



P U T U S A N
Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Rote Ndao yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Samuel Zacharias, berkedudukan di RT.015/RW.008, Desa Sakubatan, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Adimusa Busimon Zacharias, S.H., beralamat di Jalan Kodim-Bebalain, Dusun Oeteas I, RT.001/RW.001, Desa Helebeik, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II pada tanggal 14 Juni 2022, dibawah register Nomor: 23/SK/Pdt/2022/PN Rno sebagai **Penggugat**;

Lawan:

Linda A. Zacharias, berkedudukan di RT.004/RW.002, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Yanto M.P. Ekon, S.H., M.Hum., Dkk. beralamat di Kantor Hukum Dr. Yanto M.P. Ekon, S.H., M.Hum., & Partners, Jalan Tunggal Ika No.03, Kayu Putih, Kota Kupang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II pada tanggal 2 Agustus 2022, dibawah register Nomor: 33/SK/Pdt/2022/PN Rno sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Rote



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ndao pada tanggal 21 Juni 2022 dalam Register Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

A. Objek Sengketa:

1. Bahwa Penggugat memiliki tanah yang terletak di Kampung Baru, RT/RW.004/002, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, dengan ukuran tanah Lebar 13 Meter, panjang bagian Utara 26 meter dan panjang bagian Selatan 27 Meter, dengan batas-batas :
 - Timur berbatasan dengan kuburan almarhum Alexander Zacharias dan selokan;
 - Barat berbatasan dengan selokan dan Jalan Raya Kampung Baru;
 - Selatan berbatasan dengan tanah pekarangan Rumah Alexander Zacharias (Alm)
 - Utara berbatasan dengan selokan dan Rumah Yunus Haning;
2. Bahwa tanah tersebut Penggugat dapatkan dengan Cara :
 - Bagian Utara dengan Lebar 4 meter dan Panjang 26 meter, penggugat dapatkan dengan cara membeli dari suami isteri Roy Liu dan Etha Zacharias pada tahun 2001;
 - Bagian Selatan, dengan lebar 9 Meter dan panjang 27 meter, diberikan oleh almarhum Alexander Zacharias dan Isterinya almarhumah Paulina Lazarus kepada Penggugat selagi keduanya masih hidup;
3. Bahwa pada tahun 2002 Penggugat mulai membangun rumah tinggal diatas tanah tersebut secara bertahap, dan baru selesai sekitar tahun 2010;

B. Kronologis perolehan tanah:

1. Bahwa pada tahun 1975, Penggugat dibawa ke Rote oleh Almarhum Alexander Zacharias yang merupakan saudara sepupu dari ayah Penggugat, karena Benyamin Zacharias, Joni Zacharias dan Tony Zacharias yang merupakan anak kandung dari Almarhum Alexander Zacharias, sedang menempuh pendidikan di Kupang;
2. Bahwa di Rote Penggugat bekerja di Koperasi bersama Almarhum Alexander Zacharias, dan kemudian pada tahun 1988 Penggugat diangkat sebagai PNS dan ditempatkan di Kecamatan Rote Barat Daya;
3. Bahwa sekitar tahun 1996, Almarhum Alexander Zacharias meninggal dunia, namun sebelum meninggal berpesan kepada penggugat agar membangun rumah harus disamping rumah dari Almarhum agar dapat menjaga Juliana Lazarus yang merupakan isteri dari Almarhum, yang juga sudah tua;

Halaman 2 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa pada tahun 2001 Penggugat ingin membangun rumah lalu Juliana Lazarus memberikan sebagian tanah samping utara dari rumahnya dengan panjang 27 M dan Lebar 9 meter kepada Penggugat;
5. Bahwa karena masih kurang luas, Penggugat lalu membeli lagi tanah dari Roy Liu dan Istrinya Etha Zacharias dengan ukuran lebar 4 m dan panjang 26 m, karena tanah tersebut berbatasan langsung dengan tanah milik Almarhum Alexander Zacharias;
6. Bahwa setelah mendapatkan tanah tersebut pada tahun 2002, penggugat mulai membangun rumah diatas tanah tersebut secara bertahap dan baru selesai pengerjaannya pada tahun 2010;
7. Bahwa selama proses pembangunan rumah tidak ada masalah dengan siapapun, termasuk anak-anak Alexander Zacharias (alm), yaitu Benyamin Zacharias, (Meninggal tahun 2005), Joni Zacharias (meninggal tahun 2018), Toni Zacharias (Meninggal tahun 2018). Bahkan merekalah yang mendorong Penggugat membangun rumah bersebelahan dengan rumah almarhum Alexander Zacharias agar tetap menjaga ibu mereka;
8. Bahwa Hingga meninggalnya Alexander Zacharias (alm) dan Isterinya, Penggugatlah yang merawat dan menjaga keduanya;
9. Bahwa sebelum masalah dengan tergugat tahun 2021, tidak ada pernah dari siapapun memperlakukan/menghalangi penggugat menempati tanah/bangunan tersebut;

C. Uraian Perbuatan Melawan Hukum Tergugat :

1. Bahwa pada tahun 2021, Penggugat ingin memperbaiki rumah karena anak penggugat akan menikah, dan juga penggugat sudah pensiun sehingga tidak diperkenankan lagi tinggal di rumah dinas sehingga ingin tinggal di rumah tersebut, namun Tergugat menghalangi Penggugat memperbaiki rumah tersebut. Akibatnya timbul pertengkaran, dan kemudian tergugat melaporkan Penggugat ke Polisi dan disepakati diselesaikan secara kekeluargaan;
2. Bahwa setelah dari Polisi, penggugat beberapa kali menemui tergugat bahkan dengan beberapa orangtua dalam keluarga, namun tergugat selalu menghindar dan bahkan tidak mau penggugat menempati rumah tersebut;
3. Bahwa tergugat terus menghalangi penggugat memperbaiki dan menempati rumah tersebut, dimana sudah dua kali tukang bangunan datang memperbaiki rumah namun diusir oleh tergugat dan menyatakan tanah tersebut adalah miliknya;

Halaman 3 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



4. Bahwa kemudian, sekitar tahun 2022, tergugat telah menurunkan batu karang di depan halaman rumah Penggugat tersebut, sehingga menutup akses masuk ke tanah dan rumah penggugat;
 5. Bahwa hingga saat ini, penggugat masih menempati rumah dinas Kecamatan di Rote Barat Daya walaupun penggugat sudah pensiun, karena penggugat tidak memiliki rumah lagi, selain yang menjadi sengketa saat ini;
 6. Bahwa tergugat tahu tanah yang dimiliki penggugat, sebagian diberikan oleh Alexander Zacharias (alm) dan Isterinya Juliana Lazarus (almh) dan sebagian penggugat beli dari Roy Liu dan Etha Zacharias, dan kemudian penggugat membangun rumah diatas tanah tersebut. Sehingga perbuatan tergugat jelas merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum;
 7. Bahwa Tergugat merupakan keluarga dari almarhum Alexander Zacharias, dan tinggal dirumah Alexander Zacharias hingga sekarang, dan sebelumnya tidak pernah ada masalah dengan Penggugat, bahkan penggugat menganggapnya sebagai anak selama ini;
 8. Bahwa akibat perbuatan tergugat menyebabkan penggugat mengalami kerugian, karena sebelum kejadian, penggugat telah membayar tukang dan membeli material untuk perbaikan rumah, namun karena tindakan tergugat maka material dan bayaran kepada tukang tersebut mubazir;
 9. Bahwa kerugian Penggugat akibat perbuatan tergugat, jika dirinci adalah :
 - A. Kerugian Materil :
 - harga bahan bangunan : Rp. 3.125.000;
 - Biaya tukang : Rp. 1.000.000;
 - B. Kerugian Imateril :

perbuatan tergugat membuat penggugat tidak dapat menempati rumahya sendiri, penggugat merasa malu karena penggugat adalah seorang pensiunan PNS. Perbuatan tergugat merendahkan harkat dan martabat penggugat di mata masyarakat, sehingga wajarlah jika tergugat dihukum membayar kerugian materil Penggugat sebesar Rp. 500.000.000;
- Sehingga total kerugian Penggugat jika dihitung dalam jumlah uang, menjadi Rp. 504.125.000 (lima ratus empat juta seratus duapuluh lima rupiah);
10. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada alas hak dan bukti yang kuat, maka sudah sepatutnya tergugat diperintahkan untuk tidak menghalangi penggugat menempati rumah, dan sudah sepatutnya tergugat dihukum



mengosongkan halaman rumah penggugat dari tumpukan batu karang tergugat;

D. Petitum :

Berdasarkan alasan hukum yang diuraikan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II cq Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *aquo* berkenan memanggil para pihak dan memberikan putusan yang sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah yang terletak di Kampung Baru, RT/RW.004/002, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain dengan Lebar 13 Meter, panjang bagian Utara 26 meter, panjang bagian Selatan 27 Meter, dengan batas-batas :
 - Timur berbatasan dengan kuburan almarhum Alexander Zacharias dan selokan;
 - Barat berbatasan dengan selokan dan Jalan Raya Kampung Baru;
 - Selatan berbatasan dengan tanah pekarangan Rumah Alexander Zacharias (Alm)
 - Utara berbatasan dengan selokan dan Rumah Yunus Haning;Yang diatasnya berdiri sebuah rumah tinggal permanen adalah sah milik Penggugat;
3. Menyatakan hukum, perbuatan tergugat yang menghalang-halangi Penggugat untuk memperbaiki dan menempati rumah milik penggugat, menurunkan batu karang di halaman depan rumah penggugat sehingga menutup akses masuk ke tanah dan rumah penggugat adalah Perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;
4. Memerintahkan tergugat untuk tidak menghalang-halangi Penggugat melakukan kegiatan diatas tanah dan bangunan rumah milik penggugat tersebut;
5. Menghukum tergugat untuk mengeluarkan tumpukan batu karang dari halaman depan rumah Penggugat;
6. Menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 504.125.000. (lima ratus empat juta seratus dua puluh lima ribu rupiah);
7. Menghukum tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 50.000; (lima puluh ribu rupiah) kepada penggugat untuk setiap hari lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini setelah berkekuatan hukum tetap;



