugat merasa khawatir Para Tergugat tidak mau dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.100.000 (seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat lalai/terlambat melaksanakan isi putusan ini.

Halaman 4 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

#### 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)



14. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah terurai diatas, Penggugat mohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri SoE Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

- 1) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2) Menyatakan hukum tanah obyek sengketa yang terletak di RT.002 RW.002 Desa Pusu Kec.Amanuban Barat Kab.Timor Tengah Selatan (dahulu Nifuna Ulan RT.02 RW.03 Desa Pusu Kec.Amanuban Barat Kab.Timor Tengah Selatan) dengan ukuran  $\pm 15$  Are yang telah dibeli dari Alm.KRISTIAN TANONO berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 27 September 1998 dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : dengan tanah milik Yunus Faot

Selatan : dengan tanah milik Naftali Liunima

Timur : dengan Jalan

Barat : dahulu dengan tanah milik Yunus Faot dan sekarang dengan tanah milik Imanuel Kaleka

ADALAH SAH MILIK PENGGUGAT.

- 3) Menyatakan hukum perbuatan Para Tergugat merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN MELANGGAR HAK SUBYEKTIF PENGGUGAT SEHINGGA SANGAT MERUGIKAN PENGGUGAT.

- 4) Menghukum Para Tergugat untuk membayar secara tunai dan seketika kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

➤ Kerugian Materil oleh karena Para Tergugat menguasai dan menempati tanah obyek sengketa sejak tahun 1998 sampai tahun 2020 (Rp.1.000.000 X 22 tahun).....  
Rp.22.000.000.

➤ Kerugian Imaterial oleh karena selama  $\pm 22$  tahun Penggugat tertekan secara fisik dan psikis akibat mengurus dan memikirkan tanah obyek sengketa yang dikuasai/ditempati oleh Para Tergugat sampai dengan gugatan perkara ini didaftarkan oleh Penggugat ..... Rp.500.000.000.

\_\_\_\_\_+

Total kerugian materil dan imateril..... Rp.522.000.000  
(lima ratus dua puluh dua juta rupiah);

Halaman 5 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe





- 5) Menyatakan hukum tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat, maka segala surat-surat yang diterbitkan oleh Para Tergugat untuk dan atas nama tanah obyek sengketa baik berupa hibah, pelepasan hak, akta jual beli di bawah tangan maupun dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), GS dan sertifikat maupun putusan-putusan adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan berlaku.
- 6) Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang memberikan hak dan atau yang mendapat hak dari Para Tergugat untuk mengosongkan serta menyerahkan kembali tanah obyek sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah baik secara sukarela maupun secara paksa dengan bantuan aparat keamanan.
- 7) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang diletakkan terhadap tanah obyek sengketa;
- 8) Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Para Tergugat lalai/terlambat melaksanakan isi putusan ini;
- 9) Membebaskan segala biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat.
- 10) Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap kuasanya dan Para Tergugat menghadap sendiri;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Tatok Musianto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri So'E sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 2 September 2020 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat menyatakan tidak bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

1. Yang Mulia kami menolak karena KRISTIAN TANONO tidak ada tanah, karena KRISTIAN TANONO kawin dengan saudari kami ESTER LENAMAH dan pada waktu itu kami kasih saudara kami ESTER LENAMAH tanah, tetapi KRISTIAN TANONO sudah menjual tanah itu kepada YONATAN SELAN dengan harga 1 (satu) ekor sapi dengan alasan menjual tanah itu karena anak dari KRISTIAN TANONO dan ESTER LENAMAH meninggal sehingga hasil penjualan tanah itu untuk mengurus pemakaman anak tersebut, dan setiap kali ada penjualan, saya sebagai TERGUGAT I ikut mengetahui dan juga menyetujui baru ada penjualan. Setelah itu YONATAN SELAN menjual tanah KRISTIAN TANONO dan ESTER LENAMAH kepada NAFTALI LIUNIMA. Sedangkan penjualan kedua seluas 18 meter kepada NAFTALI LIUNIMA pada tahun 1999. Itupun saya ikut mengetahui dan menyetujui. saya yang memberikan sepenuhnya tanah saya demi memenuhi kebutuhan KRISTIAN TANONO karena rasa persaudaraan. Batas-batas tanah tersebut dapat dijelaskan dengan batas sejarah Taun Lenamah sebagai berikut:  
Utara berbatasan dengan tanah milik Sep Maubanu  
Selatan berbatasan dengan tanah milik Panglima Koin Talan  
Timur berbatasan dengan tanah milik Bel Selan  
Barat berbatasan dengan tanah milik Siuk Neonufa
2. Yang Mulia kami menolak karena Alm. Kristian Tanono tinggal hanya karena kawin mawin dan Alm. Kristian Tanono ada kampung sendiri yaitu Tilo Desa Pusu, bukan di kampung Taun Lenamah sehingga waktu istrinya ESTER LENAMAH meninggal, Alm. Kristian Tanono kembali ke kampung Tilo dan kawin lagi dengan Marsalina Tse sehingga dia tidak lagi kembali ke kampung Taun Lenamah.
3. Yang Mulia kami menolak karena pada tanggal 4 November 2004 SEMUEL TANONO menggugat saya di Kecamatan Amanuban Barat dan dari Pihak Kecamatan mengatakan bahwa kami dari Pihak Kecamatan tidak bisa memutuskan perkara tanah, kecuali Pengadilan yang memutuskan

Halaman 7 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

#### 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

sehingga mempersilahkan PIHAK PENGUGAT SAMUEL TANONO melapor ke Pengadilan Negeri SoE tetapi Penggugat SAMUEL TANONO tidak mengadu sama sekali sehingga baru pada tahun 2017 Penggugat SAMUEL TANONO mengadu ke Pengadilan Negeri SoE.

