



**PUTUSAN**

**Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Sriyanto Pasalma, S.Pd**, jenis kelamin laki-laki, warga negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, bertempat tinggal di RT 009/ RW 002, Jln. Pocranaka Kel. kuanino, Kec. Kota raja, Kota Kupang- Prov. NTT, dalam hal ini memberikan kuasa kepada BILDAD T.M THONAK, S.H Advokad yang berkantor pada Kantor Advokad & Konsultan Hukum BILDAD T.M THONAK, S.H & Rekan, di Jln. Jenderal Sudirman No.102, Kelurahan Nunle'u, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang-Nusa Tenggara Timur berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 17 November 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang tanggal 11 Desember 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Urbanus Langmau**, bertempat tinggal di Jln. Oebonik RT. 002 / RW.001, Kelurahan Sikumana, Kecamatan maulafa, kota Kupang- Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Agustinus Manimay**, bertempat tinggal di RT. 010/RW.003 Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa, Kota Kupang- Provinsi Nusa Tenggara Timur, dahulu beralamat di RT.040/ RW.016 Kel. Sikumana Kec. Maulafa Kota Kupang - Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

**Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

*Halaman 1 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg*



### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 9 Desember 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 11 Desember 2019 dalam Register Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat adalah Pegawai Negeri sipil pada dinas Pendidikan Provinsi Nusa Tenggara Timur.
2. Bahwa Penggugat mempunyai sebidang tanah dengan luas 800 M2 bersertifikat Hak Milik Nomor :168 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) yang terletak di RT. 010/RW.003 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa Kota Kupang- Prov. NTT, alamat dahulu sebelum perubahan RT/RW yakni RT. 004/ RW. 02 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa –Kota Kupang – Prov. NTT dengan batas- batas sebagai berikut :
  - ~ Utara berbatasan dengan Tanah Milik Yohanis. Pentau
  - ~ Selatan berbatasan dengan Dahulu Rencana Jalan/ sekarang Jalan Raya
  - ~ Timur berbatasan dengan Tanah Milik Marlon.D. Lilo
  - ~ Barat berbatasan dengan tanah Miik Edi susanto
3. Bahwa tanah tersebut Penggugat beli dari Sem Matnai pada tanggal 23 Januari 1995 dan di buat kan pelepasan hak pada tanggal 4 April 1996 di ketahui oleh Kepala desa Fatukoa dan Camat Kupang Barat. Dengan Luas ± 600 M2, namun pada saat di lakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik a quo ternyata tanah yang di beli luasnya menjadi 800 M2 .
4. Bahwa sekalipun luasnya bertambah namun penjual tanah yakni Sem matnai tidak keberatan sehingga di lanjutkan dengan Penerbitan SHM Nomor :168 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) dengan Luas 800 M2.
5. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat kira –kira Tahun 2015 Tergugat I telah mengklaim sebagai pemilik sebagian tanah milik Penggugat bersertifikat Nomor 168 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) dan **menjual sebagian tanah a quo milik Penggugat** kepada Tergugat II dan kemudian Tergugat II telah menguasai dan membangun Bangunan di atas tanah tersebut.
6. Bahwa sebagian tanah milik penggugat yang di jual oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang kemudian di kuasai oleh Tergugat II luasnya ± 200 M2 yang terletak di RT. 010/RW.003 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa Kota Kupang- Prov.

Halaman 2 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



NTT dahulu alamat sebelum perubahan RT/RW terletak di di RT. 004/ RW. 02 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa –Kota Kupang – Prov. NTT dengan batas – batas yakni :

- ~ Utara : berbatasan dengan Tanah Milik Yohanis. Pentau
- ~ Selatan :berbatasan dengan Dahulu Rencana Jalan/ sekarang Jalan Raya
- ~ Timur :berbatasan dengan Tanah SHM Nomor :168 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) yang sekarang sedang di pakai sebagai jalan sementara.
- ~ Barat :berbatasan dengan tanah Miik Edi susanto

**SELANJUTYA DI SEBUT TANAH OBJEK SENGKETA**

7. Bahwa Perbuatan Tergugat I dengan mengklaim tanah objek sengketa miliknya dan menjualnya kepada Tergugat II. tidak dapat di benarkan, adalah Perbuatan Melawan Hukum oleh karena Tergugat I adalah saksi dalam Jual beli tanah antara Penggugat dan Sem Matnai pada tahun 1995.
8. Bahwa Perbuatan Tergugat II yang membeli tanah dari Tergugat I dan membangun bangunan di atas tanah objek sengketa Milik Penggugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum , karena Tergugat II adalah pembeli yang tidak beretikat baik karena membeli tanah milik penggugat yang telah di terbitkan SHM nomor 168 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat). Maka sudah sepatasnya jual beli tersebut batal demi hukum
9. Bahwa Perbuatan Tergugat II yang membangun bangunan Permanen di atas tanah objek sengketa milik Penggugat sudah sepatasnya / sepatunya Tergugat II membongkar bangunan tersebut dan segera mengosongkan tanah objek sengketa dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat, kalau perlu dengan bantuan pihak keamanan.
10. Bahwa tindakan atau perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, dan Tergugat II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga telah mengakibatkan kerugian, baik kerugian materiil maupun kerugian inmateriil. Kerugian Materiil berupa tidak bisa dikelolanya Bidang tanah obyek sengketa, Kerugian imateril berupa nama baik dari Penggugat menjadi tercemar, kredibilitas para penggugat menjadi tidak baik, serta Penggugat juga mengalami kerugian waktu, tenaga, dan pikiran.
11. Bahwa jika diperinci kerugian Penggugat sebagaimana diuraikan dalam point 10 (sepuluh) adalah sebagai berikut:
  - a) Kerugian materiil Penggugat adalah sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)



b) Kerugian inmateriil Penggugat jika dinilai dengan uang adalah sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)

Maka Totalnya ialah :  $a + b = \text{Rp. } 400.000.000,00$  (empat Ratus Juta Rupiah).

12. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II jelas merupakan perbuatan melawan hukum, maka hendaknya kepada para Tergugat dibebankan kewajiban secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian yang diderita oleh Penggugat.
13. Bahwa melihat itikad buruk dari Para Tergugat sebagaimana terurai di atas, maka Penggugat berprasangka kuat bahwa Para Tergugat akan mengalihkan tanah sengketa kepada orang lain atau pihak ketiga dan untuk menjamin tuntutan ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam gugatan ini, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Kupang berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas harta milik dari Para Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, dan juga terhadap tanah sengketa tersebut menurut cara sebagaimana mestinya;
14. Bahwa oleh karena adanya itikad tidak baik dari para Tergugat untuk tidak mematuhi isi putusan, maka para Tergugat patut dihukum pula membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila tidak membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
15. Bahwa gugatan perbuatan melawan hukum ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding ataupun kasasi.
16. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, maka para Tergugat patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Kupang CQ Majelis Hakim yang memeriksa dan mngadili serta memutus perkara ini agar berkenan menerima dan menetapkan persidangan atas perkara ini, dengan amar putusannya sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum bahwa tanah yang di beli oleh Penggugat dari Sem Matnai dan kemudian di terbitkan Sertifikat Nomor :168 dengan Luas 800



M2 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) adalah sah menurut hukum

3. Menyatakan menurut hukum tanah objek sengketa seluas luasnya  $\pm$  200 M2 yang terletak di di RT. 010/RW.003 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa Kota Kupang- Prov. NTT, alamat dahulu sebelum perubahan RT/RW yakni di RT. 004/ RW. 02 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa –Kota Kupang – Prov. NTT dengan batas – batas yakni :

- ~ Utara : berbatasan dengan Tanah Milik Yohanis. Pentau
- ~ Selatan :berbatasan dengan Dahulu Rencana Jalan/ sekarang Jalan Raya
- ~ Timur :berbatasan dengan Tanah SHM Nomor :168 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) yang sekarang sedang di pakai sebagai jalan sementara.
- ~ Barat :berbatasan dengan tanah Miik Edi susanto

### **Adalah SAH MILIK PENGGUGAT**

4. Menyatakan menurut hukum bahwa Tanah objek sengketa adalah bagian dari tanah bersertifikat nomor: 168 dengan Luas 800 M2 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat).
5. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I DAN Tergugat II telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM .
6. Menyatakan menurut hukum bahwa perbuatan Tergugat I yang mengklaim tanah objek sengketa miliknya adalah perbuatan melawan hukum .
7. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli yang di lakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek sengketa adalah batal demi hukum
8. Menyatakan hukum bahwa Tergugat II adalah pembeli yang tidak beretikad baik .
9. Menghukum Tergugat II untuk membongkar bangunan permanen yang telah di bangun di atas tanah objek sengketa.
- 10.Menghukum Tergugat I dan Tergugat II segera mengembalikan tanah obyek sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah , kalau perlu menggunakan Pihak Keamanan.
- 11.Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materil dan Inmateril kepada Penggugat sebesar Rp. 400.000.000.( Empat Ratus Juta rupiah).
- 12.Menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Kupang terhadap harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik Para Tergugat adalah sah dan berharga;

Halaman 5 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menyatakan hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan peninjauan kembali.
14. Menghukum para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila tidak membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
15. Menghukum para Tergugat untuk membayar segala akibat biaya yang timbul dalam perkara ini ;

atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan, yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasa hukumnya dipersidangan dan Tergugat I hadir dipersidangan diwakili oleh **MARKUS REINNAMAH, SH**, Advokat/Penasihat Hukum, beralamat dan berkantor di Jln. Sonbai No.52 Kelurahan Naikolan Kec. Maulafa Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 03/SK-MR/XII/2019, tanggal 14 Desember 2019, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang, Tanggal 18 Desember 2019, sedangkan Tergugat II hadir sendiri di persidangan ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Budi Aryono, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Desember 2019, 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 I memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Gugatan **Penggugat** kabur / tidak jelas (*Obscuur Libel*). Adapun hal-hal yang menyebabkan gugatan **Penggugat** kabur / tidak jelas atau (*Obscuur Libel*) adalah sebagai berikut :
  - a. Bahwa mengenai **batas-batas obyek tanah sengketa** yaitu pada halaman 2(dua) surat gugatan **Penggugat**, disebutkan bahwa

Halaman 6 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg

### Disclaimer

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



sebelah Timur berbatasan dengan **MARLON D. LILO**. Sedangkan di halaman 4(empat) dan halaman 7(tujuh) Surat gugatan **Penggugat** disebutkan bahwa sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM Nomor : 168 atas nama **SRIYANTO PASALMA,S.Pd**, yang sekarang dipakai sebagai jalan sementara, dan batas dengan tanah milik **MARLON D. LILO** tidak ada atau hilang, apakah tanah **MARLON D. LILO** dijual kepada **Penggugat** ? Ataukah tanah obyek sengketa berada di tempat lain ?

b. Sedangkan pada halaman 3, 4, dan 7 disebutkan, bahwa Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu rencana jalan, sekarang jalan raya. Disini **Tergugat I** makin menjadi kabur dan bingung, karena kalau dikatakan jalan Raya berarti jalan besar atau jalan klas seperti Jln. H. R. KOROH jurusan Baun Kecamatan Amarasi Kabupaten Kupang.

2. Bahwa menurut **Tergugat I**, gugatan **Penggugat (SRIYANTO PASALMA,S.Pd)** kurang pihak, karena pemilik tanah **SEM MATNAI** yang menjual tanah kepada **Tergugat I** pada tanggal 4 Januari 1995, selanjutnya **Tergugat I** mendapat Pelepasan hak atas tanah tersebut juga dari **SEM MATNAI** pada bulan April tahun 1996, sehingga pemilik tanah seharusnya ditarik/dimasukkan juga sebagai **Tergugat** atau setidaknya **Turut Tergugat** dalam perkara ini.

Menurut **Tergugat I** mengapa harus ditarik /dimasukkan sebagai **Tergugat** atau setidaknya **Turut Tergugat**, sebab **SEM MATNAI** lah yang menjual 1(satu) bidang tanah tersebut kepada (2) dua orang pembeli, yaitu yang pertama dijual kepada **Tergugat I** pada tanggal 4 Januari 1995, kemudian bidang tanah tersebut dijual lagi kepada **Penggugat (SRIYANTO PASALMA,S.Pd)**, pada tanggal 23 Januari 1995 yang juga telah memperoleh Surat Pelepasan hak juga dari Pemilik tanah **SEM MATNAI**.