8. Menghukum tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Kelas II *cq* Majelis Hakim yang memeriksa, memutus, dan mengadili perkara *aquo*, berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Kuasa Penggugat telah datang menghadap dipersidangan dan Kuasa Tergugat telah menghadap dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Aditya Nurcahyadi Putra, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Rote Ndao, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 26 Juli 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan rekonsvansi pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa gugatan penggugat kurang pihak sebab seharusnya semua ahli waris pengganti dari Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lazarus (almh) yakni anak-anak kandung dari Benyamin Zakarias (alm), Joni Zakarias (alm) dan Toni Zakarias (alm) turut digugat oleh penggugat dalam perkara ini. Hal ini mengingat semasa hidupnya Alexander Zakariasdan Paulina Zakarias Lazarus belum membagi tanah sengketa kepada ketiga anak kandung mereka yakni Benyamin Zakarias, Joni Zakarias dan Toni Zakarias. Demikian pula sampai dengan meninggalnya Benyamin Zakarias, Joni Zakarias Dan Toni Zakarias tanah sengketa belum dibagi waris, sehingga tanah sengketa memang dikuasai oleh tergugat konvensi selaku anak kandung dari Benyamin Zakarias (alm) tetapi masih merupakan harta warisan dari semua anak-anak kandung Benyamin Zakarias (alm), Joni Zakarias (alm) dan Toni Zakarias (alm);



2. Bahwa gugatan penggugat kabur dan tidak jelas sebab penggugat dalam gugatannya mencampuradukan antara tanah sengketa milik Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lazarus (almh) seluas 9 x 27 meter dengan tanah sengketa yang didalilkan dibeli dari Roy Liu dan Etha Zacharias seluas 4 x 26 meter. Padahal tanah yang dipertahankan oleh Tergugat Konvensi hanyalah bagian dari tanah milik Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lazarus (almh) yang dirampas dan diduduki oleh Penggugat Konvensi.
3. Bahwa oleh karena gugatan penggugat kurang pihak dan objeknya kabur atau tidak jelas sehingga mohon dinyatakan tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa tergugat konvensi menolak seluruh gugatan penggugat konvensi kecuali yang diakui secara tegas dan apa yang diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa tanah sengketa yang dikuasai dan diduduki oleh penggugat konvensi dengan mendirikan bangunan rumah di atasnya seluas 9 meter x 27 meter terletak di Kampung Baru RT.004/RW.002, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao dengan batas-batas:
 - Timur dengan kuburan Alexander Zakarias dan selokan;
 - Barat dengan Selokan dan Jalan Raya Kampung Baru;
 - Selatan dengan Pekarangan Alexander Zakarias(alm);
 - Utara dengan Penggugat Konvensi yang dibeli dari Roy Liu & Etha Zacharias
3. Bahwa tanah sengketa bukanlah hak milik dari Penggugat Konvensi melainkan merupakan bagian dari tanah milik kakek dan nenek Tergugat Konvensi bernama Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lazarus (almh) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 165, Surat Ukur No. 283/1986 atas nama Pemegang Hak: Alexander Zakarias, dengan keseluruhan memiliki luas 754 M² dan batas-batas:
 - Timur dahulu dan sekarang dengan selokan;
 - Barat dahulu Jalan Buntu, sekarang Selokan dan Jln Raya Kampung Baru;
 - Selatan dahulu tanah E. Muri Manuain, sekarang Samuel Laraimau;
 - Utara dahulu tanah Gereja Bethania Baa, sekarang Penggugat Konvensi yang dibeli dari Roy Liu dan Etha Zacharias.
4. Bahwa tanah sengketa sebagai bagian dari tanah milik Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lazarus (almh) berdasarkan Sertifikat

Halaman 7 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor: 165, Surat Ukur No. 283/1986, diperoleh suami isteri Alexander Zakariasdan Paulina Zakarias Lasarus dari Elisabeth Muri Manuain dengan cara membeli seharga Rp. 100 (seratus rupiah) per meter dan dibayar dengan uang muka sebesar Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah) pada tanggal 21 Desember 1975, selanjutnya dilunasi pada tanggal 21 Desember 1976 dengan total harga keseluruhan Rp. 93.600,- (sembilan puluh tiga ribu, enam ratus rupiah);

5. Bahwa sebagai warga negara yang baik, suami isteri Alexander Zakariasdan Paulina Lasarus Zakarias semasa hidupnya terdaftar sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah sengketa, selanjutnya setelah kakek dan nenek Tergugat Konvensi tersebut meninggal dunia maka pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah sengketa dilakukan oleh Tergugat Konvensi, tetapi masih terdaftar wajib pajak atas nama Paulina Zakarias Lasarus;
6. Bahwa hubungan keahliwarisan Tergugat Konvensi dengan Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) adalah suami isteri Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) semasa hidupnya memiliki 3 (tiga) orang anak kandung yakni Benyamin Zakarias, Joni Zakarias dan Toni Zakarias yang ketiganya juga telah meninggal dunia, sedangkan Tergugat Konvensi merupakan anak tunggal dari Benyamin Zakarias (alm). Oleh karena itu, berdasarkan hukum waris yang berlaku, Tergugat Konvensi bersama-sama dengan anak-anak kandung dari Joni Zakarias (alm) dan Toni Zakarias (alm) merupakan ahli waris pengganti dari Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) yang berhak atas tanah sengketa;
7. Bahwa benar Penggugat Konvensi sejak tahun 1975 tinggal bersama-sama dengan kakek dan nenek Alexander Zakariasdan Paulina Zakarias Lasarus sampai dengan bekerja sebagai Aparatur Sipil Negara, tetapi kakek dan nenek Alexander Zakariasdan Paulina Zakarias Lasarus tidak pernah memberikan tanah sengketa kepada Penggugat Konvensi untuk mendirikan rumah di atas tanah sengketa;
8. Bahwa posita gugatan penggugat konvensi huruf B angka 3 dan 4 tidak benar dan mohon ditolak sebab tanah sengketa tidak pernah diberikan oleh kakek dan nenek Alexander Zakariasdan Paulina Zakarias Lasarus untuk mendirikan rumah, melainkan yang benar adalah setelah meninggalnya kakek Alexander Zakariaspada tahun 1996 dan tinggallah nenek Paulina Zakarias Lasarus dalam masa tua, sedangkan ayah kandung Tergugat

Halaman 8 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi Benyamin Zakarias bersama kedua adiknya Joni Zakarias dan Toni Zakarias berada di Kupang, maka tanpa izin dari nenek Paulina Zakarias Lasarus, Benyamin Zakarias, Joni Zakarias dan Toni Zakarias selaku pemilik tanah sengketa, Penggugat Konvensi mendirikan bangunan rumah dalam tanah sengketa dan mengkontrakan kepada pihak-pihak lain;

9. Bahwa posita gugatan penggugat konvensi huruf B angka 5 yang menyatakan penggugat konvensi membeli lagi tanah dari Roy Liu dan isterinya Etha Zacharias dengan ukuran lebar 4 meter dan Panjang 26 meter, bukanlah urusan Tergugat Konvensi melainkan yang dipertahankan oleh Tergugat Konvensi hanyalah tanah sengketa yang dikuasai dan diduduki oleh penggugat konvensi dengan mendirikan bangunan rumah di atasnya seluas 9 meter x 27 meter yang merupakan bagian dari tanah milik kakek dan nenek Tergugat Konvensi bernama Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 165, Surat Ukur No. 283/1986 atas nama Pemegang Hak: Alexander Zakarias;
10. Bahwa posita gugatan penggugat konvensi huruf B angka 6 dan 7 Tidak Benar dan Mohon Ditolak sebab pembangunan rumah oleh penggugat konvensi di atas tanah sengketa tidak pernah memperoleh izin dan persetujuan dari nenek Paulina Zakarias Lasarus maupun ayah Benyamin Zakarias dan kedua adiknya Joni Zakarias dan Toni Zakarias, melainkan penggugat konvensi secara melawan hak merampas dan menduduki tanah sengketa dengan cara mendirikan bangunan rumah serta mengkontrakan rumah tersebut dan menikmati hasil kontrakan tanpa menghiraukan hak-hak dari pemilik tanah sengketa termasuk hak waris dari Tergugat Konvensi;
11. Bahwa posita gugatan penggugat konvensi huruf B angka 8 yang menyatakan meninggalnya Alexander Zakarias dan isterinya, penggugat konvensi yang merawat dan menjaga keduanya adalah tidak benar dan mohon ditolak sebab Tergugat Konvensi sebagai salah satu cucu kandung yang tinggal bersama kakek dan nenek Alexander Zakarias dan Paulina Zakarias Lasarus serta merawat keduanya sampai meninggal dunia, sedangkan Penggugat Konvensi tinggal menetap di Batutua, Kecamatan Rote Barat Daya yang hanya datang untuk mengambil uang kontrakan rumahnya. Namun apabila benar penggugat konvensi pernah memberikan perawatan kepada kakek dan nenek Alexander Zakarias dan Paulina Zakarias Lasarus semasa hidupnya maka perawatan tersebut hanyalah

Halaman 9 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



sebagai bentuk balas budi dari penggugat konvensi atas budi baik kakek dan nenek Alexander Zakarias dan Paulina Zakarias Lasarus yang telah menampung penggugat konvensi dalam rumah dan mengurusnya sampai menjadi Aparatur Sipil Negara;

12. Bahwa posita gugatan penggugat konvensi huruf B angka 9 tidak benar dan mohon ditolak sebab semasa hidupnya nenek Paulina Zakarias Lasarus pernah memberikan teguran dan melarang penggugat konvensi untuk mendirikan rumah permanen dalam tanah sengketa, selanjutnya setelah meninggalnya nenek Paulina Zakarias Lasarus maka Tergugat Konvensi melarang penggugat konvensi untuk mendirikan rumah dalam tanah sengketa. Namun teguran dari nenek Paulina Zakarias Lasarus semasa hidupnya maupun teguran dari Tergugat Konvensi tidak dihiraukan oleh penggugat konvensi, bahkan selalu memberikan ancaman kepada Tergugat Konvensi dan tetap mendirikan rumah dalam tanah sengketa;
13. Bahwa posita gugatan penggugat konvensi huruf C angka 1 sampai 6 tidak benar dan mohon ditolak sebab tindakan tergugat konvensi untuk melarang penggugat konvensi memperbaiki rumah dan tanah sengketa serta meminta penggugat konvensi untuk mengosongkan tanah sengketa bukanlah perbuatan melawan hukum, mengingat tanah sengketa merupakan bagian dari tanah milik kakek dan nenek kandung tergugat konvensi yaitu Alexander Zakarias dan Paulina Zakarias Lasarus berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 165, Surat Ukur No. 283/1986;
14. Bahwa demikian pula tuntutan kerugian dari penggugat konvensi sebesar Rp. 504.125.000,- (lima ratus empat juta seratus dua puluh lima rupiah) sebagaimana huruf C angka 8 s/d 9 posita gugatan kepada Tergugat Konvensi tidak benar dan mohon ditolak sebab tidak ada perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi yang merugikan penggugat konvensi. Sebaliknya perbuatan penggugat konvensi yang tanpa izin mendirikan rumah dalam tanah sengketa yang merupakan harta warisan dari kakek dan nenek Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) serta selalu mengancam tergugat konvensi yang merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan tergugat konvensi sebagai salah satu ahli waris pengganti dari Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh);
15. Bahwa posita gugatan huruf C angka 10 tidak benar dan mohon ditolak sebab yang benar adalah penggugat konvensi tidak memiliki alas hak



apapun atas tanah sengketa, sedangkan bukti hak atas tanah sengketa oleh tergugat konvensional didasarkan atas bukti-bukti yang bersifat otentik, sehingga penggugat konvensional yang layak dihukum untuk mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kembali kepada penggugat bersama-sama dengan para ahli waris pengganti dari Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh).