4. Yang Mulia kami menolak karena penandatanganan Surat Tanah dari Penggugat SAMUEL TANONO itu palsu, karena di saat penandatanganan itu kami dipaksa oleh ARMAN TANONO dan SAMUEL MANAFE sehingga kami menandatangani surat tersebut dalam keadaan tertekan dan terpaksa.
5. Yang Mulia kami menolak karena pada waktu itu tidak ada putusan sama sekali dari pihak Kecamatan mengenai masalah tanah tersebut karena yang bisa memutuskan adalah Pengadilan.
6. Yang Mulia kami menolak karena pada tahun 2017 Penggugat SAMUEL TANONO melapor ke Pengadilan Negeri SoE dengan nomor : 30/Pdt.G/2017/PN.SoE tetapi melalui Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim memutuskan Pihak Tergugat ASMAURIT LENAMAH menang pada tanggal 21 Maret 2018.
7. Yang Mulia kami menolak karena pembuatan pagar itu bukan pada tahun 2018 tetapi tahun 2017.
8. Yang Mulia kami menolak karena tanah tersebut adalah milik Tergugat ASMAURIT LENAMAH sehingga kami tidak merugikan Pihak manapun. Hal ini dibuktikan dengan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahun oleh Pihak Tergugat.
9. Yang Mulia kami menolak karena Tergugat ASMAURIT LENAMAH tidak memiliki uang sebanyak itu karena saya orang miskin dan saya hanya mampu membayar Pajak setiap tahun.
10. Yang Mulia kami menolak karena tanah tersebut benar-benar milik Tergugat ASMAURIT LENAMAH yang dibuktikan pada batas tanah yaitu sebatang Pohon Nangka.
11. Yang Mulia kami menolak karena tanah ini adalah tanah milik Asmaurit Lenamah dan Kampung Asmaurit Lenamah sehingga kami membangun rumah dan menanam pohon-pohon sedangkan Penggugat SAMUEL TANONO membeli tanah dari Alm. Kristian Tanono bukan membeli tanah dari Asmaurit Lenamah sehingga Samuel Tanono menggugat saya sebenarnya Samuel Tanono menggugat Kristian Tanono.
12. Yang Mulia kami menolak karena menurut Keputusan hari Rabu tanggal 21 Maret 2018 dengan Nomor: 30/Pdt.G/2017/PN.SoE telah memutuskan Perkara Tanah dan dinyatakan Tergugat Asmaurit Lenamah Menang.

Halaman 8 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

#### 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

13. Yang Mulia kami menolak karena kami tidak punya apa-apa, baik berupa harta benda maupun uang, tetapi kami berjuang demi tanah dan kampung halaman kami.
14. Yang Mulia kami menolak karena tanah tersebut bukan tanah sengketa tetapi tanah tersebut adalah milik saya yang dibuktikan dengan batas tanah secara turun-temurun sebagai berikut:
- Utara berbatasan dengan tanah milik Banu Lenamah
  - Selatan berbatasan dengan tanah milik Kohe Lenamah
  - Timur berbatasan dengan tanah milik Nino Lenamah
  - Barat berbatasan dengan tanah milik Le'u Lenamah
15. Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan replik dan duplik sebagaimana tercantum dalam berita acara;

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

1. Fotokopi Surat Keterangan Jual Beli Tanah tertanggal 27 September 1998 sesuai dengan asli dan diberi tanda bukti P.1;
2. Fotokopi dari Fotokopi Berita Acara Penyerahan Kembali Sebidang Tanah Nomor: H.43/ 2, 3/5/1999 tanggal 19 Maret 1999, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi dari Fotokopi Berita Acara Jual Beli Tanah Nomor: H.44/2,3/5/1999 tanggal 19 Maret 1999 diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi dari Fotokopi Berita Acara upaya penyelesaian masalah Jual Beli Tanah yang berlokasi di Nifinaulan Desa Pusu antara saudara Samuel Tanono dengan saudara Maurids Lenamah tanggal 04 Nopember 2004, diberi tanda bukti P.4;
5. Fotokopi dari Fotokopi Surat Nomor: Pem.353/4660/XI/2004, perihal Penegasan tanggal 29 Nopember 2004, diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi surat Pengakuan Hak Milik tertanggal Nulle 31 Agustus 2017 sesuai dengan aslinya diberi tanda bukti P.6;
7. Fotokopi surat Nomor: 16.02.53.55.07.1005/286/IX/2017, Perihal Mohon Hadir di Kantor Desa Pusu tanggal 18 September 2017 sesuai aslinya, diberi tanda bukti P.7;
8. Fotokopi dari Fotokopi Legalisir Sertifikat (Tanda Bukti Hak) Milik No. I Surat Ukur No. 295 Tahun 1989, diberi tanda bukti P.8;

Halaman 9 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

#### 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

9. Fotokopi Turunan Putusan Nomor: 30/Pdt.G/2017/PN Soe antara Penggugat Samuel Tanono dan Tergugat Asmaurit Lenamah, dkk, diberi tanda bukti P.9;
10. Fotokopi surat Tanda Terima Laporan Polisi Nomor: STTLP/100/IV/2018/RES TTS, Tanggal 28 Maret 2018 sesuai aslinya, diberi tanda bukti P.10.