Bahwa surat **Gugatan** hanya ditujukan kepada **Tergugat I (URBANUS LANGMAU)** sebagai yang menjual tanah kepada **Tergugat II AGUSTINUS MANIMAY** sebagai **Pembeli** tanah, sedangkan **SEM MATNAI** Pemilik tanah yang menjual 1(satu) bidang tanah kepada **Tergugat I** dan **Penggugat** tidak dimasukan sebagai **Tergugat** atau **Turut Tergugat** dalam perkara ini.

3. Bahwa **SEM MATNAI** sebagai pemilik tanah yang menjual tanah kepada **Penggugat** pada tanggal 23 Januari 1995 dan telah dibuatkan Surat Pelepasan hak pada tanggal 4 April 1996, diketahui oleh Camat Kupang

Halaman 7 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



Barat yakni tanah seluas kurang lebih 600 M2, Sedangkan **Tergugat I (URBANUS LANGMAU)** terlebih dulu membeli bidang tanah yang menjadi obyek perkara/Sengketa tersebut, pada tanggal 4 Januari 1995 kemudian memperoleh Surat Pelepasan Hak dari Pemilik tanah **SEM MATNAI** pada bulan April 1996 yang diketahui dan ditanda tangani juga oleh Camat Kupang Barat pada waktu itu. Surat kuitansi pembelian tertanggal 4 Januari 1995 dan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor : 278/CKB/IV/1996 pada bulan April 1996, akan diajukan sebagai bukti pemilikan dalam sidang Pengadilan nanti.

4. Bahwa transaksi jual beli tanah oleh **Penggugat** dari **SEM MATNAI** sebagai, penjual tanah tersebut terletak di dalam wilayah RT 010 RW 003 Kel.Fatukoa Kec. Maulafa Kota Kupang Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas menurut **Penggugat** sebagai berikut:

-Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik **YOHANIS PENTAU**.

-Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu rencana jalan, sekarang jalan raya.

-Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik **MARLON D. LILO**.

-Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik **EDI SUSANTO**.-

5. Bahwa jika memperhatikan letak tanah yang dibeli oleh **SRIYANTO PASALMA, S.Pd**, dengan batas - batas sebagaimana disebutkan dalam halaman 2, 4, dan 7, disitu tertulis atau disebutkan berbeda yaitu pada halaman 2, sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik **MARLON D. LILO**, sedangkan di halaman 4 dan halaman 7, tertulis atau disebut sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik **SRIYANTO PASALMA,SPd**. sendiri, sedangkan tanah milik **MARLON D. LILO**, tidak ada atau hilang.

6. Bahwa dengan demikian maka **Tergugat I** menyatakan bahwa gugatan **Penggugat** kabur/tidak jelas Obscuur Libel, karena batas-batas tanah berbeda sehingga perkara tersebut menjadi kabur, **Tergugat I** mengatakan bahwa tanah obyek sengketa pasti berada di tempat lain, bukan terletak ditempat yang sekarang menjadi obyek sengketa.

7. Bahwa **Tergugat I**, menjual tanah tersebut kepada **Tergugat II (AGUSTINUS MANIMAY)**, karena memang tanah tersebut milik **Tergugat I**, yang dibelinya dari pemilik tanah **SEM MATNAI** pada tanggal 4 Januari 1995 dan telah memperoleh surat Pelepasan hak dari **SEM MATNAI** pada bulan April 1996 yang mana surat



Pelepasan hak atas tanah tersebut ditanda tangani oleh pemilik tanah **SEM MATNAI**, berikut saksi- saksi, serta diketahui oleh Camat Kupang Barat waktu itu Camat bernama **O. RADJA PONO,SE**. Yang mana sebelum ditanda tangani surat Pelepasan hak tersebut dibacakan kembali oleh Camat kepada pihak

yang melepaskan hak dan kepada siapa hak tersebut dilepaskan.

8. Karena itu maka **Tergugat I**, menyatakan bahwa surat **Gugatan Penggugat**, adalah salah alamat yang sebenarnya digugat dalam perkara ini adalah **SEM MATNAI**, sebab **SEM MATNAI** sebagai pemilik tanah tersebut telah menjual tanah 1(satu) bidang yang sama, kepada 2(dua) orang pembeli, yaitu yang pertama dijual nkepada **Tergugat I URBANUS LANGMAU** pada tanggal 4 Januari 1995 dan telah memperoleh Pelepasan hak dari **SEM MATNAI** sebagai pemilik tanah pada bulan April 1996. Kemudian bidang tanah tersebut dijual lagi kepada **Penggugat ( SRIYANTO PASALMA,S.Pd )**, pada tanggal 23 Januari 1995 dan telah memperoleh surat pelepasan hak serta telah memiliki Surat Hak Milik Tanah (Sertifikat) atas bidang tanah tersebut, yang pada saat pengukuran, **Penggugat** meminta kepada pemilik tanah **SEM MATNAI** untuk menambah ukuran tanah yang hendak dibelinya dari 600 M2 menjadi 800 M2, sehingga pada saat pengukuran tanah oleh Badan pertanahan Kota Kupang telah menyerobot dan masuk sampai ke tanah milik **Tergugat I ( URBANUS LANGMAU )** dan mengukur tanah sebanyak 200 M2 menjadi milik **Penggugat (SRIYANTO PASALMA,S.Pd)**.
9. Dengan demikian maka menurut **Tergugat I**, surat **Gugatan Penggugat** kurang pihak, karena **SEM MATNAI** tidak digugat. Seharusnya **SEM MATNAI** dimasukkan juga / ditarik masuk sebagai **Tergugat** atau **Turut Tergugat** dalam perkara a quo, karena **SEM MATNAI** yang menjual 1(satu) bidang tanah yang sama, kepada 2(dua) orang pembeli.
10. Selanjutnya **Penggugat ( SRIYANTO PASALMA, S.Pd )**, pada saat membeli tanah dari pemiik tanah **SEM MATNAI**, ceroboh yaitu saat hendak membeli tanah, tidak meneliti dan mempertanyakan secara benar-benar mengenai Status tanah yang hendak dibeli, apakah masih hak milik dari **SEM MATNAI** sebagai pemilik atau tanah tersebut sudah menjadi milik orang lain, atau



tanah tersebut sudah dijual kepada orang lain atau sudah dibeli oleh orang lain ?

Inilah suatu kelemahan / kekurangan atau kekeliruan dari **Penggugat** ;

11. Bahwa **Tergugat I** menolak seluruh dalil-dalil gugatan **Penggugat (SRIYANTO PASALMA,S.Pd,)** kecuali hal-hal yang disana sini menguntungkan atau mendukung posisi **Tergugat I**. Bahwa gugatan **Penggugat** terhadap **Tergugat I** mengenai jual beli tanah antara **Tergugat I** dengan **Tergugat II** tidak dapat diterima baik oleh **Tergugat I**, karena tanah yang dijual oleh **Tergugat I** kepada **Tergugat II (AGUSTINUS MANIMAY)** benar tanah milik **Tergugat I** kurang lebih 600 M2 yang adalah bena-benar dibelinya dari pemilik tanah **SEM MATNAI**, pada tanggal 4 Januari 1995 dan **Tergugat I** telah memperoleh atau mendapat surat Pelepasan Hak atas tanah tersebut dari pemilik tanah **SEM MATNAI** pada bulan April 1996.
12. Bahwa Surat Pelepasan Hak atas tanah tersebut, ditanda tangani oleh pemilik tanah **SEM MATNAI**, sebagai pihak yang melepaskan Hak, dan pihak yang menerima Hak yakni **URBANUS LANGMAU** sebagai pihak yang menerima hak, dan Saksi – saksi yakni 1). **ANDERIAS NA'U** sebagai Kepala Desa Fatukoa pada waktu itu, dan 2). **ANANIAS NA'U** sebagai Ketua RT. 06 Haukoto dan juga diketahui pula oleh Camat Kupang Barat waktu itu bapak **O. RADJA PONO,SE**.
13. Bahwa sebelum bapak Camat Kupang Barat menanda tangani Surat Pelepasan Hak tersebut, pada saat itu bapak Camat membacakan kembali Surat Pelepasan Hak tersebut kepada masing-masing pihak yang melepaskan hak dan kepada siapa hak tersebut dilepaskan.
14. Bahwa semula **Penggugat** hendak membeli tanah dari Pemilik tanah **SEM MATNAI**, tanah berukuran 600 M2 ,namun pada saat pengukuran tanah oleh Badan Pertanahan Kota Kupang, **Penggugat** meminta tambah 200 M2 sehingga menjadi 800 M2 dan disetujui oleh pemilik tanah **SEM MATNAI** dan saat pengukuran itulah Badan Pertanahan Kota Kupang, mengukur sampai memasukkan tanah 200 M2 milik **Tergugat I**, sedangkan menurut awal kesepakatan **Penggugat** dengan Pemilik tanah hanya 600 M2 saja.
15. Bahwa menurut **Tergugat I**, pemilik tanah **SEM MATNAI** mungkin lupa atau memang sengaja untuk menambah 200 M2 tanah kepada

Halaman 10 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



**Penggugat**, sebab tanah 200 **M2** tersebut sudah dijual secara keseluruhan 600 M2 kepada **Tergugat I** pada tanggal 4 Januari 1995 oleh **SEM MATNAI** sendiri sebagai **Pemilik** tanah dan **Tergugat I** sudah memperoleh surat Pelepasan hak pada bulan April 1996. **Tergugat I** akan buktikan saat pembuktian disidang Pengadilan.

16. Bahwa pada saat **Tergugat I** membeli tanah dari **Pemilik** tanah tersebut, **SEM MATNAI** lah yang menunjuk batas-batas tanah kepada **Tergugat I** dan setelah **Pemilik** tanah menunjuk batas-batas tanah tersebut, **Tergugat I** langsung memasang 2(dua) buah pilar sebagai tanda batas pada bagian Timur tanah yang dibelinya dari **SEM MATNAI** tersebut.

17. Bahwa dalam surat gugatan nomor 5, **Penggugat** mengatakan tanpa sepengetahuan **Penggugat** kira-kira pada tahun 2015 **Tergugat I** mengklaim sebagai pemilik, sebagian tanah **Penggugat** bersertifikat Nomor: 168 atas nama **SRIYANTO PASALMA S.Pd** dan menjual tanah a quo kepada **Tergugat II (AGUTINUS MANIMAY)** dan kemudian **Tergugat II** telah menguasai dan membangun bangunan di atas tanah tersebut.

#### Jawaban/Tanggapan Terugat I.

Menurut **Tergugat I** bahwa sebenarnya kalau **Penggugat** dan **Pemilik** tanah **SEM MATNAI** tetap berpegang pada kesepakatan mereka bahwa tanah yang hendak dibeli oleh **Penggugat** hanya 600 M2, maka tidak akan terjadi penyerobotan tanah milik **Tergugat I** dan tidak ada masalah antara **Penggugat** dan **Para Tergugat**. Tetapi karena **Penjual** dan **Pembeli** tanah tidak berpegang pada Kesepakatan mereka yang semula, sehingga ketika Badan Pertanahan datang mengukur tanah itu **Penggugat** melihat bahwa tanah milik **Penjual**, masih banyak sehingga **Pembeli** tanah minta kepada **Pemilik** tanah, untuk ukur tambah 200 M2 dan disetujui oleh **Pemilik** Tanah **SEM MATNAI** sehingga ditambah 200 M2 dan saat itu diukur langsung oleh Badan Pertanahan Kota Kupang Guna penerbitan Sertifikat Hak milik tanah atas nama **Penggugat**.

18. Pada hal tambahan tanah yang diukur tersebut, adalah milik **Tergugat I** yang dibeli juga dari **SEM MATNAI** atas tanah yang dibeli oleh **Penggugat** Pada hal tanah yang diukur oleh Badan Pertanahan Kota Kupang pada saat pengukuran untuk Penerbitan Sertifikat Hak milik atas Tanah



tersebut, adalah milik **Tergugat I** yang dibeli juga dari Pemilik tanah **SEM MATNAI** ( Akan dibuktikan pada saat sidang Pengadilan nanti ).

19. Bahwa menurut **Penggugat** tanah miliknya yang dijual oleh **Tergugat I** kepada **Tergugat II**, luasnya kurang lebih 200 M2 pada hal, tanah seluas 200 M2 itulah yang diserobot oleh **Penggugat** dan diukur sebagai miliknya yang terletak di RT 010 RW 003 Kelurahan Fatukoa Kecamatan Maulafa Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, alamat dahulu sebelum perubahan RT / RW yakni RT 004 / RW 02 Kel. Fatukoa, Kec. Maulafa Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah milik **YOHNIS PENTAU**.
- Selatan berbatasan dengan dahulu rencana jalan,sekarang jalan raya.
- Timur berbatasan dengan tanah milik **MARLON D. LILO**.
- Barat berbatasan dengan tanah milik **EDI SUSANTO**.