DALAM REKONVENSI:

Bahwa untuk atas nama Linda a Zacharias, Umur: 43 tahun, Jenis Kelamin: Perempuan, Agama: Kristen, Pekerjaan: Aparatur Sipil Negara, Kewarganegaraan: Indonesia, Beralamat di: RT.004/ RW.002, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, selanjutnya disebut Penggugat Rekonvensi.

Bahwa dengan ini mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Samuel Zacharias, NIK: 5314013010570001, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Agama: Kristen, Pekerjaan: ASN, Kewarganegaraan: Indonesia, Beralamat di: Tuambian, RT.015/RW.008, Desa Sakubaton, Kecamatan Rote Barat Daya, Kabupaten Rote Ndao, selanjutnya disebut Tergugat Rekonvensi.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA:

1. Bahwa penggugat rekonvensi merupakan salah satu ahli waris pengganti dari kakek dan nenek Alexander Zakarias(alm) yang meninggal dunia pada tahun 1996 dan Paulina Zakarias Lazarus (almh) yang meninggal dunia pada tahun 2005;
2. Bahwa semasa hidupnya suami-isteri Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias dikaruniai 3 (tiga) orang anak masing-masing: Benyamin Zakarias, Joni Zakarias dan Toni Zakarias. Benyamin Zakarias semasa hidupnya menikah secara adat dengan Susana Zakarias dan dikarunia seorang anak tunggal yaitu Penggugat Rekonvensi (Linda a. Zacharias), sedangkan Joni Zakarias semasa hidupnya menikah dengan Antoneta Hailitik dan dikaruniai 2 (dua) anak, masing-masing: Eka Zacharias dan Lexi Zacharias. Demikian pula Toni Zacharias semasa hidupnya menikah dengan DELILA SALEAN dan dikaruniai 3 orang anak, masing-masing: Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias;
3. Bahwa ayah kandung penggugat rekonvensi Benyamin Zakarias meninggal dunia pada tahun 2005, sedangkan Joni Zakarias dan Toni Zakarias meninggal dunia pada tahun 2018. Demikian pula Antoneta Hailitik meninggal dunia pada tahun 2017 dan Delila Salean meninggal dunia pada tahun 2013;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa setelah meninggalnya Alexander Zakarias, Paulina Zakarias Lasarus, Benyamin Zakarias, Joni Zakarias dan Toni Zakarias maka penggugat rekonvensi bersama-sama dengan anak-anak dari Joni Zakarias yaitu Eka Zacharias dan Lexi Zacharias serta anak-anak dari Toni Zacharis yakni Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias sebagai ahli waris pengganti dari Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) yang berhak atas seluruh harta peninggalan/warisan dari pewaris Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) tersebut;
5. Bahwa semasa hidupnya kakek dan nenek Alexander Zakarias dan Paulina Zakarias Lasarus telah memiliki sebidang tanah seluas 754 M² terletak di Kampung Baru, RT.004/RW.002, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 165, Surat Ukur No. 283/1986 atas nama Pemegang Hak: Alexander Zakarias, dengan batas-batas:
 - Timur dahulu dan sekarang dengan selokan;
 - Barat dahulu Jalan Buntu, sekarang Selokan dan Jln Raya Kampung Baru;
 - Selatan dahulu tanah E. Muri Manuain, sekarang Samuel Laraimau;
 - Utara dahulu tanah Gereja Bethania Baa, sekarang Penggugat Konvensi yang dibeli dari Roy Liu dan Etha Zacharias.
6. Bahwa yang menjadi sengketa dalam gugatan rekonvensi ini hanyalah sebagian dari tanah milik Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) tersebut seluas 9 x 27 meter dengan batas-batas:
 - Timur dengan kuburan Alexander Zakarias dan selokan;
 - Barat dengan Selokan dan Jalan Raya Kampung Baru;
 - Selatan dengan Pekarangan Alexander Zakarias(alm);
 - Utara dengan Penggugat Konvensi yang dibeli dari Roy Liu & Etha ZachariasSelanjutnya dalam gugatan rekonvensi ini disebut Tanah Sengketa.
7. Bahwa tanah sengketa sebagai bagian dari tanah milik Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 165, Surat Ukur No. 283/1986, diperoleh suami isteri Alexander Zakarias dan Paulina Zakarias Lasarus dari Elisabeth Muri Manuain dengan cara membeli seharga Rp. 100 (seratus rupiah) per meter dan dibayar dengan uang muka sebesar Rp. 20.000,- (dua puluh ribu rupiah) pada tanggal 21 Desember 1975, selanjutnya dilunasi pada tanggal

Halaman 12 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno

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

21 Desember 1976 dengan total harga keseluruhan Rp. 93.600,- (sembilan puluh tiga ribu, enam ratus rupiah);

8. Bahwa sebagai warga negara yang baik, suami isteri Alexander Zakarias dan Paulina Lasarus Zakarias semasa hidupnya terdaftar sebagai wajib Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah sengketa, selanjutnya setelah kakek dan nenek Tergugat Konvensi tersebut meninggal dunia maka pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah sengketa dilakukan oleh Tergugat Konvensi, tetapi masih terdaftar wajib pajak atas nama Paulina Zakarias Lasarus;
9. Bahwa akan tetapi pada tahun 2002 tanpa seizin dari Paulina Zakarias Lasarus, Benyamin Zakarias, Joni Zakarias dan Toni Zakarias yang saat itu masih hidup, Tergugat Rekonvensi menduduki dan mendirikan bangunan rumah di atas tanah sengketa dan selanjutnya mengontrakan rumah tersebut setiap tahun dan menikmati hasil kontrakan tanpa menghiraukan hak-hak waris dari ahli waris Benyamin Zakarias, Joni Zakarias dan Toni Zakarias yang saat itu masih hidup maupun penggugat rekonvensi bersama-sama dengan anak-anak dari Joni Zakarias (alm) dan Toni Zakarias (alm) yang seharusnya berhak atas tanah sengketa;
10. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mendirikan bangunan di atas tanah sengketa dan mengontrakan setiap tahun dengan menikmati hasil kontrakan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat rekonvensi;
11. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum dari Tergugat Rekonvensi maka penggugat rekonvensi bersama-sama dengan anak-anak dari Joni Zakarias (alm) dan Toni Zakarias (alm) sebagai ahli waris pengganti mengalami kerugian materil yang diperincikan setiap tahun dari hasil kontrak sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sejak tahun 2010 sehingga total kerugian sebesar Rp. 10.000.000 x 12 tahun = Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);
12. Bahwa selain itu, ketika penggugat rekonvensi melarang tergugat rekonvensi untuk melakukan renovasi terhadap rumah dalam tanah sengketa serta meminta kepada penggugat rekonvensi untuk mengosongkan tanah sengketa. Namun tergugat rekonvensi menolak dan mengancam penggugat rekonvensi sehingga membuat penggugat rekonvensi menjadi tidak aman dan karena itu menimbulkan kerugian moril bagi penggugat rekonvensi yang dinilai dengan uang sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah);

Halaman 13 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno

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)



13. Bahwa dengan kerugian materil maupun moril yang derita oleh penggugat rekonvensi sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang seharusnya dibayar oleh tergugat rekonvensi kepada penggugat rekonvensi dan untuk menjamin gugatan rekonvensi ini dan penggugata rekonvensi memohon pula agar meletakkan sita atas seluruh harta milik tergugat rekonvensi;
14. Bahwa selain itu penggugat rekonvensi memohon pula agar tergugat rekonvensi membongkar bangunan dalam tanah sengketa dan mengosongkan tanah sengketa serta menyerahkan Kembali kepada penggugat rekonvensi bersama-sama dengan anak-anak dari Joni Zakarias dan Toni Zakarias sebagai ahli waris pengganti dari Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakaris Lasarus (almh);

Berdasarkan seluruh uraian yang telah Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi uraikan di atas maka melalui eksepsi, jawaban dan gugatan rekonvensi ini, dimohonkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima jawaban Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan penggugat konvensi untuk seluruhnya.

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan penggugat rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa penggugat rekonvensi (Linda a. Zacharias) bersama-sama dengan Eka Zacharias dan Lexi Zacharias (anak kandung Joni Zakarias) maupun Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias (anak kandung dari Toni Zakarias) adalah ahli waris pengganti yang sah dari suami isteri Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh);
3. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa seluas 9 meter x 27 meter terletak di Kampung Baru, RT.004/RW.002, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas-batas:
 - Timur dengan kuburan Alexander Zakarias dan selokan;
 - Barat dengan Selokan dan Jalan Raya Kampung Baru;
 - Selatan dengan Pekarangan Alexander Zakarias(alm);



- Utara dengan Penggugat Konvensi yang dibeli dari Roy Liu & Etha Zacharias

merupakan bagian dari tanah milik Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 165, Surat Ukur No. 283/1986 atas nama Pemegang Hak: Alexander Zakarias yang diwariskan kepada Penggugat Rekonvensi bersama-sama dengan Eka Zacharias dan Lexi Zacharias (anak kandung Joni Zakarias) maupun Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias (anak kandung dari Toni Zakarias).

4. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mendirikan bangunan di atas tanah sengketa dan mengontrakan setiap tahun dengan menikmati hasil kontrakan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat rekonvensi;
5. Menyatakan hukum bahwa akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi, telah menimbulkan kerugian materi dan moril bagi penggugat rekonvensi sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membongkar bangunan dalam tanah sengketa dan mengosongkan tanah sengketa serta menyerahkan kembali kepada penggugat rekonvensi bersama-sama dengan Eka Zacharias dan Lexi Zacharias (anak kandung Joni Zakarias) maupun Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias (anak kandung dari Toni Zakarias) sebagai ahli waris pengganti dari Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh);
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian kepada penggugat rekonvensi bersama-sama dengan Eka Zacharias dan Lexi Zacharias (anak kandung Joni Zakarias) maupun Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias (anak kandung dari Toni Zakarias) berupa uang sebesar Rp. 320.000.000,- (tiga ratus dua puluh juta rupiah);
8. Menyatakan hukum bahwa sita yang diletakan atas seluruh harta milik Tergugat Rekonvensi adalah sah berharga.