Menimbang bahwa bukti surat P.1, P.6, P.7, P.9, dan P.10 tersebut berupa fotokopi yang telah diberi materai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan dan diketahui ternyata bukti P.1, P.6, P.7, P.9, dan P.10 telah sesuai dengan aslinya, sedangkan bukti surat P.2, P.3, P.4, P.5, dan P.8 tidak ditunjukkan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Saksi Boas Kian**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi mengetahui ia dihadirkan dalam persidangan ini terkait dengan sengketa tanah antara Samuel Tanono dengan Asmaurit Lenamah dan Adolfin Selan;
  - Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa berada di Nifunaulan, RT/RW 002/002, Desa Pusu, Kecamatan Amanuban Barat, Kabupaten Timor Tengah Selatan;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, luas tanah yang disengketakan adalah sebesar kurang lebih 15 are (1500 m<sup>2</sup>);
  - Bahwa sepengetahuan Saksi, batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut:
    - Timur berbatasan dengan jalan;
    - Barat berbatasan dengan Imanuel Kaleka, dahulu barat berbatasan dengan Yunus Faot;
    - Utara berbatasan dengan Tanah milik Yunus Faot;
    - Selatan berbatasan dengan Tanah milik Naftali Liunima;
  - Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut milik Kristian Tanono;
  - Bahwa saat ini Kristian Tanono telah meninggal dunia;
  - Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Kristian Tanono meninggal dunia;
  - Bahwa yang Saksi ketahui sebelum Kristian Tanono meninggal dunia dia telah menjual tanah yang sedang disengketakan ini kepada Samuel Tanono;

Halaman 10 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

#### 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 saat ini Para Tergugat tinggal di atas tanah sengketa karena dulu diberikan izin oleh Kristian Tanono;
- Bahwa sebelum Kristian Tanono meninggal, ia pernah menyuruh Para Tergugat untuk pergi dari tanah tersebut karena tanah tersebut telah dijual kepada Samuel Tanono;
- Bahwa Saksi pernah mengetahui ada sengketa di tanah tersebut karena ada penyelesaian masalah antara Penggugat dan Para Tergugat di Kantor Kecamatan Amanuban Barat;
- Bahwa pada pertemuan di Kantor Kecamatan Amanuban Barat Saksi hadir sebagai tokoh masyarakat desa pusu;
- Bahwa tanah tersebut dijual oleh Kristian Tanono kepada Samuel Tanono seharga satu ekor sapi, satu ekor babi, dan uang sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi Para Tergugat berasal dari Kobelete dan pindah ke desa Pusu. Pada awalnya Para Tergugat tinggal di bagian barat tanah sengketa yang tidak ada jalan, namun kemudian ada program dari pemerintah untuk pindah ke pinggir jalan sehingga Para Tergugat menempati tanah sengketa atas izin Kristian Tanono;
- Bahwa Kristian Tanono mengizinkan Para Tergugat untuk tinggal di tanah sengketa sekitar pada tahun 1970;
- Bahwa Saksi pernah menandatangani surat pengakuan hak milik pada tahun 2017 dan pada saat itu berperan sebagai saksi;
- Bahwa Saksi pada waktu menandatangani surat pengakuan hak milik tersebut dijemput untuk datang ke rumah Kristian Tanono dan sesampainya di rumah Kristian Tanono, Para Tergugat sudah ada di tempat tersebut;
- Bahwa pada saat itu Saksi membacakan surat pengakuan hak milik tersebut kepada Para Tergugat karena Para Tergugat tidak bisa membaca dan menulis;
- Bahwa di dalam tanah sengketa tersebut terdapat rumah tembok milik Asmaurit Lenamah yang dibangun pada tahun 2017, sebelum tahun 2017 rumah Asmaurit Lenamah adalah atap alang-alang;
- Bahwa di dalam tanah sengketa terdapat dua rumah yakni rumah permanen milik Asmaurit Lenamah dan rumah tidak permanen milik Adolfin Selan;
- Bahwa pada tahun 2017 Saksi pernah diajukan sebagai Saksi di persidangan terkait masalah tanah antara Penggugat dan Tergugat;

Halaman 11 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

### 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 pada saat itu Para Tergugat tidak dipaksa untuk menandatangani surat pengakuan hak milik tanah tersebut serta tidak ada ancaman apapun kepada Para Tergugat;
- Bahwa Saksi menandatangani surat tersebut setelah Para Tergugat membubuhkan cap jempol mereka;
- Bahwa Para Tergugat membubuhkan cap jempol mereka di atas materai tempel 6000;
- Bahwa Naftali Liunima memiliki hubungan dengan tanah sengketa karena Naftali Liunima juga membeli tanah di sebelah tanah sengketa dari Kristian Tanono;
- Bahwa Samuel Tanono membeli tanah sengketa tersebut pada tahun 1997 dari Kristian Tanono;
- Bahwa Samuel Tanono tidak menempati tanah tersebut karena Para Tergugat masih tinggal di situ dan tidak mau pergi dari tanah sengketa;
- Bahwa karena Para Tergugat tidak mau pergi dari tanah sengketa tersebut maka Samuel Tanono pernah melapor ke Kantor Desa Pusu dan berlanjut di Kantor Kecamatan Amanuban Barat, saat itu Saksi hadir sebagai tokoh adat di desa Pusu;
- Bahwa Saksi tinggal berdekatan di sebelah jalan bagian timur dari tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tinggal di tempat tersebut sejak tahun 1980;
- Bahwa Saksi mengetahui Para Tergugat tinggal di tanah sengketa sejak tahun 1970 dari cerita orang-orang;
- Bahwa pada saat tahun 1998 Kristian Tanono menjual tanah sengketa tersebut tidak memberitahukan kepada Para Tergugat karena Kristian Tanono adalah pemilik tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak melihat secara langsung penjualan tanah dari Kristian Tanono ke Samuel Tanono, hanya pada saat sapi hasil penjualan tanah disembelih banyak masyarakat datang berkumpul untuk membeli daging sapi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Para Tergugat melakukan protes atas penjualan tanah tersebut oleh Kristian Tanono Kepada Samuel Tanono;
- Bahwa yang menanam pohon kelapa dan pohon kemiri di atas tanah sengketa adalah Para Tergugat;
- Bahwa sebelum tahun 1970 yang mengolah tanah adalah Leonard Benu atas seizin Kristian Tanono;