**Jawaban/Tanggapan Tergugat I.**

Menurut **Tergugat I** bahwa yang menjadi pokok masalah dalam perkara ini adalah bidang tanah seluas 200 M2. Hal ini sudah terjawab pada nomor atau angka 6 dan 7 tersebut di atas.Yakni karena **Penjual SEM MATNAI** dan **Pembeli tanah SRIYANTO PASALMA,S.Pd**, tidak berpegang pada kesepakatan mereka semula. Bahwa mereka semula sepakat tanah yang diperjual belikan hanya seluas 600 M2, namun saat pengukuran dilapangan oleh Badan Pertanahan luasnya ditambah menjadi 800 M2, inilah yang menjadi masalah dalam perkara dimaksud, karena pada saat itu atas persetujuan penjual tanah **SEM MATNAI**, pengukuran tanah oleh Badan pertanahan Kota Kupang menyerobot masuk sampai bidang tanah yang telah dibeli oleh **Tergugat I**.

Selanjutnya ditambahkan pula bahwa mengenai batas - batas tanah yang dikemukakan oleh **Penggugat** berbeda-beda yaitu pada halaman 2 (dua) Surat gugatan **Penggugat** menyatakan bahwa Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik **MARLON D. LILO**. Sedangkan pada halaman 4(empat) dan halaman 7(tujuh) surat gugatan **Penggugat** menyatakan bahwa sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM No.168 atas nama **SRIYANTO PASALMA,S.Pd**, dan tanah milik **MARLON D. LILO**, hilang / tidak ada.

Halaman 12 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



Timbul pertanyaan dimanakah tanah milik **MARLON D. LILO** ? Apakah sudah Dijual kepada **Penggugat (SRIYANTO PASALMA,S.Pd)**?

Ataukah ada dua bidang tanah milik **Penggugat** ? Dan dimanakah tanah-tanah tersebut ? :

Sedangkan tanah yang dibeli oleh **Tergugat I** dari **SEM MATNAI** adalah sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah milik : **JOHANIS PENTAU**.
- Selatan berbatasan dengan Jalan Desa yang dulu belum di aspal, sekaramg di aspal.
- Timur berbatasan dengan **EDY SUSANTO**.
- Barat berbatasan dengan **MOCHSEN TALIB, BA**.

20. **Penggugat** menyatakan bahwa Perbuatan **Tergugat I** dengan mengklaim Tanah obyek sengketa miliknya dan menjualnya kepada **Tergugat II AGUSTINUS MANIMAY**, adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat I**, Sebab **Tergugat I** adalah sebagai Saksi di antara **Penggugat** dan **SEM MATNAI**, pada tahun 1995, dalam jual beli tanah.

#### Jawaban/Tanggapan tergugat I

**Tergugat I** menyatakan bahwa perbuatannya tidak melawan hukum, karena **Tergugat I** memiliki bukti jual beli tanah dengan penjual tanah **SEM MATNAI**, yaitu bahwa ia membeli bidang tanah tersebut pada tanggal 4 Januari 1995 dari pemilik tanah **SEM MATNAI** bahkan telah meperoleh surat pelepasan Hak atas bidang tanah tersebut pada bulan April 1996, yang mana Surat pelepasan hak itu juga ditanda tangani oleh **SEM MATNAI** sebagai pemilik tanah, disaksikan juga oleh Kepala Desa Fatukoa **ANDERIAS NA'U** dan RT 06 pak **O.RADJA PONO,SE**. Dan akan dibuktikan di Sidang Pengadilan nanti.

Ditambahkan pula yang dikenal oleh **Tergugat I** saat pengukuran Tanah **MARLON D. LILO, HASAN RAUF, FRANS BORA** dan **HASAN WARJAN**, tapi **Tergugat I** tidak kenal **Penggugat SRIYANTO PASALMA,S.Pd**.

21. **Penggugat** menyatakan bahwa perbuatan **Tergugat II**, yang membeli Tanah dari **Tergugat I** dan membangun bangunan di atas tanah obyek sengketa milik **Penggugat** tersebut adalah perbuatan melawan hukum, karena **Tergugat II** adalah pembeli yang tidak beretikat baik , karena telah membeli tanah milik **Penggugat** yang



telah diterbitkan SHM nomor 168, atas nama **SRIYANTO PASALMA,S.Pd.** maka sudah sepantasnya jual beli tersebut batal demi hukum.

**Jawaban/Tanggapan Tergugat I.**

**Tergugat I** menyatakan bahwa **Penggugatlah** yang lebih tepat jika disebut sebagai pembeli tanah yang tidak beretikat baik, karena pada saat membeli tanah dari Pemilik tanah **SEM MATNAI** ceroboh yakni tidak meneliti benar-benar hak dan status bidang tanah yang dibelinya itu, apakah benar-benar bidang tanah tersebut milik **SEM MATNAI** atau milik orang lain, karena sudah dijual kepada orang lain. Inilah pembeli tanah yang tidak beretikat baik, karena pada saat membeli tanah dari pemilik tanah dilakukan dengan ceroboh. Kerena itu pembeli tanah yang demikian tidak pantas untuk dilindungi. (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung RI.No.1816 K/Sip/1989, tanggal 22 Oktober 1992). Untuk itu maka Sertifikat Hak Milik Tanah (SHM) No.168 harus batal demi hukum atau digugurkan karena pada saat pengukuran untuk penerbitan SHM. No. 168, tersebut sudah menyerobot dan mengambil tanah milik orang lain seluas 200 M2, yaitu bagian tanah yang dibeli oleh **Tergugat I** dari pemilik tanah **SEM MATNAI**.

22. **Penggugat** menyatakan bahwa **Tergugat II** yang membangun bangunan Permanen di atas tanah obyek sengketa miik **Penggugat** sudah sepantasnya/sepaututnya **Tergugat II** membongkar bangunan tersebut dan obyek sengketa diserahkan kepada **Penggugat**, kalau perlu dengan bantuan pihak keamanan.

**Jawaban/Tanggapan Tergugat I.**

Bahwa **Tergugat II** berani membangun bangunan di atas tanah obyek sengketa a quo, karena **Tergugat II** juga mempunyai dasar yang kuat di atas tanah obyek sengketa a quo yaitu pada saat membeli tanah tersebut dari **Tergugat I**, ia sudah melihat dan teliti mengenai surat kuitansi pembelian dan Surat Pelepasan Hak yang dimiliki oleh **Tergugat I**, sehingga berani membeli tanah a quo dari **Tergugat I (URBANUS LANGMAU)**, dan membangun bangunan permanen di atas tanah obyek sengketa dimaksud.

23. **Penggugat** menyatakaan bahwa tindakan yang dilakukan oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II**, adalah perbuatan melawan hukum sehingga telah mengakibatkan kerugian, baik kerugian materil maupun imateril.



Kerugian materil berupa tidak bisa dikelolanya bidang tanah obyek sengketa, kerugian imateril berupa nama baik dari **Penggugat** tercemar kredibilitas **Penggugat** menjadi tidak baik, serta **Penggugat** juga mengalami kerugian waktu, tenaga dan pikiran.

**Jawaban/Tanggapan Tergugat I.**

**Tergugat I** menyatakan dengan timbulnya masalah tersebut, maka **Tergugat I** stres berat sehingga sakitnya bertambah berat dan sangat mengganggu pikirannya, namun **Tergugat I** mengatakan bahwa ia juga memiliki bukti jual beli dari **SEM MATANAI** sebagai penjual tanah, jadi kita menunggu saja putusan akhir dari para Hakim yang menangani perkara ini.

24. **Penggugat** menyatakan bahwa jika diperinci kerugiannya sebagaimana diuraikan dalam poin 10(sepuluh), adalah sebagai berikut :
- Kerugian materil **Penggugat** adalah sebesar Rp150.000.000 ( seratus lima puluh juta rupiah).
  - Kerugian imateriil **Penggugat** adalah sebesar Rp 250.000.000, - ( Dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Maka totalnya adalah :  $a + b =$  Rp 400.000.000 ( empat ratus juta rupiah).

**Jawaban /Tanggapan Tertugat .I**

**Tergugat I** menyatakan bahwa dengan timbulnya perkara tersebut, maka biarlah supaya masalah ini menjadi jelas di Pengadilan karena ia yakin bahwa bukti-bukti surat yang dimiliki memperkuat keyakinan bahwa **Tergugat I** akan menang, karena ia yang membeli dahulu bidang tanah tersebut dari Pemilik tanah **SEM MATNAI**.

25. **Penggugat** menyatakan bahwa tindakan **Tergugat I** dan **Tergugat** Jelas merupakan perbuatan melawan hukum , maka hendaknya kepada **Para Tergugat** dibebankan kewajiban secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian yang diderita oleh **Penggugat**.

**Jawaban /Tanggapan Tergugat I.**

**Tergugat I** menyatakan bahwa kita menunggu putusan para Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini. Sebab yang melakukan perbuatan melawan hukum ?

Apakah Para **Tergugat** atau **Penggugat** ?

26. **Penggugat** menyatakan bahwa melihat etiket buruk dari para **Tergugat**, sebagaimana terurai di atas, maka **Penggugat** berprasangka kuat bahwa bahwa **para Tergugat** akan mengalihkan obyek



tanah sengketa kepada orang lain atau pihak ketiga dan untuk menjamin tuntutan ganti rugi sebagaimana dimaksud gugatan ini, maka **Penggugat** memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Kupang berkenan meletakkan Sita Jaminan (Coservatoir beslag) atas harta milik dari **Para Tergugat** baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, dan juga terhadap sengketa tersebut menurut cara sebagaimana mestinya.

### Jawaban/Tanggapan Tergugat I.

**Tergugat I** menyatakan bahwa saat ini tanah yang dijualnya menjadi masalah di Pengadilan sehingga **Tergugat I dan Tergugat II** hanya menunggu putusan dari Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa serta memutus perkara dimaksud. Bahwa keduanya tidak mempunyai niat buruk untuk mengalihkan tanah obyek sengketa ini kepada pihak lain atau pihak ketiga seperti prasangka buruk dari **Penggugat**. **Para Tergugat** menyatakan bahwa mereka membeli tanah tersebut adalah untuk digunakan sendiri. Karena itu mereka akan berusaha untuk mengajukan bukti-bukti yang mereka miliki, guna membela dan mempertahankan hak-hak mereka di sidang Pengadilan.

27. **Penggugat** menyatakan bahwa **Tergugat I dan Tergugat** beretikat tidak baik untuk tidak mematuhi putusan Hakim maka **para Tergugat** patut dihukum pula untuk membayar uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp 1.000.000, ( satu juta rupiah ) perhari apabila tidak membayar segala kerugian yang dialami oleh **Penggugat** sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.

### Jawaban/Tanggapan Tergugat I.

Bahwa **Tergugat I** menyatakan supaya **Penggugat** jangan berprasangka buruk terhadap **para Tergugat** sebelum adanya Putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap, tapi kita menunggu saja putusan akhir dari para Majelis Hakim yang mengadili perkara ini.

28. Bahwa **Penggugat** menyatakan berdasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka **Penggugat** menyatakan bahwa perbuatan melawan hukum ini layaklah apabila putusan ini dijalankan lebih dahulu meskipun ada vernet banding ataupun Kasasi.