DALAM KONVENSI & REKONVENSI:

Menghukum penggugat konvensi/tergugat rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas Eksepsi, Jawaban, dan Gugatan Rekonvensi Tergugat tersebut di atas, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 10 Agustus 2022 yang pada pokoknya menolak semua Eksepsi yang diajukan oleh



Tergugat, menolak Jawaban dari Tergugat, dan menolak Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Duplik tertanggal 24 Agustus 2022 yang pada pokoknya menolak keseluruhan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Repliknya;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawabannya secara tertulis, dimana jawaban Tergugat pada pokoknya berisi Eksepsi dan Jawaban terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi, maka sesuai dengan tertib hukum acara perdata, Majelis Hakim harus terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi dari Tergugat sebelum mempertimbangkan materi pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat tidak menyangkut masalah kompetensi/kewenangan mengadili, maka terhadap eksepsi tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 162 Rbg, Majelis Hakim tidak memutuskan dalam putusan sela, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa eksepsi pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara (*geen verdediging op de hoofdzak*), melainkan hanya mengenai formalitas dan kelengkapan-kelengkapan dalam surat gugatan ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan eksepsi agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan-alasan:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
2. Gugatan Penggugat tersebut kabur dan tidak jelas (*obscuur liebel*);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa materi eksepsi yang berkaitan dengan kekurangan pihak dalam konstruksi sebuah gugatan (*pluris litis consortium*) adalah adanya



subyek hukum yang secara eksepsional dan sangat prinsip terkait dengan sebuah peristiwa hukum, akan tetapi subyek hukum tersebut tidak ditarik sebagai pihak ataupun salah satu pihak;

Menimbang, bahwa kekurangan subyek hukum ini juga berpengaruh terhadap kelengkapan syarat formal sebuah gugatan;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim wewenang untuk menarik pihak dalam suatu gugatan memang sepenuhnya hak Penggugat, namun penentuan pihak tersebut tetap harus memperhatikan keterkaitan pihak lain dalam permasalahan yang bersangkutan, sehingga nantinya pihak yang terkait dalam perkara yang tidak dimasukkan sebagai pihak tidak dirugikan. Disamping itu jika ada pihak yang berkaitan langsung dengan masalah yang disengketakan tetapi tidak dimasukkan sebagai pihak, justru akan merugikan Penggugat sendiri, karena akan mempersulit pelaksanaan putusan perkara tersebut;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat mendalilkan bahwa gugatan penggugat kurang pihak sebab seharusnya semua ahli waris pengganti dari Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lazarus (almh) yakni anak-anak kandung dari Benyamin Zakarias (alm), Joni Zakarias (alm) dan Toni Zakarias (alm) turut digugat oleh penggugat dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa dalam suatu gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dan Tergugat adalah tentang **perbuatan** yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat dimana perbuatan tersebut dianggap oleh Penggugat telah menyalahi haknya sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak semua ahli waris pengganti dari Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lazarus (almh) berkaitan dengan perkara *a quo* sehingga eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk materi eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscurus libel*) sebab penggugat dalam gugatannya mencampuradukan antara tanah sengketa milik Alexander Zakarias(alm) dan Paulina Zakarias Lazarus (almh) seluas 9 x 27 meter dengan tanah sengketa yang didalilkan dibeli dari Roy Liu dan Etha Zacharias seluas 4 x 26 meter, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam gugatan Penggugat telah menguraikan bahwa rumah Penggugat dibangun diatas tanah yang perolehannya dari dua orang yaitu Roy Liu dan Alexander Zacharias sebagaimana dalam posita huruf A tentang Objek Sengketa. Sehingga dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur liebel*) patut untuk ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah

1. Menyatakan hukum bahwa tanah yang terletak di Kampung Baru, RT/RW.004/002, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain dengan Lebar 13 Meter, panjang bagian Utara 26 meter, panjang bagian Selatan 27 Meter, dengan batas-batas :

- Timur berbatasan dengan kuburan almarhum Alexander Zacharias dan selokan;
- Barat berbatasan dengan selokan dan Jalan Raya Kampung Baru;
- Selatan berbatasan dengan tanah pekarangan Rumah Alexander Zacharias (Alm)
- Utara berbatasan dengan selokan dan Rumah Yunus Haning;

Yang diatasnya berdiri sebuah rumah tinggal permanen adalah sah milik Penggugat;

2. Menyatakan hukum, perbuatan tergugat yang menghalang-halangi Penggugat untuk memperbaiki dan menempati rumah milik penggugat, menurunkan batu karang di halaman depan rumah penggugat sehingga menutup akses masuk ke tanah dan rumah penggugat adalah Perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;
3. Memerintahkan tergugat untuk tidak menghalang-halangi Penggugat melakukan kegiatan diatas tanah dan bangunan rumah milik penggugat tersebut;
4. Menghukum tergugat untuk mengeluarkan tumpukan batu karang dari halaman depan rumah Penggugat;
5. Menghukum tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 504.125.000. (lima ratus empat juta seratus dua puluh lima ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah

1. Bahwa tanah sengketa bukanlah hak milik dari Penggugat Konvensi melainkan merupakan bagian dari tanah milik kakek dan nenek Tergugat Konvensi bernama Alexander Zakarias (alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 165, Surat Ukur No.

Halaman 18 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno

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

283/1986 atas nama Pemegang Hak: Alexander Zakarias, dengan keseluruhan memiliki luas 754 M² dan batas-batas:

- Timur dahulu dan sekarang dengan selokan;
- Barat dahulu Jalan Buntu, sekarang Selokan dan Jln Raya Kampung Baru;
- Selatan dahulu tanah E. Muri Manuain, sekarang Samuel Laraimau;
- Utara dahulu tanah Gereja Bethania Baa, sekarang Penggugat Konvensi yang dibeli dari Roy Liu dan Etha Zacharias.

2. Bahwa hubungan keahliwarisan Tergugat Konvensi dengan Alexander Zakarias (alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) adalah suami isteri Alexander Zakarias (alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) semasa hidupnya memiliki 3 (tiga) orang anak kandung yakni Benyamin Zakarias, Joni Zakarias dan Toni Zakarias yang ketiganya juga telah meninggal dunia, sedangkan Tergugat Konvensi merupakan anak tunggal dari Benyamin Zakarias (alm). Oleh karena itu, berdasarkan hukum waris yang berlaku, Tergugat Konvensi bersama-sama dengan anak-anak kandung dari Joni Zakarias (alm) dan Toni Zakarias (alm) merupakan ahli waris pengganti dari Alexander Zakarias (alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) yang berhak atas tanah sengketa;
3. Bahwa kakek Alexander Zakarias dan nenek Paulina Zakarias Lasarus tidak pernah memberikan tanah sengketa kepada Penggugat Konvensi untuk mendirikan rumah di atas tanah sengketa;
4. Bahwa pembangunan rumah oleh Penggugat Konvensi di atas tanah sengketa tidak pernah memperoleh izin dan persetujuan dari nenek Paulina Zakarias Lasarus maupun ayah Benyamin Zakarias dan kedua adiknya Joni Zakarias dan Toni Zakarias, melainkan Penggugat Konvensi secara melawan hak merampas dan menduduki tanah sengketa dengan cara mendirikan bangunan rumah serta mengkontrakan rumah tersebut dan menikmati hasil kontrakan tanpa menghiraukan hak-hak dari pemilik tanah sengketa termasuk hak waris dari Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa karena dalam jawabannya tersebut dalil Penggugat ada yang disangkal oleh Tergugat, maka sesuai Pasal 283 RBg Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatan yang disangkal tersebut, sebaliknya Tergugat harus pula membuktikan dalil-dalil sangkalannya;

Halaman 19 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 yang bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata kesemuanya sesuai dengan aslinya sehingga telah dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, selain itu Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Jacob Zacharias, Saksi Roni Nofliazar Zacharias, dan Saksi Paulus Samuel Zacharias;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu

- Bukti surat P-1 berupa Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 161/IMB.648/UPT/V/2002 tanggal 15 Mei 2002 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Kupang Unit Pelaksana Tennis Dinas KIMPRASWIL Kecamatan Lobalain;
- Bukti surat P-2 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib pajak Samuel Zakarias;
- Bukti surat P-3 berupa Nota No.06/2021;
- Bukti surat P-4 berupa Kutipan Akta Perkawinan No.24/1991 atas nama Samuel Zacharias dan Nelci Ariana Feoh, yang diterbitkan Kepala Kantor Catatan Sipil Kabupaten Kupang tertanggal 12 Juli 1991;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Jacob Zacharias dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan

- Bahwa pada tahun 2001 saat itu Penggugat hendak merenovasi rumah tetapi dilarang oleh Tergugat lalu terjadi pertengkaran mulut kemudian Tergugat melaporkan masalah tersebut ke Kepolisian;
- Bahwa Saksi dipanggil Penggugat untuk mengurus masalah tersebut secara kekeluargaan namun dalam pengurusan masalah tersebut Tergugat tidak merespon atau tidak mau diurus secara kekeluargaan;
- Bahwa pada saat pengurusan Saksi bersama manaleo dan babinsa;
- Bahwa rumah tersebut berada di RT 004/RW.002, Kampung Baru, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain;
- Bahwa yang membangun rumah adalah Penggugat Samuel Zacharias di sebagian tanah milik Aleksander Zacharias dan Paulina Lazarus;
- Bahwa Penggugat membangun rumah atas ijin Paulina Lazarus;
- Bahwa Paulina Lazarus yang cerita kepada Saksi bahwa dia akan mengizinkan Penggugat untuk membangun rumah tersebut karena Penggugat selama ini yang merawat Aleksander Zacharias dan dirinya;

Halaman 20 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno

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 Aleksander Zacharias dan Paulina Lazarus memiliki tiga orang yaitu Benyamin Zacharias, Joni Zacharias dan Toni Zacharias dan sejak tahun Sembilan puluhan anak-anak mereka tinggal di Kupang, Tahun 1990 Benyamin Zacharias pulang rote karena sakit gangguan saraf dan meninggal tahun 2005, sedangkan Joni Zacharias dan Toni Zacharias tinggal di Kupang dan mereka meninggal sekitar tahun 2018;
- Bahwa Susana Zacharias adalah anak dari saudara perempuan Aleksander Zacharias, dan dia pernah tinggal di rumah Aleksander Zacharias karena sekolah sekitar tahun 1980an lalu ke Kupang sekitar tahun 1985;
- Bahwa Joni Zacharias dan Toni Zacharias menikah dan memiliki anak;
- Bahwa Joni Zacharias dan Toni Zacharias tidak melarang pembangunan rumah yang dilakukan Penggugat;
- Bahwa sebelum tahun 2001 tidak ada masalah, masalah terjadi ditahun 2001 dan perkaranya di Pengadilan sekarang tahun 2022;
- Bahwa Saksi tidak tahu Benyamin Zacharias dan Susana Zacharias pernah menikah adat maupun gereja;
- Aleksander Zacharias meninggal dunia tahun 1996 dan Paulina Lazarus meninggal dunia pada Tahun 2005;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Roni Nofliazar Zacharias dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan

- Bahwa pada tahun 2001 saat itu Penggugat hendak merenovasi rumah tetapi dilarang oleh Tergugat lalu terjadi pertengkaran mulut kemudian Tergugat melaporkan masalah tersebut ke Kepolisian;
- Bahwa rumah tersebut berada di RT 004/RW.002, Kampung Baru, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain;
- Bahwa yang membangun rumah adalah Penggugat Samuel Zacharias di sebagian tanah milik Aleksander Zacharias dan Paulina Lazarus;
- Bahwa Penggugat membangun rumah atas ijin Paulina Lazarus;
- Bahwa sebelum tahun 2001 tidak ada masalah, masalah terjadi ditahun 2001 dan perkaranya di Pengadilan sekarang tahun 2022;
- Aleksander Zacharias meninggal dunia tahun 1996 dan Paulina Lazarus meninggal dunia pada Tahun 2005;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Paulus Samuel Zacharias dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan

Halaman 21 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tahun 2001 saat itu Penggugat hendak merenovasi rumah tetapi dilarang oleh Tergugat lalu terjadi pertengkaran mulut kemudian Tergugat melaporkan masalah tersebut ke Kepolisian;
- Bahwa rumah tersebut berada di RT 004/RW.002, Kampung Baru, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain;
- Bahwa yang membangun rumah adalah Penggugat Samuel Zacharias di sebagian tanah milik Aleksander Zacharias dan Paulina Lazarus;
- Bahwa Penggugat membangun rumah atas ijin Paulina Lazarus;
- Bahwa sebelum tahun 2001 tidak ada masalah, masalah terjadi ditahun 2001 dan perkaranya di Pengadilan sekarang tahun 2022;
- Aleksander Zacharias meninggal dunia tahun 1996 dan Paulina Lazarus meninggal dunia pada Tahun 2005;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-21 yang bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata kesemuanya sesuai dengan aslinya kecuali T-4 yang merupakan salinan dari salinan sehingga telah dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, selain itu Penggugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang Saksi yaitu Saksi Thobias Erdiwidson Zacharias, Saksi Paulus Thine, Saksi Jhon Tobias Malelak, dan Saksi Matheos Adoe;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat yaitu

- Bukti surat T-1 berupa sertifikat No 8472330, buku tanah No.165 dan surat ukur no.283 tahun 1986 atas nama Alexander Zakarias;
- Bukti surat T-2 berupa surat keterangan tanggal 21 Desember 1975;
- Bukti surat T-3 berupa kwitansi tanda terima uang oleh Elisabeth Manuain dari Alexander Zakarias sebesar Rp.93.600 tertanggal 21 Desember 1976;
- Bukti surat T-4 berupa Surat pernyataan bersama tanggal 10 September 2021 antara Linda A Zacharias dan Semuel Zacharias;
- Bukti surat T-5 berupa kutipan Akta Kelahiran No.356/DT/CS.LB/67 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil/Pegawai Luar Biasa Pencatat Sipil Kabupaten Kupang tertanggal 6 Agustus 1987;
- Bukti surat T-6 berupa Surat Baptisan yang diterbitkan oleh Gereja Masehi Injili Di Timor Jemaat Betania Namodale-Baa atas nama Linda Atta tertanggal 2 September 2006;

Halaman 22 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno

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

- Bukti surat T-7 berupa Surat Tanda Tamat Belajar Sekolah Menengah Umum Tingkat Atas Negeri 173 atas nama Benyamin Zacharias tertanggal 6 Desember 1974;
- Bukti surat T-8 berupa Kartu Keluarga Nomor : 474/1990/KK/KN/88 atas nama kepala keluarga A. Zacharias;
- Bukti surat T-9 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 atas nama wajib pajak Paulina Zakarias Lazarus;
- Bukti surat T-10 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 atas nama wajib pajak Paulina Zakarias Lazarus;
- Bukti surat T-11 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 atas nama wajib pajak Paulina Zakarias Lazarus;
- Bukti surat T-12 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 atas nama wajib pajak Paulina Zakarias Lazarus;
- Bukti surat T-13 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 atas nama wajib pajak Paulina Zakarias Lazarus;
- Bukti surat T-14 berupa surat dari Dinas Pekerjaan Umum Wilayah Rote/Ndao No.384/16/3 perihal Permohonan Mendirikan Rumah tertanggal 23 Desember 1976;
- Bukti surat T-15 berupa Surat Ijin Sempadan No.9/16/1977 dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum Wilayah Rote-Ndao tertanggal 20 Juli 1977;
- Bukti surat T-16 berupa surat permohonan mendirikan rumah dari Alexander Zacharias yang ditujukan kepada Kepala P.U Rote Ndao tertanggal 21 Desember 1976;
- Bukti surat T-17 berupa surat tamat belajar taman kanak-kanak Pertiwi Dharma Wanita Kabupaten Kupang, tertanggal 6 Juni 1985;
- Bukti surat T-18 berupa surat tanda tamat belajar sekolah dasar dari SD Inpres II Baa, tertanggal 19 Juni 1991;
- Bukti surat T-19 berupa surat tanda tamat belajar dari SMP Negeri I Ba'a, tertanggal 28 Mei 1994;
- Bukti surat T-20 berupa surat tanda tamat belajar dari SMA Negeri I Lobalain, tertanggal 30 Mei 1997;

Halaman 23 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno

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

- Bukti surat T-21 berupa Ijasah dari Universitas Nusa Lontar, tertanggal 26 April 2014;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Tobias Erdiwidson Zacharias dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan

- Bahwa lokasi objek sengketa terletak di Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao;
- Bahwa diatas tanah sengketa terdapat 2 (dua) bangunan rumah milik Samuel Zacharias dan Linda A. Zacharias;
- Bahwa tanah sengketa tersebut milik almarhum Alexander Zacharias;
- Bahwa Aleksander Zacharias dan Paulina Lazarus memiliki tiga orang yaitu Benyamin Zacharias, Joni Zacharias dan Toni Zacharias;
- Bahwa anak-anak Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus sudah menikah dan mempunyai anak;
- Bahwa Tergugat adalah cucu dari Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus, anak dari Benyamin Zacharias dan Susana Zacharias;
- Bahwa Saksi tinggal dirumah Paulina Lazarus sejak tahun 1991 sampai tahun 2006;
- Bahwa Saksi mengetahui saat Samuel Zacharias membangun rumah diatas tanah sengketa yaitu pada tahun 2002 disebelah utara dari rumah Alexander Zacharias;
- Bahwa saat Samuel Zacharias membangun rumah diatas tanah sengketa ada keberatan dari Paulina Lazarus;
- Bahwa Paulina Lazarus mengatakan “apakah sudah memberitahu anak-anak di Kupang atau belum”;
- Bahwa yang menempati dan tinggal dirumah tersebut adalah kakaknya Samuel Zacharias, setelah itu rumah tersebut di kontrakan kepada orang lain tetapi saya tidak tahu namanya;
- Bahwa Samuel Zacharias yang mengkontrakan rumah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2021 pernah terjadi pertengkaran antara Penggugat dengan Tergugat karena Penggugat merehab rumah dan ditegur oleh Tergugat sehingga terjadi keributan dan masalah tersebut sampai di Polisi;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa sudah memiliki sertipikat atas nama Alexander Zacharias;
- Bahwa Saksi hanya mendengar cerita saja dari Tergugat sebagai anaknya jika Benyamin Zacharias menikah dengan Susana Zacharias;

Halaman 24 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Benyamin Zacharias meninggal pada tahun 2005 dan penyebab kematian Benyamin Zacharias karena mengalami sakit syaraf dan stroke sampai meninggal;
- Bahwa Susana Zacharias tidak mengurus Benyamin Zacharias pada saat Benyamin Zacharias mengalami sakit karena pada saat Saksi tinggal di rumah Paulina Lazarus, Saksi melihat bukan Susana Zacharias yang mengurus Benyamin Zacharias dan sejak Saksi tinggal bersama Paulina Lazarus dari tahun 1991 sampai tahun 2006 Susana Zacharias sudah tidak tinggal bersama lagi dengan Benyamin Zacharias;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Paulus Thine dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan

- Bahwa Lokasi tanah sengketa terletak di Kampung Baru, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa tersebut milik Alexander Zacharias dan istrinya Paulina Lazarus;
- Bahwa anak Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus ada 3 (tiga) orang yaitu Benyamin Zacharias, Joni Zacharias dan satu lagi saya tidak tahu namanya;
- Bahwa Benyamin Zacharias menikah dengan Susana Zacharias dan mempunyai 1 (satu) orang anak yang bernama Linda Zacharias;
- Bahwa Saksi hadir pada saat Benyamin Zacharias dan Susana Zacharias melangsungkan pernikahan adat di Lole pada tahun 1980 dan acara syukuran pernikahan di Kampung Baru;
- Bahwa Benyamin Zacharias dan Susana Zacharias menikah, mereka tinggal bersama, dirumahnya Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus;
- Bahwa Tergugat lahir pada tahun 1979, Benyamin Zacharias dan Susana Zacharias sudah mempunyai anak sehingga dilaksanakan pernikahan adat;
- Bahwa pada saat acara pernikahan adat nama Tergugat disebutkan yaitu Linda Zacharias dan karena Linda Zacharias sudah lahir sehingga dilaksanakan pernikahan adat meskipun Benyamin Zacharias dan Susana Zacharias masih berhubungan keluarga sebagai saudara sepupu karena menurut adat rote bisa dilaksanakan dengan istilah *tutikalike*;
- Bahwa Susana Zacharias tidak tinggal bersama sampai Benyamin Zacharias meninggal dunia karena pada tahun 1989 Susana Zacharias pergi ke Kupang meninggalkan Benyamin Zacharias;

Halaman 25 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno

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 Benyamin Zacharias dan Susana Zacharias tidak menikah secara agama di gereja karena Banyemin Zacharias mengalami sakit stroke;
- Bahwa Tergugat hadir pada saat pernikahan adat antara Benyamin Zacharias dengan Susana Zacharias, saat itu, umur Tergugat 1 (satu) tahun;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Jhon Tobias Malelak dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan

- Bahwa Lokasi tanah sengketa terletak di Kampung Baru, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa tersebut milik Alexander Zacharias dan istrinya Paulina Lazarus;
- Bahwa menurut cerita yang Saksi dengar anaknya Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus ada 5 (lima) orang tetapi yang Saksi ketahui hanya 4 (empat) orang yaitu Benyamin Zacharias, Joni Zacharias, Toni Zacharias dan Linda Ata Zacharias tetapi sudah meninggal saat masih kecil;
- Bahwa Benyamin Zacharias menikah secara adat dengan Susana Zachari dan mempunyai 1 (satu) orang anak yang bernama Linda Zacharias;
- Bahwa setelah menikah secara adat Benyamin Zacharias dan Susana Zachari tinggal bersama dirumah orang tuanya yaitu Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus;
- Bahwa diatas tanah sengketa waktu Saksi datang pada saat meninggalnya mama Paulina Lazarus terdapat bangunan rumah baru menurut Tergugat, bangunan rumah baru tersebut milik Penggugat;
- Bahwa Joni Zacharias dan Toni Zacharias menikah tetapi saya tidak tahu dengan siapa karena mereka tinggal di Kupang;
- Bahwa pada tahun 1982 Susana Zachari meninggalkan Benyamin Zacharias dan anaknya;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Matheos Adoe dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan

- Bahwa Lokasi tanah sengketa terletak di Kampung Baru, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa tersebut milik Alexander Zacharias dan istrinya Paulina Lazarus;
- Bahwa Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu Benyamin Zacharias, Joni Zacharias, Toni Zacharias;

Halaman 26 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Benyamin Zacharias, Joni Zacharias dan Toni Zacharias sudah meninggal;
- Bahwa Benyamin Zacharias, Joni Zacharias dan Toni Zacharias selama hidupnya sudah menikah dan mempunyai anak;
- Bahwa Benyamin Zacharias menikah secara adat dengan Susana Zachari;
- Bahwa Benyamin Zacharias dan Susana Zachari mempunyai anak yang bernama Linda Ata Zacharias;
- Bahwa Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus sudah meninggal dunia;
- Bahwa Paulina Lazarus pernah menceritakan kepada Saksi bahwa Penggugat pernah meminta tanah untuk membangun rumah tetapi Paulina Lazarus menyuruh Penggugat untuk memberitahu Joni dan Toni;
- Bahwa sekitar tahun 1981 Paulina Lazarus bercerita kepada Saksi bahwa Benyamin Zacharias dan Susana Zachari menikah secara adat;
- Bahwa menurut cerita Paulina Lazarus karena Benyamin Zacharias mempunyai tanah di Maulafa Kupang sehingga Joni Zacharias dan Toni Zacharias meminta untuk tukar dengan tanah yang di Rote sehingga tanah milik Alexander Zacharias diberikan kepada Benyamin Zacharias;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum angka 1 (satu) memohonkan “*Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya*”, akan tetapi agar sampai pada keputusan untuk mengabulkan petitum angka 1 (satu), maka perlu dipertimbangkan petitum selanjutnya sampai dengan petitum yang terakhir;

Menimbang, bahwa sebelumnya majelis hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kapasitas (*Legal Standing*) Penggugat dalam mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam surat gugatannya bahwa tanah lebar 9 meter dan panjang 27 meter, **diberikan** oleh almarhum Alexander Zacharias dan Isterinya almarhumah Paulina Lazarus kepada Penggugat selagi keduanya masih hidup;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), bahwa hibah merupakan pemberian oleh seseorang kepada orang lainnya secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, atas barang-barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemberian hibah tanah dan bangunan harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

Halaman 27 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat dalam persidangan yaitu berupa bukti surat P-1 sampai dengan P-4, dan juga 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Jacob Zacharias, Saksi Roni Nofliazar Zacharias, dan Saksi Paulus Semuel Zacharias sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak mampu menunjukkan adanya bukti kepemilikan yang sah atas tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah yang dibangun oleh Penggugat yang mana bukti kepemilikan tersebut merupakan dasar dari dalil gugatan *a quo* untuk menentukan apakah perbuatan yang dilakukan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ataukah tidak, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas (*Legal Standing*) dalam mengajukan gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak memiliki kapasitas (*Legal Standing*) dalam mengajukan gugatannya, sehingga gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam Gugatan Rekonvensinya pada pokoknya adalah

1. Menyatakan hukum bahwa penggugat rekonvensi (Linda a. Zacharias) bersama-sama dengan Eka Zacharias dan Lexi Zacharias (anak kandung Joni Zakarias) maupun Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias (anak kandung dari Toni Zakarias) adalah ahli waris pengganti yang sah dari suami isteri Alexander Zakarias (alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh);
2. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa seluas 9 meter x 27 meter terletak di Kampung Baru, RT.004/RW.002, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao, dengan batas-batas:
 - Timur dengan kuburan Alexander Zakarias dan selokan;
 - Barat dengan Selokan dan Jalan Raya Kampung Baru;
 - Selatan dengan Pekarangan Alexander Zakarias (alm);
 - Utara dengan Penggugat Konvensi yang dibeli dari Roy Liu & Etha Zacharias

merupakan bagian dari tanah milik Alexander Zakarias (alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 165, Surat Ukur No. 283/1986 atas nama Pemegang Hak: Alexander Zakarias yang diwariskan kepada Penggugat Rekonvensi bersama-sama dengan Eka Zacharias dan Lexi Zacharias (anak kandung Joni Zakarias) maupun Elny



Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias (anak kandung dari Toni Zakarias).

3. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi yang mendirikan bangunan di atas tanah sengketa dan mengontrakan setiap tahun dengan menikmati hasil kontrakan merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tersebut Tergugat Rekonvensi telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah

- a. Penggugat rekonvensi tidak memiliki legal standing karena Penggugat rekonvensi bukanlah salah seorang ahli waris pengganti dari Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus, karena anak kandung keduanya hanya tiga orang, yaitu Benyamin Zacharais, Joni Zacarias dan Toni Zacharias dan ketiganya sudah meninggal. Selain itu Benyamin Zacharias yang diuraikan tergugat dalam angka 2 yang didalilkan menikah secara adat dengan Susana Zakarya kemudian melahirkan Penggugat Rekonvensi, dipertanyakan oleh Penggugat, karena Benyamin Zacharias dan Susana Zakarya adalah saudara sepupu, dimana Saudara Perempuan kandung Alexander Zacharias melahirkan Susana Zakarya, bagaimana bisa kemudian Susana Zakarya kawin secara adat dengan Benyamin Zacharias. Lagipula semasa hidupnya, Benyamin Zacharias dalam kondisi hilang ingatan. Secara kewarisan, Penggugat harus memiliki hubungan hukum dengan ahli waris bukan hubungan darah saja;
- b. Bahwa Gugatan Rekonvensi tidak relevan dengan Pokok gugatan. Bahwa pokok gugatan penggugat konvensi adalah tindakan tergugat Konvensi yang menghalangi dan menguasai rumah penggugat, bukan perkara menyangkut warisan. Sehingga harusnya penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan tersendiri menyangkut hal tersebut, bukan menyatukannya dengan gugatan penggugat konvensi;
- c. Bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi kurang Pihak. Bahwa karena Tergugat konvensi telah memiliki isteri jauh sebelum adanya gugatan rekonvensi dan jauh sebelum adanya bangunan rumah dan perolehan tanah, maka harusnya gugatan rekonvensi juga menarik isteri tergugat rekonvensi sebagai pihak;
- d. Bahwa terhadap gugatan rekonvensi sebagaimana terurai dalam angka 1-14, tidak beralasan hukum sepanjang menyangkut luas, batas tanah sengketa yang diakui penggugat rekonvensi. Perbuatan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi bukanlah Perbuatan melawan hukum karena apa yang dilakukan tergugat rekonvensi adalah seizin Paulina Lazarus selagi masih hidup dan lagipula tidak ada hubungan hukum menyangkut warisan antara Penggugat Rekonvensi dengan tanah sengketa;

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi adalah gugatan yang diajukan Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan Penggugat kepadanya dan gugatan rekonvensi itu, diajukan tergugat kepada Pengadilan, pada saat berlangsung proses pemeriksaan gugatan yang diajukan Penggugat (pasal 158 RBg angka 1 dan 3);

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No 1057K/Sip/1973, menyatakan bahwa, *"Karena gugatan dalam rekonvensi tidak didasarkan atas inti gugatan dalam konvensi melainkan berdiri sendiri (terpisah), dengan tidak dapat diterimanya gugata dalam konvensi, tidak dengan sendirinya gugatan dalam gugatan rekonvensi ikut tidak dapat diterima"*;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil gugatan rekonvensinya telah mengajukan bukti berupa bukti T-1 sampai dengan T-21 yang bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata kesemuanya sesuai dengan aslinya kecuali T-4 yang merupakan salinan dari salinan sehingga telah dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, selain itu Penggugat juga telah mengajukan 4 (empat) orang Saksi yaitu Saksi Thobias Erdiwidson Zacharias, Saksi Paulus Thine, Saksi Jhon Tobias Malelak, dan Saksi Matheos Adoe;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi yaitu

- Bukti surat T-1 berupa sertifikat No 8472330, buku tanah No.165 dan surat ukur no.283 tahun 1986 atas nama Alexander Zakarias;
- Bukti surat T-2 berupa surat keterangan tanggal 21 Desember 1975;
- Bukti surat T-3 berupa kwitansi tanda terima uang oleh Elisabeth Manuain dari Alexander Zakarias sebesar Rp.93.600 tertanggal 21 Desember 1976;
- Bukti surat T-4 berupa Surat pernyataan bersama tanggal 10 September 2021 antara Linda A Zacharias dan Samuel Zacharias;
- Bukti surat T-5 berupa kutipan Akta Kelahiran No.356/DT/CS.LB/67 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil/Pegawai Luar Biasa Pencatat Sipil Kabupaten Kupang tertanggal 6 Agustus 1987;