Halaman 12 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

### 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)



2. **Saksi Yonatan Selan**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui ia dihadirkan dalam persidangan ini terkait dengan sengketa tanah antara Samuel Tanono dengan Asmaurit Lenamah dan Adolfin Selan;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa berada di Nifunaulan, RT/RW 002/002, Desa Pusu, Kecamatan Amanuban Barat, Kabupaten Timor Tengah Selatan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, luas tanah yang disengketakan adalah sebesar kurang lebih 15 are (1500 m<sup>2</sup>);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut:
  - Timur berbatasan dengan jalan;
  - Barat berbatasan dengan Imanuel Kaleka, dahulu barat berbatasan dengan Yunus Faot;
  - Utara berbatasan dengan Tanah milik Yunus Faot;
  - Selatan berbatasan dengan Tanah milik Naftali Liunima;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut milik Kristian Tanono;
- Bahwa Kristian Tanono telah meninggal dunia pada tahun 2000;
- Bahwa Kristian Tanono telah menjual tanah tersebut kepada Samuel Tanono;
- Bahwa Para Tergugat tinggal di atas tanah sengketa atas izin dari Kristian Tanono, dan sebelum Kristian Tanono meninggal dunia pernah meminta Para Tergugat untuk pergi dari tanah sengketa namun Para Tergugat tidak mengindahkan;
- Bahwa Kristian Tanono menyuruh Para Tergugat untuk meninggalkan tanah sengketa pada sekitar tahun 2004;
- Bahwa Saksi pernah mengetahui ada sengketa di tanah tersebut karena ada penyelesaian masalah antara Penggugat dan Para Tergugat di Kantor Kecamatan Amanuban Barat;
- Bahwa pada pertemuan di Kantor Kecamatan Amanuban Barat Saksi hadir sebagai tokoh masyarakat desa pusu;
- Bahwa tanah tersebut dijual oleh Kristian Tanono kepada Samuel Tanono seharga satu ekor sapi, satu ekor babi, dan uang sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- Bahwa sepengetahuan Saksi Para Tergugat berasal dari Kobelete dan pindah ke desa Pusu. Pada awalnya Para Tergugat tinggal di bagian

Halaman 13 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barat tanah sengketa yang tidak ada jalan, namun kemudian ada program dari pemerintah untuk pindah ke pinggir jalan sehingga Para Tergugat menempati tanah sengketa atas izin Kristian Tanono;

- Bahwa Kristian Tanono mengizinkan Para Tergugat untuk tinggal di tanah sengketa sekitar pada tahun 1970;
  - Bahwa Saksi berusia 20 tahun saat Kristian Tanono mengizinkan Para Tergugat tinggal di tanahnya pada tahun 1970;
  - Bahwa Saksi mengetahui adanya surat pengakuan hak milik karena Saksi membubuhkan cap jempolnya di surat tersebut pada tahun 2017;
  - Bahwa Para Tergugat juga membubuhkan cap jempolnya pada surat tersebut dan tanpa paksaan maupun ancaman dari pihak manapun;
  - Bahwa pada saat membuat surat pengakuan hak milik tersebut di buat di rumah Samuel Tanono yang beralamat di Oekolo;
  - Bahwa di dalam tanah sengketa terdapat dua rumah yakni rumah permanen milik Asmaurit Lenamah dan rumah tidak permanen milik Adolfina Selan;
  - Bahwa saat ini di surat pengakuan hak milik tersebut ada cap notaris, namun pada saat Saksi membubuhkan cap jempolnya Saksi tidak melihat ada cap notaris;
  - Bahwa Samuel Tanono membeli tanah sengketa tersebut pada tahun 1997 dari Kristian Tanono;
  - Bahwa Samuel Tanono tidak menempati tanah tersebut karena Para Tergugat masih tinggal di situ dan tidak mau pergi dari tanah sengketa;
  - Bahwa karena Para Tergugat tidak mau pergi dari tanah sengketa tersebut maka Samuel Tanono pernah melapor ke Kantor Desa Pusu dan berlanjut di Kantor Kecamatan Amanuban Barat;
  - Bahwa Ester Lenamah adalah saudara sepupu dari Para Tergugat karena ayah Para Tergugat yang bernama Neno Lenamah adalah saudara kandung dari Ayah Kandung Ester Lenamah;
  - Bahwa Ester Lenamah ini adalah istri dari Kristian Tanono;
  - Bahwa yang menanam pohon kelapa dan pohon kemiri di atas tanah sengketa adalah Para Tergugat;
  - Bahwa sebelum tahun 1970 yang mengolah tanah adalah Leonard Ben u atas seizin Kristian Tanono;
3. **Saksi Leonard Benu**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