### Jawaban/Tanggapan Tergugat I.



**Tergugat I** menyatakan bahwa kalau melihat kepada bukti-bukti dan fakta otentik yang ada, ternyata bahwa **Tergugat I** yang terlebih dahulu membeli bidang tanah obyek sengketa tersebut pada tanggal 4 Januari 1995, kemudian telah mendapat pelepasan hak dari pemilik tanah **SEM MATNAI** pada bulan April 1996, Nomor: 278/CKB/IV/1996, sedangkan **Penggugat** baru membeli bidang tanah obyek sengketa tersebut pada tanggal 23 Januari 1995, kemudian dan **Penggugat** mendapat pelepasan hak pada tanggal 4 April 1996 dari **SEM MATNAI** juga. Jika memperhatikan fakta atau bukti yang dimiliki masing-masing pihak, baik itu **Tergugat I** maupun **Penggugat**, ternyata bahwa **Tergugat I (satu lah)** yang terlebih dahulu membeli tanah obyek sengketa a quo, dengan demikian tepatlah apa yang dikatakan oleh **Tergugat I**, tersebut di atas, adalah benar adanya, yakni pada saat **Penggugat** hendak membeli tanah dari Pemilik tanah **SEM MATNAI** dilakukan dengan ceroboh, yakni pada saat transaksi jual beli tanah dari Pemilik tanah **SEM MATNAI**, **Penggugat** tidak meneliti hak dan Status penjual atas tanah terperkara, karena itu **Penggugat** sebagai pembeli tanah yang demikian, tidak pantas untuk dilindungi, karena itu pembeli tanah terperkara yang demikian, tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beretiket baik. ( Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung No.: 1816 K / SIP / 1989, - tanggal 22 Oktober 1992 ;

29. Berdasarkan segala uraian tersebut di atas maka **Tergugat I** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA .**

1. Menerima dan mangabulkan Jawaban **Tergugat I** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya karena gugatan kabur / tidak jelas ( Obscuur Libel ) atau setidak- tidaknya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima. ( Niet Ontvankelijk -Verklaard )..
3. Menyatakan hukum bahwa kepemilikan **Tergugat I** atas tanah obyek sengketa adalah sah dan berhak untuk menggunakannya dalam memenuhi kebutuhan / kepentingan **Tergugat I** sendiri.
4. Menyatakan hukum bahwa **Tergugat I** adalah pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, karena **Tergugat I** yang terlebih dahulu membeli tanah obyek sengketa pada tanggal 4 Januari 1995

*Halaman 17 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg*



dan telah memperoleh pelepasan hak atas tanah tersebut dari pemilik tanah **SEM MATNAI**.

5. Menyatakan hukum bahwa proses penerbitan sertifikat Surat Hak milik (SHM) Nomor : 168 atas nama **Penggugat** untuk obyek tanah sengketa a quo ) adalah tidak sah, dan harus batal demi hukum karena pada saat pengukuran tanah obyek sengketa, **Penggugat** telah menyerobot tanah milik **Tergugat I** seluas 200 meter persegi dan mengukurnya menjadi milik **Penggugat**.
6. Menyatakan hukum bahwa jual beli tanah obyek sengketa antara pemilik tanah dengan **Tergugat I** adalah sah, karena itu perbuatan **Tergugat I** tidak melakukan perbuatan melawan hukum, melainkan sebaliknya **Penggugatlah** yang telah melakukan perbuatan melawan hukum mengambil dan mengukur milik orang lain menjadi miliknya.
7. Menyatakan hukum bahwa tanah seluas 200 meter persegi milik **Tergugat I** yang telah diambil dan diukur oleh **Penggugat** sebagai miliknya, supaya dikembalikan kepada **Tergugat I** dalam keadaan baik dan seperti keadaan semula.
8. Menyatakan hukum bahwa perbuatan **Tergugat I** yang mengklaim obyek tanah sengketa seluas 200 M2 sebagai miliknya adalah sah berdasarkan bukti-bukti jual beli tanah oleh **Tergugat I** dari **Pemilik Tanah ( SEM MATNAI)**.
9. Menyatakan hukum menolak sita Jaminan (Consevoir Beslaag) yang dimohonkan oleh **Penggugat**, karena tidak beralasan dari segi hukum.
10. Bahwa dalam jawaban **Tergugat I** secara tidak jelas mencantumkan tuntutan balasan ( gugatan Rekonvensi ) namun bantahan dan sangkalan – sangkalan terhadap dalil-dalil gugatan **Penggugat** tersebut, kiranya oleh Majelis Hakim yang mulia dapat dianggap sebagai gugatan Rekonvensi, sehingga dapat dipertimbangkan sebagai tuntutan balasan dalam putusan akhir para Majelis Hakim Yang Mulia, baik itu di tingkat Judex Factie (Pengadilan Negeri) maupun di tingkat Banding dan Kasasi.
11. Menghukum **Penggugat** untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.  
Atau jika Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya. ( Ex a quo et bono ).

Halaman 18 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



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

1. Bahwa pada dasarnya **Tergugat II** menolak seluruh dalil-dalil **Penggugat** sebagaimana yang diuraikan dalam surat **Gugatannya** tertanggal 11 Desember 2019 yang telah dibacakan dalam sidang Pengadilan Negeri Klas I A Kupang, Tanggal 8 Januari 2020.
2. Bahwa pada tanggal 9 Januari 2015, **Tergugat I (URBANUS LANGMAU)** datang di rumah **Tergugat II**, menyampaikan bahwa **Tergugat I** sangat membutuhkan uang untuk pendidikan anak-anaknya. –

Jadi **Tergugat I** mengatakan kepada **Tergugat II**, tolong kasih Bapak (**Tergugat I**) uang sebanyak Rp 15.000.000,- ( Lima belas juta rupiah ) untuk kebutuhan pendidikan anak-anak. Dan **Tergugat I** mengatakan bahwa nanti kasih 1(satu) bidang tanah yang terletak, di Rt 010 RW 03 kepada **Tergugat II**. Lalu **Tergugat II** bersama isteri dan seorang anak **Tergugat II** pergi melihat lokasi tanah yang mau diberikan kepada **Tergugat II**.

Setelah **Tergugat I** dan Tergugat II bersama isteri anak tiba di lokasi, **Tergugat I** menunjuk Lokasi yang hendak diberikan kepada **Tergugat II**. Bahwa ternyata **Tergugat II** melihat 2(dua) buah batu pilar sudah dipasang dibatas bagian Timur lokasi tanah tersebut dan ada satu pohon yang disebut oleh orang Timor bilang pohon pole, dan sampai sekarang pohon tersebut masih ada.

3. Bahwa berdasarkan bukti-bukti pilar yang tertanam / terpasang di batas tanah tersebut, ditambah dengan bukti-bukti surat seperti ; Foto copi Surat pernyataan Pelepasan Hak dari Penjual tanah (**SEM MATNAI**) dengan Nomor : 278/CKB /IV/1996 dan Kuitansi pelunasan tanggal 4 Januari 1995, dari penjual tanah **SEM MATNAI** kepada **Tergugat I (URBANUS LANGMAU)** dan Kuitansi jual beli, serta Bukti pembayaran pajak, maka **Tergugat II** akhirnya membeli tanah tersebut dari **Tergugat I**. Lalu **Tergugat I** dan **Tergugat II** sepakat untuk membayar di rumah **Tergugat II** di Jln. Air Lobang I. Kelurahan Sikumana. Kemudian **Tergugat I** dan **Tergugat II** membuat Kuitansi jual beli pada tanggal 9 Januari 2015.

Halaman 19 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



Selanjutnya dibuatlah surat Pelepasan hak No. : Kec.Mlf.594.4/22/I /2015, pada hari Jumat 23 Januari 2015, dengan Luas tanah 398 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan jalan setapak dan tanah milik URBANUS LANGMAU.
- Sebelah Timur berbatasan dengan jalan.
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan dan tanah milik URBANUS LANGMAU.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan.

4. Berdasarkan bukti –bukti ini pula, maka **Tergugat II** langsung membangun sebuah rumah Kios dengan ukuran 3 x 9 meter, dan sekarang **Tergugat II** sudah membuka usaha Kios Jualan Sembako. dan **Tergugat II** sudah mulai bayar pajak terhitung dari tahun 2015 sampai dengan sekarang atas nama **Tergugat II**. selanjutnya **Tergugat II** menyampaikan tanggapan terhadap gugatan **Penggugat** sebagai berikut :

5. Bahwa **Penggugat** adalah Pembeli yang tidak teliti sehingga **Penggugat** tidak bertanya kepada Penjual /pemilik tanah **SEM MATNAI**. seharusnya **Penggugat** bertanya kepada Penjual tanah tersebut, jangan sampai Bapak sudah jual kepada orang lain. Justeru **Penggugat** tidak pernah tanya kepada Penjual tanah tersebut sehingga **Penggugat** langsung bayar tanah tersebut kepada penjual **SEM MATNAI** kemudian dibuatlah kuitansi jual beli tanggal 23 Januari 1995 atas nama **Penggugat SRIYANTO PASALMA, S.Pd.** seharusnya **Penggugat** sadar sebab tanah tersebut sudah dibeli oleh **Tergugat I URBANUS LANGMAU**.

Berdasarkan bukti kuitansi tertanggal 4 Januari 1995 kemudian dibuatlah Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor: 278/CKB/IV/1996 dan sudah ditanam / dipasang 2(dua) buah batu pilar sejak **Tergugat I** membeli tanah tersebut. Maka **Penggugat** sebenarnya harus sadar dan meminta maaf dihadapan Hakim mediasi waktu itu. Tetapi malah **Penggugat** bertindak dan memaksakan kehendak kepada **Tergugat I** seolah-olah **Penggugat** adalah pemilik tanah obyek sengketa tersebut.

Dengan demikian berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki **Tergugat I** maka yang berhak memiliki tanah obyek sengketa tersebut, adalah **Tergugat I** bukan **Penggugat**.



6. Bahwa perbuatan Penggugat **SRIYANTO PASALMA, S.Pd**, yang membeli tanah dari penjual **SEM MATNAI** pada tanggal 23 Januari 1995 yang dibuat Pelepasan Hak pada tanggal 4 April 1996 seluas 600 M2, Lalu dibuat Sertifikat Nomor : 168 atas nama **Penggugat SRIYANTO PASALMA, S.Pd**, dengan luas 800 M2 adalah merupakan perbuatan melanggar hukum dan merampas hak atas nama **Tergugat I URBANUS LANGMAU** dan **Tergugat II AGUSTINUS MANIMAY**, oleh karena tanah obyek sengketa tersebut dikuasai atau dimiliki oleh **Tergugat I** dan **Tergugat II**, berdasarkan alas hak yang sah, yaitu Surat Pernyataan Pelepasan Hak dari Penjual **SEM MATNAI** kepada pembeli **Tergugat I URBANUS LANGMAU** dengan Surat Pernyataan melepaskan hak Nomor : 278/CKB/IV/1996, dengan luas tanah 600 M2. Selanjutnya **Tergugat I** menjual sebagian tanah tersebut dengan luas 398 M2 kepada **Tergugat II**, berdasarkan Surat Pelepasan hak Nomor : Kec.MLF.594.4 / 22 / I / 2015, dimana tanah obyek sengketa tersebut dikuasi dan dimiliki oleh **Tergugat I** sampai saat ini.
7. Bahwa justeru **Penggugatlah** yang melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap **TERGUGAT I** atas tanah obyek sengketa tersebut. Karena **Penggugat** telah membeli tanah yang sudah dibeli oleh **Tergugat I** berdasarkan bukti pelepasan hak tersebut di atas.
8. Jadi pada saat **Penggugat** meminta **SEM MATNAI** untuk menambah tanah seluas 200 meter persegi, yang disetujui oleh **SEM MATNAI** kemudian ditambahkan dengan ukuran 200 meter persegi, kepada **Penggugat**, adalah tanah milik **Tergugat I**, jadi haruslah dikembalikan kepada **Tergugat I**. Karena itulah sebagian tanah yang telah dibeli dari Pemilik tanah **SEM MATNAI**.
9. Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka **Tergugat II** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan **Penggugat** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Nomor : 168 atas nama **SRIYANTO PASALMA, S.Pd** dengan luas tanah 800 M2 adalah tidak sah karena tanpa alas hak yang sah. Dan Surat Pelepasan Hak tanggal 4 April 1996, yang diketahui oleh Kepala Desa Fatukoa dan Camat

*Halaman 21 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg*



Kupang Barat dengan luas kurang lebih 600 M2 adalah yang dinyatakan sah.