Halaman 30 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno

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

- Bukti surat T-6 berupa Surat Baptisan yang diterbitkan oleh Gereja Masehi Injili Di Timor Jemaat Betania Namodale-Baa atas nama Linda Atta tertanggal 2 September 2006;
- Bukti surat T-7 berupa Surat Tanda Tamat Belajar Sekolah Menengah Umum Tingkat Atas Negeri 173 atas nama Benyamin Zacharias tertanggal 6 Desember 1974;
- Bukti surat T-8 berupa Kartu Keluarga Nomor : 474/1990/KK/KN/88 atas nama kepala keluarga A. Zacharias;
- Bukti surat T-9 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018 atas nama wajib pajak Paulina Zakarias Lazarus;
- Bukti surat T-10 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 atas nama wajib pajak Paulina Zakarias Lazarus;
- Bukti surat T-11 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 atas nama wajib pajak Paulina Zakarias Lazarus;
- Bukti surat T-12 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2021 atas nama wajib pajak Paulina Zakarias Lazarus;
- Bukti surat T-13 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2022 atas nama wajib pajak Paulina Zakarias Lazarus;
- Bukti surat T-14 berupa surat dari Dinas Pekerjaan Umum Wilayah Rote/Ndao No.384/16/3 perihal Permohonan Mendirikan Rumah tertanggal 23 Desember 1976;
- Bukti surat T-15 berupa Surat Ijin Sempadan No.9/16/1977 dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum Wilayah Rote-Ndao tertanggal 20 Juli 1977;
- Bukti surat T-16 berupa surat permohonan mendirikan rumah dari Alexander Zacharias yang ditujukan kepada Kepala P.U Rote Ndao tertanggal 21 Desember 1976;
- Bukti surat T-17 berupa surat tamat belajar taman kanak-kanak Pertiwi Dharma Wanita Kabupaten Kupang, tertanggal 6 Juni 1985;
- Bukti surat T-18 berupa surat tanda tamat belajar sekolah dasar dari SD Inpres II Baa, tertanggal 19 Juni 1991;
- Bukti surat T-19 berupa surat tanda tamat belajar dari SMP Negeri I Ba'a, tertanggal 28 Mei 1994;

Halaman 31 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti surat T-20 berupa surat tanda tamat belajar dari SMA Negeri 1 Lobalain, tertanggal 30 Mei 1997;
- Bukti surat T-21 berupa Ijasah dari Universitas Nusa Lontar, tertanggal 26 April 2014;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Thobias Erdiwidson Zacharias dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan

- Bahwa lokasi objek sengketa terletak di Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao;
- Bahwa diatas tanah sengketa terdapat 2 (dua) bangunan rumah milik Samuel Zacharias dan Linda A. Zacharias;
- Bahwa tanah sengketa tersebut milik almarhum Alexander Zacharias;
- Bahwa Aleksander Zacharias dan Paulina Lazarus memiliki tiga orang yaitu Benyamin Zacharias, Joni Zacharias dan Toni Zacharias;
- Bahwa anak-anak Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus sudah menikah dan mempunyai anak;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah cucu dari Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus, anak dari Benyamin Zacharias dan Susana Zacharias;
- Bahwa Saksi tinggal dirumah Paulina Lazarus sejak tahun 1991 sampai tahun 2006;
- Bahwa Saksi mengetahui saat Samuel Zacharias membangun rumah diatas tanah sengketa yaitu pada tahun 2002 disebelah utara dari rumah Alexander Zacharias;
- Bahwa saat Samuel Zacharias membangun rumah diatas tanah sengketa ada keberatan dari Paulina Lazarus;
- Bahwa Paulina Lazarus mengatakan “apakah sudah memberitahu anak-anak di Kupang atau belum”;
- Bahwa yang menempati dan tinggal dirumah tersebut adalah kakaknya Samuel Zacharias, setelah itu rumah tersebut di kontrakan kepada orang lain tetapi Saksi tidak tahu namanya;
- Bahwa Samuel Zacharias yang mengkontrakan rumah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2021 pernah terjadi pertengkaran antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi karena Tergugat Rekonvensi merehab rumah dan ditegur oleh Penggugat Rekonvensi sehingga terjadi keributan dan masalah tersebut sampai di Polisi;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa sudah memiliki sertipikat atas nama Alexander Zacharias;

Halaman 32 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno

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 hanya mendengar cerita saja dari Penggugat Rekonvensi sebagai anaknya jika Benyamin Zacharias menikah dengan Susana Zacharias;
- Bahwa Benyamin Zacharias meninggal pada tahun 2005 dan penyebab kematian Benyamin Zacharias karena mengalami sakit syaraf dan stroke sampai meninggal;
- Bahwa Susana Zacharias tidak mengurus Benyamin Zacharias pada saat Benyamin Zacharias mengalami sakit karena pada saat Saksi tinggal di rumah Paulina Lazarus, Saksi melihat bukan Susana Zacharias yang mengurus Benyamin Zacharias dan sejak Saksi tinggal bersama Paulina Lazarus dari tahun 1991 sampai tahun 2006 Susana Zacharias sudah tidak tinggal bersama lagi dengan Benyamin Zacharias;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Paulus Thine dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan

- Bahwa Lokasi tanah sengketa terletak di Kampung Baru, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa tersebut milik Alexander Zacharias dan istrinya Paulina Lazarus;
- Bahwa anak Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus ada 3 (tiga) orang yaitu Benyamin Zacharias, Joni Zacharias dan satu lagi saya tidak tahu namanya;
- Bahwa Benyamin Zacharias menikah dengan Susana Zacharias dan mempunyai 1 (satu) orang anak yang bernama Linda Zacharias;
- Bahwa Saksi hadir pada saat Benyamin Zacharias dan Susana Zacharias melangsungkan pernikahan adat di Lole pada tahun 1980 dan acara syukuran pernikahan di Kampung Baru;
- Bahwa Benyamin Zacharias dan Susana Zacharias menikah, mereka tinggal bersama, di rumahnya Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi lahir pada tahun 1979, Benyamin Zacharias dan Susana Zacharias sudah mempunyai anak sehingga dilaksanakan pernikahan adat;
- Bahwa pada saat acara pernikahan adat nama Penggugat Rekonvensi disebutkan yaitu Linda Zacharias dan karena Linda Zacharias sudah lahir sehingga dilaksanakan pernikahan adat meskipun Benyamin Zacharias dan Susana Zacharias masih berhubungan keluarga sebagai saudara sepupu karena menurut adat rote bisa dilaksanakan dengan istilah *tutikalike*;

Halaman 33 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Susana Zacharias tidak tinggal bersama sampai Benyamin Zacharias meninggal dunia karena pada tahun 1989 Susana Zacharias pergi ke Kupang meninggalkan Benyamin Zacharias;
- Bahwa Benyamin Zacharias dan Susana Zacharias tidak menikah secara agama di gereja karena Benyamin Zacharias mengalami sakit stroke;
- Bahwa Penggugat Rekonvensi hadir pada saat pemikahan adat antara Benyamin Zacharias dengan Susana Zacharias, saat itu, umur Penggugat Rekonvensi 1 (satu) tahun;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Jhon Tobias Malelak dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan

- Bahwa Lokasi tanah sengketa terletak di Kampung Baru, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa tersebut milik Alexander Zacharias dan istrinya Paulina Lazarus;
- Bahwa menurut cerita yang Saksi dengar anaknya Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus ada 5 (lima) orang tetapi yang Saksi ketahui hanya 4 (empat) orang yaitu Benyamin Zacharias, Joni Zacharias, Toni Zacharias dan Linda Ata Zacharias tetapi sudah meninggal saat masih kecil;
- Bahwa Benyamin Zacharias menikah secara adat dengan Susana Zachari dan mempunyai 1 (satu) orang anak yang bernama Linda Zacharias;
- Bahwa setelah menikah secara adat Benyamin Zacharias dan Susana Zachari tinggal bersama dirumah orang tuanya yaitu Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus;
- Bahwa diatas tanah sengketa waktu Saksi datang pada saat meninggalnya mama Paulina Lazarus terdapat bangunan rumah baru menurut Penggugat Rekonvensi, bangunan rumah baru tersebut milik Terugat Rekonvensi;
- Bahwa Joni Zacharias dan Toni Zacharias menikah tetapi Saksi tidak tahu dengan siapa karena mereka tinggal di Kupang;
- Bahwa pada tahun 1982 Susana Zachari meninggalkan Benyamin Zacharias dan anaknya;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Penggugat Rekonvensi juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Matheos Adoe dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan

- Bahwa Lokasi tanah sengketa terletak di Kampung Baru, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain, Kabupaten Rote Ndao;

Halaman 34 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa tersebut milik Alexander Zacharias dan istrinya Paulina Lazarus;
- Bahwa Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu Benyamin Zacharias, Joni Zacharias, Toni Zacharias;
- Bahwa Benyamin Zacharias, Joni Zacharias dan Toni Zacharias sudah meninggal;
- Bahwa Benyamin Zacharias, Joni Zacharias dan Toni Zacharias selama hidupnya sudah menikah dan mempunyai anak;
- Bahwa Benyamin Zacharias menikah secara adat dengan Susana Zachari;
- Bahwa Benyamin Zacharias dan Susana Zachari mempunyai anak yang bernama Linda Ata Zacharias;
- Bahwa Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus sudah meninggal dunia;
- Bahwa Paulina Lazarus pernah menceritakan kepada Saksi bahwa Penggugat pernah meminta tanah untuk membangun rumah tetapi Paulina Lazarus menyuruh Tergugat Rekonvensi untuk memberitahu Joni dan Toni;
- Bahwa sekitar tahun 1981 Paulina Lazarus bercerita kepada Saksi bahwa Benyamin Zacharias dan Susana Zachari menikah secara adat;
- Bahwa menurut cerita Paulina Lazarus karena Benyamin Zacharias mempunyai tanah di Maulafa Kupang sehingga Joni Zacharias dan Toni Zacharias meminta untuk tukar dengan tanah yang di Rote sehingga tanah milik Alexander Zacharias diberikan kepada Benyamin Zacharias;

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-4 yang bermeterai cukup serta telah dicocokkan dengan aslinya dan ternyata kesemuanya sesuai dengan aslinya sehingga telah dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, selain itu Penggugat juga telah mengajukan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi Jacob Zacharias, Saksi Roni Nofliazar Zacharias, dan Saksi Paulus Samuel Zacharias;

Menimbang, bahwa alat-alat bukti surat yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi yaitu

- Bukti surat P-1 berupa Ijin Mendirikan Bangunan Nomor 161/IMB.648/UPT/V/2002 tanggal 15 Mei 2002 yang diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Kupang Unit Pelaksana Tennis Dinas KIMPRASWIL Kecamatan Lobalain;
- Bukti surat P-2 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib pajak Samuel Zakarias;
- Bukti surat P-3 berupa Nota No.06/2021;

Halaman 35 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti surat P-4 berupa Kutipan Akta Perkawinan No.24/1991 atas nama Samuel Zacharias dan Nelci Ariana Feoh, yang diterbitkan Kepala Kantor Catatan Sipil Kabupaten Kupang tertanggal 12 Juli 1991;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat Rekonvensi juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Jacob Zacharias dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan

- Bahwa pada tahun 2001 saat itu Tergugat Rekonvensi hendak merenovasi rumah tetapi dilarang oleh Penggugat Rekonvensi lalu terjadi pertengkaran mulut kemudian Penggugat Rekonvensi melaporkan masalah tersebut ke Kepolisian;
- Bahwa Saksi dipanggil Tergugat Rekonvensi untuk mengurus masalah tersebut secara kekeluargaan namun dalam pengurusan masalah tersebut Penggugat Rekonvensi tidak merespon atau tidak mau diurus secara kekeluargaan;
- Bahwa pada saat pengurusan Saksi bersama manaleo dan babinsa;
- Bahwa rumah tersebut berada di RT 004/RW.002, Kampung Baru, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain;
- Bahwa yang membangun rumah adalah Tergugat Rekonvensi Samuel Zacharias di sebagian tanah milik Aleksander Zacharias dan Paulina Lazarus;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi membangun rumah atas ijin Paulina Lazarus;
- Bahwa Paulina Lazarus yang cerita kepada Saksi bahwa dia akan mengizinkan Tergugat Rekonvensi untuk membangun rumah tersebut karena Tergugat Rekonvensi selama ini yang merawat Aleksander Zacharias dan dirinya;
- Bahwa Aleksander Zacharias dan Paulina Lazarus memiliki tiga orang yaitu Benyamin Zacharias, Joni Zacharias dan Toni Zacharias dan sejak tahun Sembilan puluhan anak-anak mereka tinggal di Kupang, Tahun 1990 Benyamin Zacharias pulang rote karena sakit gangguan saraf dan meninggal tahun 2005, sedangkan Joni Zacharias dan Toni Zacharias tinggal di Kupang dan mereka meninggal sekitar tahun 2018;
- Bahwa Susana Zacharias adalah anak dari saudara perempuan Aleksander Zacharias, dan dia pernah tinggal di rumah Aleksander Zacharias karena sekolah sekitar tahun 1980an lalu ke Kupang sekitar tahun 1985;
- Bahwa Joni Zacharias dan Toni Zacharias menikah dan memiliki anak;
- Bahwa Joni Zacharias dan Toni Zacharias tidak melarang pembangunan rumah yang dilakukan Tergugat Rekonvensi;

Halaman 36 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno

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 sebelum tahun 2001 tidak ada masalah, masalah terjadi ditahun 2001 dan perkaranya di Pengadilan sekarang tahun 2022;
- Bahwa Saksi tidak tahu Benyamin Zacharias dan Susana Zacharias pernah menikah adat maupun gereja;
- Aleksander Zacharias meninggal dunia tahun 1996 dan Paulina Lazarus meninggal dunia pada Tahun 2005;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat Rekonvensi juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Roni Nofliazar Zacharias dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan

- Bahwa pada tahun 2001 saat itu Tergugat Rekonvensi hendak merenovasi rumah tetapi dilarang oleh Penggugat Rekonvensi lalu terjadi pertengkaran mulut kemudian Penggugat Rekonvensi melaporkan masalah tersebut ke Kepolisian;
- Bahwa rumah tersebut berada di RT 004/RW.002, Kampung Baru, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain;
- Bahwa yang membangun rumah adalah Tergugat Rekonvensi Samuel Zacharias di sebagian tanah milik Aleksander Zacharias dan Paulina Lazarus;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi membangun rumah atas ijin Paulina Lazarus;
- Bahwa sebelum tahun 2001 tidak ada masalah, masalah terjadi ditahun 2001 dan perkaranya di Pengadilan sekarang tahun 2022;
- Aleksander Zacharias meninggal dunia tahun 1996 dan Paulina Lazarus meninggal dunia pada Tahun 2005;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat Rekonvensi juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu Saksi Paulus Samuel Zacharias dibawah janji yang pada pokoknya menerangkan

- Bahwa pada tahun 2001 saat itu Tergugat Rekonvensi hendak merenovasi rumah tetapi dilarang oleh Penggugat Rekonvensi lalu terjadi pertengkaran mulut kemudian Penggugat Rekonvensi melaporkan masalah tersebut ke Kepolisian;
- Bahwa rumah tersebut berada di RT 004/RW.002, Kampung Baru, Kelurahan Namodale, Kecamatan Lobalain;
- Bahwa yang membangun rumah adalah Tergugat Rekonvensi Samuel Zacharias di sebagian tanah milik Aleksander Zacharias dan Paulina Lazarus;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi membangun rumah atas ijin Paulina Lazarus;

Halaman 37 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno

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 sebelum tahun 2001 tidak ada masalah, masalah terjadi ditahun 2001 dan perkaranya di Pengadilan sekarang tahun 2022;
- Aleksander Zacharias meninggal dunia tahun 1996 dan Paulina Lazarus meninggal dunia pada Tahun 2005;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi dalam petitum angka 1 (satu) memohonkan *"Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya"*, akan tetapi agar sampai pada keputusan untuk mengabulkan petitum angka 1 (satu), maka perlu dipertimbangkan petitum selanjutnya sampai dengan petitum yang terakhir;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 2 yang memohon agar *"Menyatakan hukum bahwa penggugat rekonvensi (Linda a. Zacharias) bersama-sama dengan Eka Zacharias dan Lexi Zacharias (anak kandung Joni Zakarias) maupun Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias (anak kandung dari Toni Zakarias) adalah ahli waris pengganti yang sah dari suami isteri Alexander Zakarias (alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh)"*. Untuk dapat mengabulkan petitum ini, maka terlebih dahulu harus dibuktikan apakah benar bahwa penggugat rekonvensi (Linda a. Zacharias) bersama-sama dengan Eka Zacharias dan Lexi Zacharias (anak kandung Joni Zakarias) maupun Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias (anak kandung dari Toni Zakarias) adalah ahli waris pengganti yang sah dari suami isteri Alexander Zakarias (alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh)?;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para Saksi Penggugat Rekonvensi yaitu Saksi Thobias Erdiuidson Zacharias, Saksi Paulus Thine, Saksi Jhon Tobias Malelak, dan Saksi Matheos Adoe yang memberikan keterangan bahwa Alexander Zacharias dan Paulina Lazarus mempunyai 3 (tiga) orang anak yaitu Benyamin Zacharias, Joni Zacharias, Toni Zacharias, bahwa Benyamin Zacharias menikah secara adat dengan Susana Zachari, bahwa Benyamin Zacharias dan Susana Zachari mempunyai anak yang bernama Linda Ata Zacharias bersesuaian dengan bukti surat. Bukti surat T-5 berupa kutipan Akta Kelahiran No.356/DT/CS.LB/67 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Catatan Sipil/Pegawai Luar Biasa Pencatat Sipil Kabupaten Kupang tertanggal 6 Agustus 1987 dan bukti surat T-6 berupa Surat Baptisan yang diterbitkan oleh Gereja Masehi Injili Di Timor Jemaat Betania Namodale-Baa atas nama Linda Atta tertanggal 2 September 2006. Namun pertanyaan selanjutnya, bagaimana dengan Eka Zacharias, Lexi Zacharias, Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias yang Penggugat Rekonvensi sebutkan dalam petitum angka 2?

Halaman 38 dari 41 Putusan Perdata Gugatan Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno



Menimbang, untuk menetapkan status keahliwarisan seseorang ditentukan dalam suatu gugatan sebagaimana yang disampaikan Penggugat Rekonvensi. Namun demikian berdasarkan keterangan para Saksi Penggugat Rekonvensi dan bukti surat yang dihadirkan oleh Penggugat Rekonvensi dalam persidangan hanya berfokus pada pembuktian Penggugat Rekonvensi sebagai ahli waris pengganti dan tidak ada yang menjelaskan lebih lanjut tentang siapakah Eka Zacharias, Lexi Zacharias, Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias dan apakah benar mereka adalah ahli waris pengganti yang sah dari suami isteri Alexander Zakarias (alm) dan Paulina Zakarias Lasarus (almh), serta Penggugat Rekonvensi juga tidak menunjukkan bahwa dirinya dikuasakan oleh ahli waris lainnya untuk mewakili kepentingan mereka untuk bersama-sama ditetapkan sebagai ahli waris pengganti bersama dengan Penggugat Rekonvensi, sehingga Majelis Hakim mempertanyakan dalam kapasitas apa Penggugat Rekonvensi meminta ditetapkan bersama-sama dengan Eka Zacharias, Lexi Zacharias, Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias sebagai ahli waris pengganti;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg yang pada pokoknya menyatakan, "Barangsiapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut," dalam hal ini apabila Penggugat Rekonvensi meminta agar dirinya bersama-sama dengan Eka Zacharias dan Lexi Zacharias maupun Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias ditetapkan sebagai ahli waris, maka Penggugat Rekonvensi harus bisa membuktikan bahwa benar dirinya dan Eka Zacharias dan Lexi Zacharias maupun Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias adalah ahli waris pengganti yang sah;

Menimbang, bahwa selama persidangan berlangsung, Penggugat Rekonvensi mendalilkan status ahli waris lainnya hanya lewat keterangan Saksi-Saksi sebagaimana diuraikan di atas dan tidak didukung bukti surat apapun, di luar bukti terkait status ahli waris dirinya sendiri, dan juga tidak menunjukkan ada penunjukkan kuasa dari Eka Zacharias dan Lexi Zacharias maupun Elny Zacharias, Willy Zacharias dan Gilbert Zacharias untuk diwakili kepentingannya terkait penetapan status keahliwarisan, sehingga apabila Penggugat Rekonvensi meminta ditetapkan sebagai ahli waris hanya bisa berlaku bagi dirinya sendiri dan bukan secara bersama-sama sebagaimana gugatan rekonvensi karena pihak lainnya yang dirasa punya kepentingan tidak dilibatkan, baik sebagai sesama Penggugat ataupun tidak melakukan



penunjukkan kuasa untuk diwakili kepentingannya. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat gugatan rekonvensi kurang pihak (*plurium litis consortium*) sehingga gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konvensi dinyatakan tidak dapat diterima maka sudah selayaknya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 157 RBg, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan serta perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Rekonvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.070.000,00 (Satu Juta Tujuh Puluh Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Rote Ndao, pada hari Senin, tanggal 5 Desember 2022, oleh kami, Dimas Indra Swadana, S.H., sebagai Hakim Ketua, Mohammad Rizal Al Rasyid, S.H. dan Marlene Fredricka Magdalena, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Rote Ndao Nomor 18/Pdt.G/2022/PN Rno, tanggal 8 November 2022, putusan tersebut pada hari Jumat, tanggal 9 Desember 2022, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Melianus Yanto Lankari, S.H., Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Rote Ndao pada hari itu juga.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Mohammad Rizal Al Rasyid, S.H.

Dimas Indra Swadana, S.H.

Marlene Fredricka Magdalena, S.H.

Panitera Pengganti,

Melianus Yanto Lankari, S.H.

Perincian Biaya :

1. Biaya Proses	Rp. 990.000,-
2. PNBP	Rp. 70.000,-
3. <u>Meterai</u>	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	Rp. 1.070.000,-

(Satu Juta Tujuh Puluh Ribu Rupiah)