Halaman 14 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

#### 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 Saksi mengetahui ia dihadirkan dalam persidangan ini terkait dengan sengketa tanah antara Samuel Tanono dengan Asmaurit Lenamah dan Adolfina Selan;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa berada di Nifunaulan, RT/RW 002/002, Desa Pusu, Kecamatan Amanuban Barat, Kabupaten Timor Tengah Selatan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, luas tanah yang disengketakan adalah sebesar kurang lebih 15 are (1500 m<sup>2</sup>);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut:
  - Timur berbatasan dengan jalan;
  - Barat berbatasan dengan Tanah milik Faot;
  - Utara berbatasan dengan Tanah milik Yunus Faot;
  - Selatan berbatasan dengan Tanah milik Naftali Liunima;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah tersebut milik Kristian Tanono yang kemudian dijual kepada Samuel Tanono pada tahun 1998;
- Bahwa saat ini yang menempati tanah sengketa adalah Adolfina Selan dengan Asmaurit Lenamah;
- Bahwa tanah tersebut dijual oleh Kristian Tanono kepada Samuel Tanono seharga satu ekor sapi, satu ekor babi, dan uang sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);
- Bahwa Saksi mengetahui penjualan tanah oleh Kristian Tanono kepada Samuel Tanono karena pada saat jual beli Saksi hadir sebagai pamong desa Nule dan juga sebagai saksi dari Kristian Tanono;
- Bahwa Saksi benar ikut menandatangani surat keterangan jual beli tanah sesuai dengan bukti surat P.1 yang ditunjukkan di persidangan;
- Bahwa sebelum tanda tangan surat keterangan jual beli tanah sengketa, Saksi bersama-sama dengan Kepala Desa Pusu, Mikael Tanono, Agustinus Talan, Kristian Tanono, dan Samuel Tanono datang dan menunjukan lokasi tanah saat itu, kemudian Saksi dan mereka yang namanya tersebut kembali ke kantor desa dan tanda tangan di kantor desa Pusu;
- Bahwa pada saat melihat kondisi tanah sengketa tersebut, Saksi mengetahui Adolfina Selan berada di atas tanah sengketa, sedangkan Saksi tidak melihat Asmaurit Lenamah berada di situ;
- Bahwa Saksi pernah mengolah tanah sengketa tersebut selama 1 tahun atas izin Samuel Tanono;

Halaman 15 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

### 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 saat Saksi mengolah tanah sengketa selama 1 tahun tersebut, tidak ada teguran atau keberatan apapun dari Para Tergugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sudah berapa lama Para Tergugat tinggal di tanah sengketa;
- Bahwa Kristian Tanono bersama istrinya pernah tinggal bersama-sama di atas tanah sengketa bersama Yunus Faot;
- Bahwa Kristian tanono pernah memberikan izin kepada Para Tergugat untuk tinggal di atas tanah sengketa pada tahun 1970;
- Kristian Tanono dengan Samuel Tanono memiliki hubungan keluarga namun jauh, kakek mereka adalah saudara sepupu;
- Bahwa Saksi tidak tahu Kristian Tanono dapat tanah dari siapa;
- Bahwa pada saat tanah tersebut dijual oleh Kristian Tanono, Adolfina Selan mengetahui dan tidak melakukan protes atau keberatan apapun;

Menimbang bahwa Para Tergugat untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Bumi dan Bangunan tahun 2020 atas nama wajib pajak Asmaurid Lenama, diberi tanda bukti T.1,
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Bumi dan Bangunan tahun 2017 atas nama wajib pajak Asmaurid Lenama, diberi tanda bukti T.2,
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Bumi dan Bangunan tahun 2004 atas nama wajib pajak Asmaurid Lenama, diberi tanda bukti T.3,
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Bumi dan Bangunan tahun 1999 atas nama wajib pajak Yulius Lenama, diberi tanda bukti T.4,
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Bumi dan Bangunan tahun 1996, atas nama wajib pajak Yulius Lenama, diberi tanda bukti T.5,
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Bumi dan Bangunan tahun 1993, atas nama wajib pajak Yulius Lenama, diberi tanda bukti T.6,
7. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Bumi dan Bangunan tahun 2016 atas nama wajib pajak Asmaurid Lenama, diberi tanda bukti T.7,

Menimbang bahwa bukti surat T.1, T.2, T.3, T.4, T.5, T.6, dan T.7 tersebut berupa fotokopi yang telah dibubuhi materai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan dan diketahui ternyata bukti tersebut telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Para Tergugat telah pula mengajukan saksi sebagai berikut:

Halaman 16 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Saksi Nitanel Talan**, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengetahui ia dihadirkan dalam persidangan ini terkait dengan sengketa tanah antara Samuel Tanono dengan Asmaurit Lenamah dan Adolfina Selan;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa berada di Nifunaulan, RT/RW 002/002, Desa Pusu, Kecamatan Amanuban Barat, Kabupaten Timor Tengah Selatan;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah yang disengketakan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, batas-batas tanah sengketa adalah sebagai berikut:
  - Timur berbatasan dengan jalan;
  - Barat berbatasan dengan Sofia Lenamah;
  - Utara berbatasan dengan Tanah milik Yunus Faot;
  - Selatan berbatasan dengan Tanah milik Naftali Liunima;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah sengketa adalah milik dari Asmaurit Lenamah dan Adolfina Selan;
- Bahwa Asmaurit Lenamah dan Adolfina Selan mendapat tanah dari kakek Saksi yang bernama Koin Talan;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena mendapat cerita dari orang tua Saksi pada tahun 1964;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tahun berapa tepatnya kakek Saksi memberikan tanah tersebut, hanya saksi mendapat cerita dari orang tua Saksi pada tahun 1964;
- Bahwa Saksi kenal dengan Kristian tanono karena Kristian Tanono adalah keluarga jauh dari Saksi;
- Bahwa Saksi tidak tahu Kristian Tanono pernah jual tanah kepada Samuel Tanono pada tahun 1999;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah sengketa sudah ada sertifikat atau belum;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan tanah sengketa sekitar kurang lebih dua kilometer;
- Bahwa Saksi tidak tahu sejak kapan orang tua Para Tergugat tinggal di atas tanah sengketa tetapi Saksi tahu orang tua para Tergugat tinggal di atas tanah sengketa sejak Saksi masih kecil karena saksi melihat orang tua Para Tergugat membuat rumah dan tinggal di atas tanah sengketa;
- Bahwa Samuel Tanono tidak keberatan pada saat orang tua Para Tergugat buat rumah dan tinggal di atas tanah sengketa;