3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan jual beli tanah antara Penjual **SEM MATNAI** dan **Penggugat / pembeli SRIYANTO PASALMA,S.Pd**, di atas tanah obyek sengketa adalah perbuatan melanggar hak / melawan Hukum.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini. Atau memohon putusan yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku. ( Ex a quo et bono ).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat mengajukan tanggapan/ Replik, yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap tanggapan/ Replik Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik, yang selengkapnya terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Foto copy Kwitansi pembelian tanah tertanggal 23 Januari 1995 ;
2. Bukti P-2 : Foto copy dari fotocopy, Surat keterangan Pelepasan Hak Nomor 274/CKB/IV/1996 4 April 1996 ;
3. Bukti P-3 : Foto copy Berita acara Pengukuran Penetapan Batas Nomor : 02/BA/200.3/II/2017, tanggal 12 Januari 2017 ;
4. Bukti P-4 : Foto copy SHM Nomor 234 tahun 2001 atas nama Edy Susanto ;
5. Bukti P-5 : Foto copy, SHM nomor 169 tahun 2001 atas nama Marlon Daud Lilo ;
6. Bukti P-6 : Foto copy Surat perkembangan Hasil Penyelidikan yang dikeluarkan oleh Polda NTT tertanggal 13 Juli 2017 ;
7. Bukti P-7 : Foto copy SHM No.168 atas nama Sriyanto Pasalam,SPd ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai secukupnya dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda P-2, P-4, P-7 hanya dapat ditunjukkan foto copy bukti tersebut ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat mengajukan saksi-saksi yang memberi keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi **Marlon Daud Lilo**,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu antara Penggugat dan para Tergugat ada masalah tanah yang terletak di Kelurahan fatukoa Rt.10 Rw.03 ;
- Bahwa saksi tahu batas tanah sengketa yaitu  
Utara batas dengan Johanis Pentau;  
Selatan batas dengan Jalan Desa  
Timur batas dengan tanah penggugat ;  
Barat batas dengan Edi Susanto ;
- Bahwa objek tanah sengketa saat ini ditempati oleh Tergugat II, sebagian tanah yang terdapat bangunan tersebut adalah milik penggugat ;
- Bahwa bangunan yang terdapat di Sebagian objek tanah sengketa adalah bangunan milik Tergugat II ;
- Bahwa waktu tanah dibeli belum ada rencana jalan setapak tapi pada Pemeriksaan lokasi sengketa sudah ada jalan setapak;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat membeli tanah tersebut dari tuan tanah Sem Matnai perantaranya adalah Urbanus Lakmau / tergugat I ;
- Bahwa sepengetahuan saksi proses pembayaran dalam jual beli tanah aengketa adalah secara mencicil dan cicilan tanah tersebut disetor ke Urbanus Lakmau / Tergugat I selanjutnya Urbanus / Tergugat meneruskan uang cicilan tersebut kepada Sem Matnai / pemilik asal tanah sengketa ;
- Bahwa saksi bersama dengan penggugat beli tanah pada tahun 1995, lalu pengukuran tanah pada tahun 2001;
- Bahwa pada saat beli tanah tersebut belum ada sertifikat tapi setelah berapa tahun kemudian ada prona jadi tanah tersebut diukur dan proses sertifikat ;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah peran Urbanus / tergugat I sebagai saksi penunjukan batas tanah ;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah pada tahun 2001 Urbanus/ Tergugat I dan Tuan tanah yaitu Sem Matnai juga hadir ;
- Bahwa pada saat pengukuran tidak ada keberatan dari siapaun sehingga dilanjutkan dengan Prona ;
- Bahwa sepengetahuan saksi batas tanah bagian timur dari penggugat berbatasan dengan tanah milik saksi ;
- Bahwa sepengetahuan saksi ada berita acara pengukuran ;

Halaman 23 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg

#### Disclaimer

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



- Bahwa Urbanus / Tergugat I adalah saksi dalam proses jual beli dan saksi pada saat penanda tangan Kwitansi dari jual beli tanah dari Sem Matnai ;
  - Bahwa dalam jual beli tersebut terdapat juga Edi susanto bahkan dalam sertifikat bagian barat objek tanah sengketa berbatasan dengan Edi Susanto ;
  - Bahwa semuanya beli dari Sem Matnai dengan perantara Urbanus Langmau ;
  - Bahwa pada saat pengukuran tanah, Sem Matnai yang tunjuk tanah sedangkan yang urbanus/ Tergugat I yang patok pilar ;
  - Bahwa saksi tahu karena kami sama-sama beli dan yang berbatasan dengan saksi adalah penggugat ;
  - Bahwa pada saat beli bagian selatan dengan jalan dan bagian barat dengan Edi susanto ;
  - Bahwa pada saat pembelian dan pengukuran tanah yang turut hadir juga adalah Dusun Haukoto ;
  - Bahwa Pada saat ukur tanah secara kolektif, ada tuan tanah, saksi Kepala Desa, Pertanahan dan tidak ada yang keberatan ;
  - Bahwa Penggugat beli tanah pada Sem Matnai satu Kapling dengan ukuran 20 x 30 ;
  - Bahwa Ukuran tanah penggugat pada sertifikat 800 M ;
  - Bahwa Kelebihan tanah, saksi tidak tahu tapi ada kesepakatan antara penggugat dan tuan tanah ;
  - Bahwa Tergugat II membeli ditanah sengketa pada tahun 2017 ;\
  - Bahwa saksi tahu sebelum pengukuran dengan batas sebagai berikut :
    - Utara batas dengan Johanis Pentau;
    - Timur batas dengan saksi ;
    - Barat btas dengan Edi Sutanto ;
    - Selatan batas dengan jalan ;
  - Bahwa pada saat pengukuran Sem Matnai dan Urbanus Langmau/ Tergugat I yang tunjuk batas adalah Sem Matnai dan Urbanus Langmau dan tidak ada yang keberatan ;
  - Bahwa Pengukuran objek tanah tersebut sekitar pada tahun 2017 tidak berubah dan tidak ada keberatan ;
- Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Halaman 24 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



2. Saksi **Hasan Rauf,**

- Bahwa saksi tahu masalah antara Penggugat dan Tergugat adalah masalah tanah yang terletak di Rt.10 Rw.3 Kel.Fatukoa ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah sengketa tersebut yaitu :
  - Utara batas dengan Johanis Pentau ;
  - Timur batas dengan Marlon D Lilo;
  - Barat batas dengan Edy susanto;
  - Selatan batas dengan Jalan ;
- Bahwa di objek tanah sengketa tersebut sekara ada bangunan milik Tergugat II dan bangunan yang dibangun oleh Tergugat II tersebut terletak pada sebagian tanah milik penggugat ;
- Bahwa pada tahun 1995 saksi bersama beberapa guru STM Negeri Kupang termasuk Penggugat membeli tanah dari Sem Matnai dengan perantara Urbanus Langmau/ Tergugat I
- Bahwa Tanah milik saksi dan tanah objek sengketa tersebut sudah ada sertifikat dan pengukuran yang sama dengan penggugat ;
- Bahwa Penggugat juga adalah Guru pada STM Negeri Kupang;
- Bahwa tanah yang dibeli adalah dahulu merupakan 1 (satu) hamparan sehingga Penggugat bersama dengan saksi dan teman-teman guru pada STM Negeri Kupang membeli lalu bersama dengan Tergugat I/ Urbanus dan pemilik awal tanah tersebut melakukan pengukuran dengan bentuk ukurannya seperti kapling ;
- Bahwa batas-batas tanah masih sama tidak ada perubahan dan yang tunjuk saat itu adalah Urbanus Langmau / Tergugat I ;
- Bahwa Penggugat baru tahu ada bangunan diatas sebagian tanah pengugat sehingga penggugat melakukan upaya hukum/ keberatan tentang bangunan tersebut ;
- Bahwa saksi tahu ada pihak sekitar ketiga berada di objek tanah milik Penggugat sekitar 3 tahun yang lalu ‘;
- Bahwa Tergugat II menempati objek tanah sengketa sekitar tahun 2017;
- Bahwa sepengetahuan saksi ukuran tanah milik saksi sama dengan ukuran tanah yang dibeli penggugat yaitu 20 x 30 M ;
- Bahwa setelah pengukuran, Sertifikat Penggugat tersebut seluas 800 m2;
- Bahwa mekanisme jual beli tanah tersebut, rata-rata sama dengan jual beli tanah milik saksi yaitu kesepakatan jual beli penggugat dengan

Halaman 25 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



Urbanus Langmau/ Tergugat I, kemudian Urbanus / Tergugat I yang sampaikan kepada tuan tanah Sem Matnai ;

- Bahwa pada waktu beli tanah tersebut belum ada Sertifikat ;
- Bahwa saksi tidak tahu apa ada pembicaraan tentang kelebihan tanah pada sertifikat tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

### 3. Saksi **Sem Matnaim**,

- Bahwa saksi tahu masalah antara antara penggugat dan Para Tergugat yaitu masalah tanah yang terletak di Kelurahan fatukoa Rt.10 Rw.03 ;
- Bahwa objek tanah tersebut adalah dahulu milik saksi, lalu saksi menjual tanah pada guru-guru STM Negeri Kupang dengan perantara Uranus Langmau / Tergugat I ;
- Bahwa saksi menjual kepada Penggugat bersama dengan teman-temannya guru STM Negeri Kupang ;
- Bahwa Penggugat beli tanah sekitar tahun 1994/1995 secara mencencil, ada bukti kwitansi jual beli dan tanah tersebut sudah ada pelepasan hak dan sudah bersertifikat ;
- Bahwa Pengukuran dilakukan oleh BPN, saksi hadir dan juga Tergugat I ;
- Bahwa Penggugat beli tanah seluas Panjang 150 m2 dan Lebar 65 m2 ;
- Bahwa ukuran luas tanah yang dibeli Penggugat tersebut diketahui oleh Urbanus/ Tergugat I karena Tergugat I sebagai perantara jual beli serta pada waktu Pengukuran dan pematokan batas, Urbanus yang patok pilar ;
- Bahwa objek tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut sudah disertifikat pada tahun 2000/2001 ;
- Bahwa pada saat BPN melakukan pengukuran tanah yang dibeli Penggugat tersebut, saksi hadir bahkan yang tunjuk batas dan ikut ukur adalah Urbanus/ Tergugat I ;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah tersebut ada lebih tanah tapi tidak ada yang keberatan karena sudah sesuai patok pada saat beli tanah ;
- Bahwa pada tahun 2017 BPN melakukan pengukuran dan penetapan batas ulang saksi hadir, Urbanus/ Tergugat I juga ada tapi tidak komplek ;
- Bahwa saksi mengakui bukti P- 1.

Halaman 26 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa objek tanah tersebut saksi tidak pernah jual ke Urbanus Langmau / Tergugat I ;
- Bahwa bukti TI,dan T2 tersebut tidak benar ;
- Bahwa tanah sengketa tidak pernah dijual kepada orang lain hanya kepada penggugat ;
- Bahwa objek tanah tersebut diukur pada tahun 2000/2001 tidak ada yang keberatan ;
- Bahwa selama ini saksi tidak tahu kalau di objek sengketa telah ditempati oleh Tergugat II, saksi baru tahu ketika ada laporan polisi ;
- Bahwa saksi tidak pernah jual tanah ke Urbanus Langmau/ Tergugat I, namun Urbanus /Tergugat I yang bawa orang untuk beli tanah;
- Bahwa dilokasi tersebut hanya Guru STM yang beli tanah, dan tidak ada tanah bagian Urbanus Langmau/ Tergugat I ;
- Bahwa Tergugat II bersama Tarko anak dari Urbanus Langmau/ Tergugat I pernah datang kerumah untuk ajak saksi ke kantor polisi terkait laporan penyerobotan tanah ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan bantahan-bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti TI-1 : Foto copy Kwitansi Pembelian tanah yang terletak di RT06,Desa Haukoto, Dusun III, Desa Fatukoa, tanggal 4 Januari 1995 ;
2. Bukti TI-2 : Fotocopy Berita Acara Pemeriksaan terhadap Tergugat I sebagai Tersangka ;
3. Bukti TI-3 : Foto copy Surat Pernyataan pelepasan Hak Nomor 278/CKB/IV/1996;
4. Bukti TI-4 : Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Bumi dan Bangunan Tahun 2006 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai secukupnya dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti – bukti surat sebagai berikut :

Halaman 27 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg

#### Disclaimer

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



1. Bukti TII-1 : Foto copy Kwitansi Pembelian tanah yang terletak di RT10, RW. 03, Haukoto, Dusun III, Kel. Fatukoa, tanggal 9 Januari 2019 ;
2. Bukti TII-2 : Fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor Kec.Mlf.594.4/22/I/2015, tanggal 23 Januari 2015 ;
3. Bukti TI-3 : Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan , Tahun 2019 ;
4. Bukti TII-4 : Foto Copy kwitansi tertanggal 7 Januari 1995 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai secukupnya dan dipersidangan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda TII-4 hanya ditunjukkan foto copy surat bukti tersebut ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II, mengajukan saksi-saksi yang memberi keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

#### 1. Saksi Akmin Bali SE :

- Bahwa saksi tahu antara penggugat dan Para Tergugat ada masalah tanah yang terletak di Kelurahan fatukoa Rt.10 Rw.03 ;
- Bahwa mengetahui batas tanah sengketa tersebut yaitu :  
Timur berbatasan dengan Urbanus Langmau ;  
Barat bebatasan dengan Muksin Thalib ;  
Utara berbatasan dengan Johanis Pentau ;  
Selatan berbatasan dengan Jalan raya ;
- Bahwa saksi juga memperoleh tanah dari Urbanus Langmau/ Tergugat I dari tahun 2013 ;
- Bahwa Pada tahun 2013 ketika saksi beli tanah, dilokasi sengketa tersebut belum ada yang tempati, khususnya di objek sengketa;
- Bahwa saat itu saksi tidak tahu tanah objek sengketa tersebut telah dijual kepada orang lain ;
- Bahwa saksi pernah bertanya pada urbanus/ Tergugat I tentang pemilik objek sengketa tersebut, lalu Urbanus/ Tergugat I mengatakan bahwa tanah itu milik Urbanus/ Tergugat I ;
- Bahwa tamah milik saksi tidak berbatasan dengan objek tanah yang ditempati oleh tergugat II ;
- Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat II bangun rumah di tanah objek sengketa sekitar pada tahun 2015 ;
- Bahwa saksi tidak tanah objek sengketa itu sudah bersertifikat ;

Halaman 28 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



- Bahwa saksi tahu tergugat I peroleh tanah objek sengketa dari Sem Matnai ;
- Bahwa saksi tahu karena pernah melihat surat pelepasan hak ;
- Bahwa saksi pernah melihat penggugat pada saat pengukuran tanah ;
- Bahwa saksi beli tanah dari Urbanus Langmau., pengukuran saat itu dengan cara menarik tali ;
- Bahwa pilar Tanah tersebut saksi yang tanam atas dasar yang ditunjuk oleh Urbanus Langmau;
- Bahwa luas tanah pada sertifikat saksi seluas 192 m2 dan saksi tidak keberatan ;
- Bahwa saksi sudah mempunyai sertifikat ;
- Bahwa saksi tidak keberatan saksi bersyukur ada tanah untuk tinggal bersama keluarga ;
- Bahwa ada surat-surat yang berkaitan dengan jual beli tanah dan ada pelepasan hak ;
- Bahwa Urbanus sering bawa orang untuk beli tanah yaitu selain saksi ada juga orang lain yaitu Agustinus (tergugat II) ;
- Bahwa sepengetahuan saksi BPN turun di lokasi sengketa sekitar tahun 2016 untuk melakukan pengukuran ulang dan saksi melihat penggugat dan pada saat pengukuran tersebut Tergugat II juga hadir ;
- Bahwa objek sengketa saat ini ada bangunannya Tergugat II dan juga ada tanaman jagung ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

## 2. Saksi H. Mokhsen Thalib, Spd :

- Bahwa saksi mengetahui masalah antara Penggugat dan para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui objek sengketa tersebut, karena saksi juga memiliki tanah yang letaknya dengan objek sengketa ;
- Bahwa saksi membeli tanah dari Ananias Tnau pada tahun 1996;
- Bahwa batas-batas tanah milik saksi adalah :  
Timur berbatasan dengan Urbanus Langmau ;  
Barat berbatasan dengan Ananias Tnau ;  
Utara berbatasan dengan Ananias Tnau ;  
Selatan berbatasan dengan jalan desa ;
- Bahwa saksi pernah ke lokasi tanah tersebut sekitar tahun 2013 ;

Halaman 29 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah sengketa pada tahun 2013 masih dalam keadaan kosong;
- Bahwa saksi sekarang tidak tahu diatas lokasi sengketa ada bangunan rumah ;
- Bahwa batas-batas objek tanah sengketa saksi tidak tahu ;
- Bahwa saksi mengetahui objek tanah Tergugat I karena pada waktu pemisahan ada patok pilar pada batas ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa , oleh Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan lokasi di RT. 010/RW.003 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa Kota Kupang- Provinsi Nusa Tenggara Timur, pada hari Jumat tanggal 7 Februari 2020, yang dihadiri oleh para pihak , hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara A quo yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Putusan ini ;

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 maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai :

1. Bahwa tanah yang di beli oleh Penggugat dari Sem Matnai dan kemudian di terbitkan Sertifikat Nomor :168 dengan Luas 800 M2 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) adah sah menurut hukum;
2. Bahwa tanah objek sengketa seluas luasnya  $\pm$  200 M2 yang terletak di di RT. 010/RW.003 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa Kota Kupang- Prov. NTT, alamat dahulu sebelum perubahan RT/RW yakni di RT. 004/ RW. 02 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa –Kota Kupang – Prov. NTT dengan batas – batas yakni :
  - ~ Utara : berbatasn dengan Tanah Milik Yohanis. Pentau
  - ~ Selatan :berbatasan dengan Dahulu Rencana Jalan/ sekarang Jalan Raya

Halaman 30 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



- ~ Timur :berbatasan dengan Tanah SHM Nomor :168 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) yang sekarang sedang di pakai sebagai jalan sementara.
- ~ Barat :berbatasan dengan tanah Miik Edi susanto

**Adalah SAH MILIK PENGGUGAT**

3. Bahwa Tanah objek sengketa adalah bagian dari tanah bersertifikat nomor: 168 dengan Luas 800 M2 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat).
4. Bahwa perbuatan Tergugat I yang mengklaim tanah objek sengketa miliknya adalah perbuatan melawan hukum .
5. Bahwa jual beli yang di lakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek sengketa adalah batal demi hukum ;
6. Bahwa Tergugat II adalah pembeli yang tidak beretikad baik .  
Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan penggugat tersebut Tergugat I telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :
  1. Bahwa Gugatan **Penggugat** kabur / tidak jelas (Obscuur Libel). Adapun hal-hal yang menyebabkan gugatan **Penggugat** kabur / tidak jelas atau (Obscuur Libel) adalah sebagai berikut :
    - a. Bahwa mengenai **batas-batas obyek tanah sengketa** yaitu pada halaman 2(dua) surat gugatan **Penggugat**, disebutkan bahwa sebelah Timur berbatasan dengan **MARLON D. LILO**. Sedangkan di halaman 4(empat) dan halaman 7(tujuh) Surat gugatan **Penggugat** disebutkan bahwa sebelah Timur berbatasan dengan tanah SHM Nomor : 168 atas nama **SRIYANTO PASALMA,S.Pd**, yang sekarang dipakai sebagai jalan sementara, dan batas dengan tanah milik **MARLON D. LILO** tidak ada atau hilang, apakah tanah **MARLON D. LILO** dijual kepada **Penggugat** ? Ataukah tanah obyek sengketa berada di tempat lain ?
    - b. Sedangkan pada halaman 3, 4, dan 7 disebutkan, bahwa Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu rencana jalan, sekarang jalan raya. Disini **Tergugat I** makin menjadi kabur dan bingung, karena kalau dikatakan jalan Raya berarti jalan besar atau jalan klas seperti Jln. H. R. KOROH jurusan Baun Kecamatan Amarasi Kabupaten Kupang.
  2. Bahwa menurut **Tergugat I**, gugatan **Penggugat (SRIYANTO PASALMA,S.Pd)** kurang pihak, karena pemilik tanah **SEM MATNAI** yang menjual tanah kepada **Tergugat I** pada tanggal 4 Januari 1995, selanjutnya **Tergugat I** mendapat Pelepasan hak atas tanah tersebut juga dari **SEM MATNAI** pada bulan April tahun 1996, sehingga pemilik tanah seharusnya

Halaman 31 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



ditarik/dimasukkan juga sebagai **Tergugat** atau setidaknya **Turut Tergugat** dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas mencermati Eksepsi Tergugat I dan dalil-dalil gugatan penggugat tersebut, Majelis Hakim dapat mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Hubungan antara gugatan dengan gugatan yang *obscuur libel* itu sendiri terletak dari ketidaksesuaian isi fakta hukum yang terjadi (*fundamentum petendi*) dengan tuntutan (*petitum*), sebab apabila gugatan yang tidak memenuhi syarat, maka akibatnya adalah gugatan itu disebut sebagai gugatan yang *obscuur libel* atau tidak jelas sehingga menyebabkan gugatan “tidak dapat diterima” ;

Menimbang, bahwa kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1149 K/Sip/1970 tanggal 17 April 1970 menyebutkan “ disebut gugatan kabur apabila tidak jelas objek yang disengketakan , tidak menyebutkan lokasi, tidak jelas batas, ukuran dan luas serta tidak ditemukan objek sengketa “;

Menimbang, bahwa mencermati penyusunan bentuk gugatan penggugat, terkait penyebutan batas-batas objek tanah sengketa bagian Timur dan bagian selatan, Majelis Hakim berpendapat, dalam gugatan penggugat telah jelas menguraikan mengenai objek tanah secara keseluruhan yang dibeli oleh Penggugat sebagaimana telah diterbitkan dalam sertifikat Hak Milik Nomor :168 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) yang terletak di RT. 010/RW.003 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa Kota Kupang- Prov. NTT, alamat dahulu sebelum perubahan RT/RW yakni RT. 004/ RW. 02 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa –Kota Kupang – Prov. NTT dengan batas- batas sebagai berikut :

- ~ Utara berbatasan dengan Tanah Milik Yohanis. Pentau
- ~ Selatan berbatasan dengan Dahulu Rencana Jalan/ sekarang Jalan Raya
- ~ Timur berbatasan dengan Tanah Milik Marlon.D. Lilo
- ~ Barat berbatasan dengan tanah Miik Edi susanto

Dan pada bagian gugatan lainnya Penggugat telah menguraikan dengan jelas atas **Sebagian objek tanah** dari Sertifikat Hak Milik Nomor 168 atas nama SRIYANTO PASALMA,SP.D yaitu seluas 200 M2 dengan batas-batasnya :

- ~ Utara : berbatasan dengan Tanah Milik Yohanis. Pentau
- ~ Selatan :berbatasan dengan Dahulu Rencana Jalan/ sekarang Jalan Raya



- ~ Timur :berbatasan dengan Tanah SHM Nomor :168 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) yang sekarang sedang di pakai sebagai jalan sementara.
- ~ Barat :berbatasan dengan tanah Miik Edi susanto

Sedang dikuasai oleh Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat, sehingga Sebagian objek tanah ini disebut sebagai objek sengketa ;

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa telah dilakukan pemeriksaan lokasi oleh Majelis Hakim yang dihadiri oleh para pihak yaitu Tergugat I dan Tergugat II, yang objek sengketa diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II sedang dikuasai oleh Tergugat II dan menurut Penggugat objek yang ditempati oleh Tergugat II tersebut adalah merupakan bagian objek tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 168 atas nama SRIYANTO PASALMA,SP.D / Penggugat;

Menimbang, bahwa atas hal itu Majelis Hakim berpendapat telah jelas objek sengketa yang dimaksudkan dalam gugatan penggugat, oleh karena itu penyebutan perbedaan batas pada beberapa halaman dalam gugatan penggugat tidak dikategorikan kabur atau obscure libel, dengan demikian Eksepsi Tergugat I tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Eksepsi Tergugat I yang menyatakan gugatan **Penggugat (SRIYANTO PASALMA,S.Pd)** kurang pihak;

Menimbang, bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 2471 K/Sip/1981 tanggal 18 januari 1982 berbunyi “ Hukum Acara Perdata menegaskan pihak-pihak dalam perkara adalah wewenang Penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugat ”. Maksudnya, setiap orang yang merasa memiliki suatu hak dan ingin menuntut, mempertahankan atau membela hak tersebut maka ia berhak/berwenang untuk bertindak selaku para pihak, baik sebagai Tergugat atau Penggugat.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Eksepsi Tergugat I tersebut dihubungkan dengan dalil-dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat penarikan pihak – pihak sebagai Tergugat atau sebagai Turut Tergugat dalam gugatan adalah merupakan kewenangan Penggugat dengan memperhatikan segala sesuatu yang berhubungan dengan hak-hak Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tersebut, Majelis Hakim mencermati bukti saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu atas nama SEM MATNAI yang dalam persidangan dibawah sumpah menerangkan objek tanah sengketa tersebut dahulunya adalah milik saksi, yang telah dijual kepada guru-



guru STM Negeri Kupang, termasuk Penggugat, dengan perantaraan Tergugat I, pembayarannya secara cicil dan terhadap objek tanah sengketa tersebut telah dibayar lunas oleh Penggugat dan Badan Pertanahan Nasional telah melakukan pengukuran tanah dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat, dan selanjutnya saksi tidak mempunyai hubungan hukum lagi dengan Penggugat, serta saksi tidak pernah mengajukan keberatan atas penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat tersebut. Dan saksi tidak pernah menjual atau menghibahkan Sebagian objek tanah sengketa saat ini kepada Tergugat I ;

Menimbang, bahwa atas fakta hukum tersebut Majelis Hakim berpendapat penarikan pihak-pihak dalam gugatan adalah merupakan sesungguhnya kewenangan/ hak dari Penggugat, selanjutnya mengenai kebenaran dalil-dalil gugatan adalah merupakan bagian dari pertimbangan materi pokok gugatan aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Eksepsi Tergugat I tentang gugatan Penggugat kurang pihak dinyatakan tidak beralasan hukum oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat Eksepsi tersebut patut dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan bantahan-bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa **Tergugat I** menolak seluruh dalil-dalil gugatan **Penggugat (SRIYANTO PASALMA,S.Pd, )** kecuali hal - hal yang disana sini menguntungkan atau mendukung posisi **Tergugat I**.