Halaman 17 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Kakek saksi memberikan tanah sengketa kepada orang tua Para Tergugat karena dahulu kakek saksi adalah temukung besar dan selaku tuan tanah di kampung tersebut;
- Bahwa Kristian Tanono memiliki istri bernama Ester Lenamah;
- Bahwa Ester Lenamah dengan orang tua Para Tergugat adalah saudara kandung;
- Bahwa saat ini Ester Lenamah telah meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui jual beli yang dilakukan antara Kristian Tanono dengan Samuel Tanono;
- Bahwa Saksi mengetahui Kristian Tanono pernah bersengketa tentang masalah tanah dengan Para Tergugat karena Kristian Tanono mau jual tanah sengketa kepada Samuel Tanono dan Para Tergugat di suruh keluar dari tanah sengketa, namun Para Tergugat tidak mau sehingga Kristian Tanono melapor ke Kecamatan Amanuban Barat, tetapi tidak ada penyelesaian di Kecamatan;
- Bahwa saksi tahu sendiri kalau Kristian Tanono bermasalah tanah dengan Para Tergugat dan dilaporkan di Kecamatan karena saat itu Saksi diundang sebagai saksi;
- Bahwa Para Tergugat tinggal di atas tanah sengketa sejak kakek dan orang Para Tergugat masih hidup hingga sekarang;
- Bahwa Ester Lenamah tidak pernah tinggal di atas tanah sengketa;
- Bahwa setahu Saksi pemilik tanah sengketa adalah Asmaurit Lenamah/Tergugat I;
- Bahwa Kristian Tanono mulanya tinggal di Tilo, ia adalah orang pendatang, dan kawin dengan Ester Lenamah dan setelah kawin mereka tinggal sendiri dekat dengan tanah sengketa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Kristian Tanono membuat rumah di belakang rumah Naftali Liunima di bagian selatan dari tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Naftali Liunima mendapat tanah dari siapa;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 24 November 2020 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulannya;

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

Halaman 18 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

#### 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)





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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II menguasai/menempati tanah milik Penggugat yang terletak di RT 002 RW 002 Desa Pusu, Kecamatan Amanuban Barat, Kabupaten Timor Tengah Selatan dimana Penggugat mendalilkan memiliki tanah tersebut dari jual beli yang ia lakukan dengan almarhum Kristian Tanono;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya menolak semua dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah pekarangan dimana berdasarkan hasil pemeriksaan setempat (*Gerechtelijk Plaatsopneming*) yang dilaksanakan pada hari Selasa tanggal 24 November 2020 yang terletak di alamat RT 002 RW 002 Desa Pusu, Kecamatan Amanuban Barat, Kabupaten Timor Tengah Selatan, yang luasnya  $\pm 15$  (lima belas) are, Penggugat telah mampu menunjukkan batas-batas dan tidak disangkal oleh para Tergugat sepanjang mengenai letak batas-batas tanah yang disengketakan, namun terhadap nama orang yang menguasai tanah diluar tanah sengketa yang berbatasan langsung dengan tanah obyek sengketa para Tergugat tidak sependapat sebagaimana Berita Acara Pemeriksaan Setempat tertanggal 24 November 2020, oleh Majelis Hakim dijadikan sebagai fakta tetap dalam perkara ini yaitu bahwa obyek sengketa adalah sebidang tanah dengan luas  $\pm 15$  (lima belas) are dengan batas-batas sebagaimana hasil pemeriksaan setempat yang selanjutnya bidang tanah tersebut disebut sebagai tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan ketentuan pasal 1865 KUH Perdata dan juga Pasal 283 Rbg dimana *"siapa yang mendalilkan dirinya memiliki hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah hak orang lain dikarenakan penunjukkan terhadap suatu kejadian, maka diwajibkan untuk membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu"* sehingga memiliki konsekuensi hukum kepada Penggugat untuk membuktikan seluruh dalil gugatannya dipersidangan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan dan dalil-dalil jawabannya, Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan alat-alat bukti sebagaimana telah disebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan seluruh bukti yang diajukan baik dari Penggugat maupun dari Para Tergugat setelah itu terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Apakah benar telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Almarhum Kristian tanono atas objek tanah sengketa?
2. Apakah jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Almarhum Kristian tanono atas objek tanah sengketa sah secara hukum?

Menimbang, bahwa bertolak dari hal-hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum demi petitum yang diajukan dalam gugatan Penggugat:

Menimbang, bahwa mengenai Petitum Kesatu yang berbunyi "mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya" akan dipertimbangkan kemudian karena petitum tersebut terkait dengan pertimbangan pada petitum-petitum berikutnya;

Menimbang bahwa mengenai Petitum Kedua Penggugat yang memohon agar Majelis Hakim menyatakan tanah obyek sengketa yang terletak di RT. 002 RW 002 Desa Pusu, Kecamatan Amanuban Barat, Kabupaten Timor Tengah Selatan adalah sah milik Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli tanah tanggal 27 September 1998, maka akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli yang dilakukan berdasar Surat Keterangan Jual Beli Tanah tanggal 27 September 1998 adalah sah menurut hukum;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa P.1 serta saksi-saksi untuk membuktikan telah terjadinya jual beli antara almarhum Kristian tanono dengan Penggugat Samuel Tanono pada tanggal 27 September 1998;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P.1 serta keterangan Saksi Boas Kian, Saksi Yonatan Selan, serta saksi Leonard Benu, maka Majelis Hakim berpendapat telah benar terjadi jual beli objek tanah sengketa yang