Bahwa gugatan **Penggugat** terhadap **Tergugat I** mengenai jual beli tanah antara **Tergugat I** dengan **Tergugat II** tidak dapat diterima baik oleh **Tergugat I**, karena tanah yang dijual oleh **Tergugat I** kepada **Tergugat II (AGUSTINUS MANIMAY)** benar tanah milik **Tergugat I** kurang lebih 600 M2 yang adalah bena –benar dibelinya dari pemilik tanah **SEM MATNAI**, pada tanggal 4 Januari 1995 dan **Tergugat I** telah memperoleh atau mendapat surat Pelepasan Hak atas tanah tersebut dari pemilik tanah **SEM MATNAI** pada bulan April 1996.



Menimbang, bahwa selain itu terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II juga mengajukan bantahan-bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Berdasarkan bukti-bukti pilar yang tertanam / terpasang di batas tanah tersebut, ditambah dengan bukti-bukti surat seperti ; Foto copi Surat pernyataan Pelepasan Hak dari Penjual tanah (**SEM MATNAI**) dengan Nomor : 278/CKB /IV/1996 dan Kuitansi pelunasan tanggal 4 Januari 1995, dari penjual tanah **SEM MATNAI** kepada **Tergugat I (URBANUS LANGMAU)** dan Kuitansi jual beli, serta Bukti pembayaran pajak, maka **Tergugat II** akhirnya membeli tanah tersebut dari **Tergugat I** . Lalu **Tergugat I** dan **Tergugat II** sepakat untuk membayar di rumah **Tergugat II** di Jln. Air Lobang I. Kelurahan Sikumana. Kemudian **Tergugat I** dan **Tergugat II** membuat Kuitansi jual beli pada tanggal 9 Januari 2015.

Selanjutnya dibuatlah surat Pelepasan hak No. : Kec.Mlf.594.4/22/I /2015, pada hari Jumat 23 Januari 2015, dengan Luas tanah 398 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara dengan jalan setapak dan tanah milik URBANUS LANGMAU.
  - Sebelah Timur berbatasan dengan jalan.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan dan tanah milik **URBANUS LANGMAU**.
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan.
2. Berdasarkan bukti –bukti ini pula, maka **Tergugat II** langsung membangun sebuah rumah Kios dengan ukuran 3 x 9 meter, dan sekarang **Tergugat II** sudah membuka usaha Kios Jualan Sembako. dan **Tergugat II** sudah mulai bayar pajak terhitung dari tahun 2015 sampai dengan sekarang atas nama **Tergugat II** ;

Menimbang, bahwa atas jawab jinawab tersebut diatas selanjutnya dihubungkan dengan fakta dipersidangan berupa pemeriksaan atas objek sengketa telah diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa objek tanah sengketa sebagaimana yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah benar sedang ditempati oleh Tergugat II dengan mendirikan 1 (satu) buah bangunan serta pemanfaatan lahannya untuk pertanian ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap objek tanah sengketa tersebut, Tergugat I membantah pada pokoknya menyatakan objek tanah



sengketa tersebut adalah merupakan tanah miliknya yang diperoleh dari jual beli dengan SEM MATNAI dan telah ada surat Pelepasan Hak., sedangkan Tergugat II membantah kalau jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I tidak beritikad baik, karena Tergugat II yakin atas dasar kepemilikan hak Tergugat I yaitu berupa surat pelepasan hak dari penjual SEM MATNAI ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai bantahan-bantahan para Tergugat tersebut adalah dapat disebut sebagai sengketa oleh karena itu Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II mempunyai kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil tersebut sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan pasal 283 RBG bahwa “ barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau suatu peristiwa, ia harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu “ ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 sampai dengan P-7 dan 3 (tiga) orang saksi yaitu **Marlon Daud Lilo, Hasan Rauf, Sem Matnai**, yang masing-masing telah memberi keterangan dibawah sumpah ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat bertanda TI-1 sampai dengan TI-4 ;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat bertanda TII-1 sampai dengan TII-4 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II selain mengajukan bukti surat tersebut, telah mengajukan saksi-saksi yaitu **Akmin Bali SE, H.Mokhsen Thalib, Spd** yang masing-masing memberi keterangan dibawah sumpah ;

Menimbang, bahwa petitum gugatan penggugat point 2 yang menyatakan tanah yang di beli oleh Penggugat dari Sem Matnai dan kemudian di terbitkan Sertifikat Nomor :168 dengan Luas 800 M2 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) adah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan point 2 tersebut, penggugat untuk membuktikannya telah mengajukan bukti surat bertanda P-1 tentang Kwitansi pembelian tanah tertanggal 23 Januari 1995, bukti P-2 tentang Surat keterangan Pelepasan Hak Nomor 274/CKB/IV/1996 4 April 1996, bukti P-8 tentang SHM No.168 atas nama Sriyanto Pasalam,SPd, bukti P-4 tentang Foto copy SHM Nomor 234 tahun 2001 atas nama Edy Susanto, dan bukti P-5 tentang SHM nomor 169 tahun 2001 atas nama Marlon Daud Lilo;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yaitu **Marlon Daud Lilo, Hasan Rauf, Sem Matnai** yang memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan :

*Halaman 36 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg*



- Bahwa saksi Marlon Daud Lilo dan saksi Hasan Rauf adalah juga membeli tanah dari Sem Matnai pada skitar tahun 1995 melalui perantaraan Tergugat I Urbanus Langmau ;
- Bahwa Penggugat bersama saksi Marlon Daud Lilo adalah guru-guru pada STM Negeri Kupang ;
- Bahwa objek tanah tersebut adalah dahulu merupakan satu hamparan yang setelah pelunasan pembayaran objek tanah tersebut, maka dilakukan pengukuran oleh Badan Pertanahan Nasional yang dihadiri oleh Urbanus Langmau/ Tergugat I dan juga saksi Sem Matnai ;
- Bahwa setelah pelunasan objek jual beli tanah tersebut, lalu Sem Matnai sebagai Penjual memberikan Surat Pelepasan Hak ;
- Bahwa selama pengukuran hingga penerbitan Sertifikat Hak milik atas nama Penggugat, Sem Matnai sebagai penjual, Urbanus Langmau/ Tergugat I sebagai perantara jual beli maupun pihak ketiga lainnya tidak mengajukan keberatan ;

Menimbang, bahwa Pasal 1457 KUHPerdata memberikan pengertian **jual beli** adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar **harga** yang dijanjikan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dan saksi-saksi yang diajukan oleh Penggugat bersesuaian dan tak terbantahkan oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dan Sem Matnai dan kemudian tanah tersebut diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 168 dengan Luas 800 M2 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) adalah sah menurut hukum, dengan demikian petitum gugatan penggugat point 2 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum gugatan penggugat point 4 yang menyatakan Tanah objek sengketa adalah bagian dari tanah bersertifikat nomor: 168 dengan Luas 800 M2 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat).

Menimbang, bahwa petitum tersebut, mencermati bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu bukti surat bertanda P-8 tentang Sertifikat Hak Milik Nomor 168 atas nama Sriyanto Pasalam, SPd, bersesuaian dengan bukti surat bertanda P-3 tentang Berita acara Pengukuran Penetapan Batas Nomor : 02/BA/200.3/II/2017 , tanggal 12 januari 2017, serta keterangan saksi-saksi



yang diajukan oleh Penggugat bahwa objek tanah sengketa dalam perkara a quo yaitu :

- ~ Utara : berbatasan dengan Tanah Milik Yohanis. Pentau
- ~ Selatan : berbatasan dengan Dahulu Rencana Jalan/ sekarang Jalan Raya
- ~ Timur : berbatasan dengan Tanah SHM Nomor :168 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) yang sekarang sedang di pakai sebagai jalan sementara.
- ~ Barat : berbatasan dengan tanah Miik Edi susanto

Adalah merupakan bagian objek tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Sem Matnai dan telah diterbitkan Sertifikat Hak milik Nomor 168 atas nama Penggugat Sriyanto Pasalma, SP.D ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan tersebut, Tergugat I dan Tergugat II membantah dengan menyatakan objek tanah sengketa tersebut adalah milik Tergugat I yang telah diperoleh dengan cara jual beli dengan Sem Matnai dan telah diterbitkan Surat Pelepasan Hak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Tergugat I mengajukan bukti surat bertanda TI – 1 tentang Kwitansi Pembelian tanah, tanggal 4 Januari 1995, bukti TI-3 tentang Surat Pernyataan pelepasan Hak Nomor 278/CKB/IV/1996;

Menimbang, bahwa mencermati bukti surat bertanda TI-3 tentang Surat Pernyataan pelepasan Hak Nomor 278/CKB/IV/1996, maka tanah yang dimaksudkan dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara dengan Johanis Pentau;
- Selatan dengan Jalan Desa ;
- Timur dengan Edy Susanto;
- Barat dengan Mochsen Thalib, BA;

Menimbang, bahwa atas bukti surat TI-3 tentang Surat Pernyataan pelepasan Hak Nomor 278/CKB/IV/1996, Tergugat I kemudian melakukan jual beli dengan Tergugat II yang dibuktikan dengan bukti surat bertanda TII-1 tentang Kwitansi pelunasan pembelian sebidang tanah berukuran 26 x 15,30 cm yang terletak di RT.10, RW.03, Haukoto, Kelurahan Fatukoa- Kupang, tanggal 9 Januari 2015 , selanjutnya Tergugat I memberikan surat pelepasan hak sebagaimana dalam bukti TII-2 tentang surat pernyataan pelepasan hak Nomor Kec.MLF.5944.4/I/2015, tanggal 23 Januari 2015, seluas kurang lebih 398 M2, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara dengan Jalan setapak dan Urbanus Langmau ;



Timur dengan jalan ;

Barat dengan jalan dan Urbanus Langmau ;

Selatan dengan jalan ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat bertanda TI-3 tersebut dipersidangan saksi penggugat atas nama SEM MATNAI yang adalah pemilik asal objek tanah tersebut membantah dengan mengatakan saksi tidak pernah menjual objek tanah tersebut kepada Tergugat I, Tergugat I sendiri mengetahui kalau objek tanah yang sekarang menjadi objek sengketa adalah bagian dari objek tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dan telah diukur oleh Pertanahan dan telah ada Sertifikatnya , dan tanah-tanah kapling yang letaknya dengan objek sengketa adalah tanah kapling yang saksi jual kepada guru-guru STM Negeri Kupang ;

Menimbang, bahwa mencermati **bukti surat TI-3** tentang batas-batas tanah yang disebutkan dalam surat pelepasan hak kepada Tergugat I khusus pada **bagian Timur adalah batas dengan Edy Susanto**, maka terhadap batas tersebut, Majelis Hakim mencocokkannya dengan bukti surat Penggugat bertanda **P-4 tentang Sertifikat Hak milik Nomor 234 atas nama Edy Susanto**, dengan batas-batas sebagai berikut **sebelah Timur berbatasan dengan S. Pasalma**, Utara dengan Y. Pentau, Barat dengan Urbanus, Selatan dengan Jalan, maka dapat disimpulkan objek tanah yang dimaksudkan oleh Tergugat I dalam bukti TI-3 adalah berbeda dengan objek yang sekarang dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II, yang kemudian ditempati oleh Tergugat II;

Menimbang, bahwa hal tersebut juga bila dihubungkan dengan bukti TII-2, objek tanah yang dilepas oleh Tergugat I Kepada Tegugat II pada bagian batas barat dengan jalan dan urbanus langmau, bukti tersebut dihubungkan dengan keadaan Majelis Hakim melakukan pemeriksaan lokasi sengketa, objek yang sedang ditempati oleh Tergugat II saat ini tidak terlihat ada jalan, sehingga Majelis Hakim berkeyakinan dan berpendapat bantahan Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak beralasan hukum dan tidak dapat mematahkan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat objek tanah sengketa dalam perkara a quo adalah merupakan bagian objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 168 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D dan menyatakan objek tanah sengketa sebagaimana dimaksudkan dalam petitum ke-2 gugatan adalah sah milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan hukum tersebut diatas maka petitum gugatan penggugat point 3 dan 4 dapat dikabulkan ;

*Halaman 39 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg*



Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, maka Tergugat I yang dengan pengetahuan dan kesadaran penuh menunjuk objek tanah milik Penggugat sebagai objek tanah miliknya berdasarkan surat pelepasan hak Nomor 278/CKB/IV/1996 (bukti TI-3) kemudian menjualnya kepada Tergugat II dan oleh Tergugat II kemudian dikuasai dan mendirikan bangunan Kios diatasnya adalah dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan hukum dan hak subjektif orang lain yaitu Penggugat dan dapat menimbulkan kerugian bagi Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas pengakuan dan penunjukkan objek tanah Penggugat sebagai tanah milik Tergugat I dan selanjutnya menjual kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat adalah dapat dikategorikan sebagai Perbuatan melanggar undang-undang dan melanggar norma-norma hukum yang hidup dalam masyarakat dan hak subjektif orang lain;

Menimbang, bahwa atas dasar pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I adalah perbuatan melawan hukum maka menyatakan transaksi jual beli objek tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II maupun dengan pihak ketiga lainnya adalah tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya patut dinyatakan semua produk yang ditimbulkan dari perbuatan tersebut tidak mengikat dan dinyatakan batal demi hukum ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat II yang telah melakukan jual beli dengan Tergugat I dengan berdasarkan pada surat Pelepeasa Hak Nomor 278/CKB/IV/1996 (bukti TI-3);

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, khusus pada Rumusan Kamar Perdata telah memberikan penjelasan tentang pengertian pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasak 1338 KUHPerdata adalah:

1. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah ;
2. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
  - Penjual adalah orang yang berhak/ memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli sesuai dengan bukti kepemilikannya ;
  - Tanah/ objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

Halaman 40 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/ hak tanggungan;
- Terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari BPN dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat ;

Menimbang, bahwa atas fakta hukum tersebut diatas Tergugat I menjual tanah kepada Tergugat II berdasarkan pada surat Pelepasan Hak Nomor 278/CKB/IV/1996 (bukti TI-3) yang jelas-jelas objeknya berbeda dengan objek yang ditunjuk oleh Tergugat I dan juga tidak dilengkapi surat keterangan dari BPN tentang kejelasan objek jual beli tersebut, sehingga Majelis Hakim berkesimpulan Tergugat II dapat dikategorikan sebagai pembeli yang tidak beritikad baik ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan penggugat point 5, 6, 7 dan 8 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan hukum tersebut diatas, oleh karena objek tanah sengketa adalah sah milik Penggugat, maka menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak ketiga lainnya yang mendapat hak dari para Tergugat untuk menyerahkan Kembali objek tanah sengketa tersebut dalam keadaan kosong, dengan sukarela dan bila perlu dengan menggunakan pihak keamanan ;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan hukum tersebut diatas menghukum Tergugat II untuk membongkar bangunan permanen yang telah dibangun diatas objek tanah sengketa milik Penggugat ;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum gugatan penggugat point 9 dan 10 patut untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum gugatan Penggugat point 11 yang menuntut agar menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi materil dan Inmateril kepada Penggugat sebesar Rp. 400.000.000.( Empat Ratus Juta rupiah) ;

Menimbang, bahwa onrechtmatigedaad (perbuatan melawan hukum) pada Pasal 1365 KUHPerdata atau Pasal 1401 KUHPerdata menetapkan “ Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut ;

Menimbang, bahwa kerugian Materiil adalah kerugian yang secara riil dan nyata telah dialami yang dapat dibuktikan dengan bukti dokumen yang sah ;



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan kerugian Materiil tersebut Majelis Hakim berpendapat mencermati bukti surat yang diajukan oleh Penggugat tidak terdapat bukti yang menunjukkan perhitungan kerugian materiil yang secara riil dialami oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksudkan dengan kerugian imateriil adalah kerugian atas manfaat yang kemungkinan akan diterima oleh pemohon dikemudian hari atau kerugian dari kehilangan keuntungan yang mungkin diterima oleh pemohon dikemudian hari .

Menimbang, bahwa dalam tuntutan Perbuatan Melawan Hukum tidak ada pengaturan yang jelas mengenai ganti kerugian tersebut namun sebagaimana diatur dalam Pasal 1371 ayat (2) KUHPerdata tersirat pedoman yang isinya “ Juga penggantian kerugian dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak dan menurut keadaan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan kerugian imateriil yang dimohonkan Penggugat tersebut menurut Majelis Hakim , Penggugat dalam persidangan tidak dapat mengajukan bukti-bukti yang dapat memberikan keyakinan kepada Majelis untuk dapat memperhitungkan kerugian imateriil tersebut, oleh karena itu dalil gugatan penggugat tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut untuk dinyatakan petitum point 11 ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya petitum ke -12 tentang menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Kupang terhadap harta benda bergerak maupun tidak bergerak milik Para Tergugat adalah sah dan berharga;

Menimbang, bahwa terhadap petitum tersebut Majelis Hakim berpendapat sita jaminan (*coservatoir beslag*) yang dimohonkan Penggugat dalam gugatannya tersebut, selama persidangan ini Penggugat tidak mengajukan bukti-bukti yang dapat mendukung permohona sita jaminan (*conservatoir beslag*) dan selama itu Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan Penetapan Sita Jaminan dan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang tidak pernah meletakkan sita jaminan atas objek tanah dan bangunan milik para Tergugat maka terhadap petitum point 12 patut untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan penggugat point 13 yang menuntut agar putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum banding, verzet, kasasi dan peninjauan kembali.

Menimbang, bahwa atas tuntutan penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat tuntutan penggugat tersebut tidak dibarengi dengan alasan-



alasan yang benar-benar memenuhi kategori keadaan yang sangat perlu sebagaimana ketentuan Pasal 180 HIR/ 191 Rbg ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan tersebut penggugat didepan persidangan maupun melalui gugatannya tidak menyampaikan alasan-alasan yang sangat perlu agar putusan tersebut dapat dilaksanakan lebih dahulu, oleh karena itu permohonan penggugat tersebut tidak beralasan sehingga petitum gugatan tersebut pada point 13 harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada petitum gugatan penggugat point 14 menuntut agar para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari apabila tidak membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat tujuan *dwangsom* adalah upaya supaya Tergugat dapat melaksanakan isi Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dan apabila tidak menaati Putusan tersebut maka sesuai ketentuan pasal 606 a Rv dapat diberikan upaya paksa membayar sejumlah uang kepada Penggugat, dan dalam tuntutan penggugat menuntut agar dibayar uang paksa sejak putusan hingga pelaksanaan Putusan;

Menimbang, bahwa atas tuntutan tersebut menurut Majelis tuntutan Penggugat tersebut beralasan hukum dapat diduga Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat melaksanakan putusan tersebut, apalagi sesuai dengan fakta hukum Tergugat II sedang menguasai objek sengketa sehingga Majelis Hakim berpendapat tuntutan pembayaran uang Paksa tersebut beralasan hukum namun besaran uang paksa yang dituntut oleh Penggugat cukup tinggi, sehingga dengan memperhatikan hukum kebiasaan dan kepatutan dalam masyarakat, Majelis Hakim berpendapat adalah layak dan pantas uang paksa/ *dwangsom* yang diberikan kepada Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah) / perhari sejak putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum gugatan Penggugat pada point 14 patut untuk dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Penggugat dapat membuktikan Sebagian dalil-dalil gugatannya sehingga cukup beralasan menyatakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengabulkan gugatan penggugat untuk Sebagian dan menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dapat dikabulkan Sebagian maka Tergugat I dan Tergugat II berada pada posisi yang kalah maka sesuai ketentuan pasal 192 ayat 1 RBG menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar ongkos perkara ini ;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdata, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata/ Rbg, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI

Menyatakan Eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian ;
2. Menyatakan objek tanah sertifikat Hak Milik Nomor :168 dengan Luas 800 M2 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) adalah merupakan objek jual beli tanah yang sah antara Penggugat dan Sem Matnai ;
3. Menyatakan tanah objek sengketa seluas luasnya  $\pm$  200 M2 yang terletak di RT. 010/RW.003 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa Kota Kupang- Prov. NTT, alamat dahulu sebelum perubahan RT/RW yakni di RT. 004/ RW. 02 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa –Kota Kupang – Prov. NTT dengan batas – batas yakni :
  - ~ Utara :berbatasan dengan Tanah Milik Yohanis. Pentau
  - ~ Selatan :berbatasan dengan Dahulu Rencana Jalan/ sekarang Jalan Raya
  - ~ Timur :berbatasan dengan Tanah SHM Nomor :168 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) yang sekarang sedang di pakai sebagai jalan sementara.
  - ~ Barat :berbatasan dengan tanah Miik Edi susantoAdalah merupakan bagian dari objek tanah sertifikat Hak Milik Nomor 168 dengan Luas 800 M2 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat);
4. Menyatakan tanah objek sengketa seluas luasnya  $\pm$  200 M2 yang terletak di RT. 010/RW.003 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa Kota Kupang- Prov. NTT, alamat dahulu sebelum perubahan RT/RW yakni di RT. 004/ RW. 02 Kel. Fatukoa Kec. Maulafa –Kota Kupang – Prov. NTT dengan batas – batas yakni :
  - ~ Utara :berbatasan dengan Tanah Milik Yohanis. Pentau

Halaman 44 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg

#### Disclaimer

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



- ~ Selatan :berbatasan dengan Dahulu Rencana Jalan/ sekarang Jalan Raya
- ~ Timur :berbatasan dengan Tanah SHM Nomor :168 atas nama Sriyanto Pasalma, SP.D (Penggugat) yang sekarang sedang di pakai sebagai jalan sementara.
- ~ Barat :berbatasan dengan tanah Miik Edi susanto

Adalah merupakan sah milik Penggugat ;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang mengklaim tanah objek sengketa miliknya adalah perbuatan melawan hukum .
6. Menyatakan jual beli yang di lakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II atas tanah objek sengketa adalah batal demi hukum ;
7. Menyatakan Tergugat II adalah pembeli yang tidak beritikad baik, oleh karena itu perbuatan Tergugat II menempati dan menguasai tanah objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum Tergugat II untuk membongkar bangunan permanen yang telah di bangun di atas tanah objek sengketa.
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau pihak ketiga lainnya yang mendapat hak dari Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan objek tanah sengketa dan menyerahkan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah , secara sukarela atau bila diperlukan menggunakan Pihak Keamanan.
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) perhari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk secara tanggung renteng membayar ongkos perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sejumlah Rp1.086.000,- ( satu juta delapan puluh enam ribu rupiah ) ;
12. Menolak gugatan penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Jumat tanggal 5 Juni 2020, oleh kami, Fransiska Dari Paula Nino, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua , Ari Prabowo, S.H., dan Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg tanggal 11 Desember 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 17 Juni 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Merike Ester Lau. S.H, Panitera

Halaman 45 dari 46 Putusan Perdata Gugatan Nomor 317/Pdt.G/2019/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti, serta dihadiri oleh kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ari Prabowo, S.H.,

Fransiska Dari Paula Nino, S.H., M.H

Anak Agung Gde Oka Mahardika, S.H.

Panitera Pengganti,

Merike Ester Lau. S.H

## Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp6.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3. ATK.....	:	Rp100.000,00;
4. PNBP .....	:	Rp30.000,00;
5. PNBP Panggilan.....	:	Rp30.000.00;
6. Panggilan .....	:	Rp400.000,00;
7. Pemeriksaan setempat .....	:	Rp500.000,00;
8. PNBP PS .....	:	Rp10.000.00;
9. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.086.000,00;</u>

( satu juta delapan puluh enam ribu rupiah )