Halaman 20 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

#### 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

beralamat di Nifunaulan, RT/RW 002/002, Desa Pusu, Kecamatan Amanuban Barat, Kabupaten Timor Tengah Selatan antara Penggugat Samuel Tanono dengan Almarhum Kristian Tanono pada tanggal 27 September 1998 seharga satu ekor sapi, satu ekor babi, dan uang tunai sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah);

Menimbang bahwa karena dari jual beli objek tanah pada tanggal 27 September 1998 tersebut maka timbulah sengketa perdata antara Penggugat selaku pembeli melawan Para Tergugat yang menyatakan dirinya adalah pemilik asal tanah tersebut, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah jual beli yang telah dilangsungkan tersebut dilandasi asas itikad baik (*good faith*) sehingga penggugat merupakan pembeli beritikad baik yang harus dilindungi undang-undang ataukah tidak;

Menimbang bahwa asas itikad baik (*good faith*) diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) Pasal 1338 ayat (3) yang pada pokoknya mengatur bahwa setiap perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan itikad baik;

Menimbang bahwa dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, telah menyempurnakan pengertian pembeli beritikad baik dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014, sehingga Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah sebagai berikut:

(1) Jual beli objek tanah dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum. atau: Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau:
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan /diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli clan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

Halaman 21 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe



(2) Jual beli dilakukan dengan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;

Menimbang bahwa kriteria pembeli beritikad baik yang ditentukan oleh SEMA nomor 4 Tahun 2016 tersebut adalah bersifat kumulatif yang berarti syarat angka (1) dan syarat angka (2) harus dipenuhi agar seseorang dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan di persidangan akan menelaah apakah proses jual beli yang dilakukan atas objek tanah sengketa tersebut telah memenuhi 2 (dua) syarat yang diatur dalam SEMA Nomor 4 tahun 2016;

Menimbang bahwa melihat objek tanah sengketa yang belum terdaftar atau belum memiliki sertifikat maka untuk memenuhi syarat angka (1) yaitu untuk menentukan bahwa jual beli objek tanah telah dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah pembelian terhadap tanah objek sengketa yang masih berstatus tanah milik adat yang belum terdaftar tersebut telah dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yakni dilakukan secara tunai dan terang;

Menimbang bahwa syarat jual beli tanah dalam hukum adat adalah terpenuhinya unsur tunai dan terang. Yang dimaksud dengan tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli, sedangkan yang dimaksud dengan terang adalah jual beli objek tanah dilakukan di hadapan kepala desa/kepala adat setempat;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P.1 serta keterangan Saksi Boas Kian, Saksi Yonatan Selan, serta Saksi Leonard Benu dapat diketahui bahwa jual beli objek tanah antara Penggugat Samuel Tanono dengan Almarhum Kristian Tanono pada tanggal 27 September 1998 telah dilaksanakan secara tunai yaitu Pembeli (Samuel Tanono) membayar dengan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harga satu ekor sapi, satu ekor babi, dan uang tunai sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) dan penyerahan oleh Penjual (Kristian Tanono) hak atas tanah yang beralamat di Nifunaulan, RT/RW 002/002, Desa Pusu, Kecamatan Amanuban Barat, Kabupaten Timor Tengah Selatan;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P.1 dihubungkan dengan keterangan Saksi Leonard Benu dapat diketahui bahwa jual beli objek tanah antara Penggugat Samuel Tanono dengan Almarhum Kristian Tanono pada tanggal 27 September 1998 telah dilaksanakan secara terang, yakni dilakukan di hadapan Ketua RT Tillo atas nama Mikael Tanono, Ketua RW Pusu atas nama Agustinus Talan, Tua Adat Nifunaulan atas nama Kornelis Faot, Kaur Pembangunan Desa Nulle atas nama Leonard Benu, serta diketahui oleh Sekretaris Pemerintahan Desa Pusu atas nama M. Nomleni;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat syarat angka (1) dalam SEMA Nomor 4 tahun 2016 telah terpenuhi karena jual beli tanah telah dilakukan dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yakni terhadap tanah objek sengketa yang masih berstatus tanah milik adat/yang belum terdaftar tersebut telah dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yakni dilakukan secara tunai dan terang;

Menimbang bahwa berkaitan dengan syarat angka (2) SEMA nomor 4 Tahun 2016 yang menentukan jual beli harus dilakukan dengan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah, maka akan dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang bahwa menurut Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H. prinsip kehati-hatian (*duty of care*) dalam jual beli objek tanah memberikan kewajiban bagi pembeli untuk meneliti fakta material sebelum dan pada saat jual beli dilakukan. Apabila pembeli telah melakukan penelitian dan pembeli betul-betul tidak mengetahui adanya cacat hukum maka pembeli tersebut dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik (*good faith*). Sebaliknya apabila pembeli mengetahui adanya cacat hukum saat melakukan penelitian dalam jual beli tanah yang ia lakukan, namun tetap melanjutkan jual beli tanah tersebut maka pembeli tersebut merupakan pembeli yang beritikad buruk (*bad faith*);

Menimbang bahwa berdasarkan kesesuaian keterangan saksi-saksi di persidangan yakni Saksi Boas Kian, Saksi Yonatan Selan, serta saksi Leonard Benu dapat disimpulkan bahwa Para Tergugat telah tinggal di tanah sengketa sejak tahun 1970;

Halaman 23 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

#### 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 dengan berdasarkan kesesuaian keterangan Saksi Boas Kian, Saksi Yonatan Selan, serta saksi Leonard Benu dihubungkan dengan alat bukti T.1, T.2, T.3, T.4, T.5, T.6, dan T.7 yang kesemuanya adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1993, 1996, 1999, 2004, 2016, 2017, dan 2020 atas objek tanah di Desa Pusu Kecamatan Amanuban Barat Kabupaten Timor Tengah Selatan maka Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat I telah lama tinggal dan menguasai tanah objek sengketa setidaknya-tidaknya sejak tahun 1993 hingga saat ini;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti surat P.1, jual beli objek tanah sengketa dilangsungkan pada tanggal 27 September 1998, sedangkan Para Tergugat pada tanggal dan tahun tersebut tinggal berada di atas tanah objek sengketa, hal tersebut juga telah ditegaskan oleh saksi yang diajukan oleh Penggugat yakni Saksi Leonard Benu yang memberikan keterangan di bawah sumpah bahwa sebelum tanda tangan surat keterangan jual beli tanah sengketa, Saksi Leonard Benu bersama-sama dengan Kepala Desa Pusu, Mikael Tanono, Agustinus Talan, Kristian Tanono, dan Samuel Tanono datang dan menunjukan lokasi tanah saat itu dan pada saat melihat kondisi tanah sengketa tersebut Saksi Leonard Benu mengetahui Adolfinia Selan atau Tergugat II berada di atas tanah sengketa;

Menimbang bahwa pada saat Saksi Leonard Benu bersama-sama dengan Kepala Desa Pusu, Mikael Tanono, Agustinus Talan, Kristian Tanono, dan Penggugat Samuel Tanono datang ke objek tanah sebelum jual beli dilakukan, seharusnya Penggugat (Samuel Tanono) selaku pembeli telah mengetahui bahwa objek tanah yang akan ia beli sedang dikuasai oleh pihak lain yakni Para Tergugat atau dengan kata lain seharusnya Penggugat selaku Pembeli secara fakta material telah mengetahui adanya cacat hukum dalam objek jual beli sebelum jual beli tanah tersebut dilakukan;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat syarat angka (2) kriteria pembeli yang beritikad baik yang ditentukan dalam SEMA Nomor 4 tahun 2016 tidak terpenuhi karena pembeli telah mengetahui ada pihak yang menghuni objek sengketa namun tetap meneruskan jual beli sehingga prinsip kehati-hatian (*duty of care*) tidak dilaksanakan oleh pembeli dan itikad baik (*good faith*) dari pembeli dianggap tidak ada;

Menimbang bahwa karena syarat kumulatif dari kriteria pembeli beritikad baik yang ditentukan oleh SEMA nomor 4 Tahun 2016 tersebut tidak terpenuhi seluruhnya maka itikad baik dari pembeli dianggap tidak ada dan oleh

Halaman 24 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

#### 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

karenanya secara yuridis posisi pembeli tidak dilindungi dan jual beli dianggap tidak ada serta segala sesuatu yang menyangkut jual beli tersebut dikembalikan kepada keadaan semula sebelum peristiwa jual beli tersebut terjadi;

Menimbang bahwa pertimbangan Majelis Hakim telah sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1923 K/Pdt/2013 dengan kaidah hukum yang pada pokoknya adalah sebagai berikut: "Pembeli dinyatakan tidak beritikad baik, sebab berdasarkan keterangan saksi diketahui bahwa pembeli mengetahui ada yang tinggal pada objek sengketa namun tidak menanyakan lebih dahulu melainkan langsung membeli saja. Dengan begitu sertifikat yang terbit atas tanah tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum (*buiten effect stellen*)";

Menimbang bahwa karena jual beli obyek sengketa yang terletak di RT. 002 RW 002 Desa Pusu, Kecamatan Amanuban Barat, Kabupaten Timor Tengah Selatan dianggap tidak ada/tidak pernah terjadi, maka dalil Penggugat yang menyatakan objek tanah *in casu* adalah sah milik Penggugat berdasarkan Surat Keterangan Jual Beli tanah tanggal 27 September 1998, tidak beralasan hukum dan tidak dapat dibuktikan kebenarannya, oleh karenanya terhadap Petitem Kedua Penggugat tersebut patutlah untuk ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena dalil dan petitum pokok gugatan Penggugat yaitu tentang hak kepemilikan terhadap tanah objek sengketa dinyatakan ditolak, maka terhadap dalil serta petitum gugatan Penggugat untuk selanjutnya dan selebihnya yang memiliki hubungan dengan petitum pokok gugatan ini tidak dipertimbangkan lagi dan patutlah untuk dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

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

Memperhatikan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

Halaman 25 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.130.000,00 (dua juta seratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri So'E, pada hari Rabu, tanggal 24 Februari 2021, oleh John Michel Leuwol, S.H., sebagai Hakim Ketua, Anwar Rony Fauzi, S.H., dan Bagas Bilowo Nurtantonyo Satata, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 3 Maret 2021, dengan dihadiri oleh Lukius Mello Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri So'E, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Para Tergugat;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

1. ANWAR RONY FAUZI, S.H.

JOHN MICHEL LEUWOL, S.H.

2. BAGAS B. N. SATATA, S.H.

PANITERA PENGANTI

LUKIUS MELLU

## Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp.	30.000,00
2. Biaya ATK	Rp.	100.000,00
3. Biaya Panggilan Penggugat	Rp.	- (Panggilan e-court)
4. Biaya Panggilan Tergugat	Rp.	750.000,00
5. PNPB	Rp.	30.000,00
6. Pemeriksaan Setempat	Rp.	800.000,00
Penerjemah	Rp.	400.000,00
Redaksi	Rp.	10.000,00

Halaman 26 dari 27 Putusan Nomor 31/Pdt.G/2020/PN Soe



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Materai	Rp.	10.000,00
Jumlah	Rp.	2.130.000,00
(Terbilang: dua juta seratus tiga puluh ribu rupiah)		