



P U T U S A N
Nomor 134/Pdt.G/2018/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:

YULIUS FRANS LAY, Umur: 54 tahun, Lahir: di Atambua, tanggal 29 Juli 1964, Jenis kelamin: laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, NIK. 5371032907640001, Pekerjaan: Swasta, Pendidikan: Sarjana, Status perkawinan: kawin, Alamat: RT.04/ RW.02 Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: Silvinus Aka, S.H. dan Yoseph Pati Bean, S.H., Keduanya Advokat dan Penasehat Hukum pada kantor Advokat Silvinus Aka, S.H. & Partners yang beralamat di Jl. Bumi 1 RT./ RW. 004/ 002, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2018 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang di bawah Register Nomor: 325/LGS/SK/PDT/2018/PN.Kpg, tanggal 24 Mei 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. MARTHEN RIWOE MANOE**, Umur: 82 tahun, Lahir di tidak diketahui, Jenis kelamin laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, NIK. Tidak diketahui, Pekerjaan Pensiunan PNS, Pendidikan tidak diketahui, Status perkawinan kawin, Alamat Jl. Gajah Mada No. 10 RT. 009/ RW. 003 Kelurahan Fontein, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Achmad Chamri, S.H., Advokat pada kantor Hukum "Achmad Chamri, S.H., & Rekan" yang beralamat di jalan Nuri II Kelurahan Bonipoi, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Juni 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang dengan register nomor 346/Pdt/LGS/SK/PDT/18/PN Kpg, tanggal 7 Juni 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA KUPANG**, Alamat Jln. Eltari II Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Soleman Benu, Kepala Seksi Penanganan

Halaman 1 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Masalah dan Pengendalian Pertanahan pada kantor Pertanahan Kota Kupang, 2. Josovina K. Kadja, Kepala Seksi Sengketa, Konflik, dan Perkara Pertanahan pada kantor Pertanahan Kota Kupang, yang beralamat di jalan Frans Seda No. 72 Kota Kupang, berdasarkan Surat Tugas Nomor 537.3/St.14-53.71/VI/2018, tanggal 5 Juni 2018, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Mei 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 28 Mei 2018 dalam Register Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg, telah mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat yang telah diubah adalah, sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan luas kurang lebih 2.480 M2, terletak di RT.25 RW.005, Kel. Alak, Kec. Alak, Kota Kupang, dengan batas-batas :
Utara : berbatasan dengan dahulu tanah Petrus Mella sekarang Candra;
Selatan : berbatasan dengan jalan;
Timur : berbatasan dengan tanah Alexander Baitanu;
Barat : berbatasan dengan jalan;
Untuk selanjutnya bidang tanah tersebut disebut tanah obyek sengketa;
2. Bahwa tanah obyek sengketa a quo Penggugat peroleh dengan cara membeli dari Alexander Baitanu pada tahun 2009, yang transaksi jual beli dilakukan secara sah dihadapan Pemerintah Kelurahan Alak dan diketahui oleh Camat Alak;
3. Bahwa di atas bidang tanah hak milik Penggugat yang dibeli dari Alexander Baitanu terdapat sebuah bangunan rumah darurat yang dibangun oleh Alexander Baitanu (Penjual), bangunan rumah darurat ikut dibeli atau merupakan bagian dari jual beli tanah antara Penggugat dengan Alexander Baitanu;
4. Bahwa sebelum Penggugat membeli tanah obyek sengketa a quo, rumah darurat ditempati oleh Yohanes Nokas atas izin Alexander Baitanu, dan setelah Penggugat membeli bidang tanah tersebut maka atas izin

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat rumah darurat tetap ditempati/dijaga oleh Yohanes Nokas sampai sekarang;

5. Bahwa bidang tanah obyek sengketa perkara a quo asal mulanya adalah hak milik Alexander Baitanu yang diperoleh dari pembagian warisan dengan Melkias Lasa, yang pembagiannya dilakukan pada tanggal 24 Juli 1983;
6. Bahwa dalam pembagian warisan tersebut, masing-masing mendapat 5 bidang tanah, dan bidang tanah yang menjadi obyek sengketa aquo adalah hak milik Alexander Baitanu;
7. Bahwa oleh karena bidang tanah yang dibeli Penggugat dari Alexander Baitanu berasal dari pembagian warisan yang menjadi hak milik Alexander Baitanu, maka Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik sehingga menurut hukum Penggugat patut dilindungi oleh hukum;
8. Bahwa sekitar bulan Maret tahun 2017 sebagian tanah milik Penggugat diserobot oleh Riwoe Manoe/Tergugat I dengan cara membangun fondasi rumah pada sisi barat tanah sengketa;
9. Bahwa atas tindakan penyerobotan Riwoe Manoe/Tergugat I tersebut, maka Penggugat melapor kepada Lurah Alak untuk diurus secara kekeluargaan, namun pada urusan di kantor Lurah Alak Tergugat I tetap mempertahankan tanah sengketa adalah miliknya dengan alasan tanah obyek sengketa dibeli dari Melkias Lasa dan telah bersertifikat atas nama Tarotji Riwoe Manoe (alm) yang adalah isteri dari Riwoe Manoe/Tergugat I dengan nomor sertifikat : 300 Tahun 1984;
10. Bahwa oleh karena tanah obyek sengketa adalah sah milik Penggugat yang dibeli dari Alexander Baitanu selaku pemilik asal yang sah, maka perbuatan Tergugat II menerbitkan sertifikat tanah atas nama Tarotji Riwoe Manoe (alm) yang adalah isteri dari Marthen Riwoe Manoe/Tergugat I dengan nomor sertifikat : 300 Tahun 1984 patut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dicoret dari Daftar Buku Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang. Demikian pula perbuatan Marthen Riwoe Manoe /Tergugat I menyerobot masuk membangun fondasi rumah diatas tanah hak milik Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak;
11. Bahwa oleh karena Marthen Riwoe Manoe/Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat I harus dihukum untuk segera mengosongkan tanah obyek sengketa dari segala kegiatan di atasnya serta membongkar fondasi rumah yang berada di atas tanah obyek sengketa dan menyerahkan kembali tanah obyek sengketa kepada Penggugat, baik

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sukarela maupun dengan cara paksa dengan bantuan pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia;

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

DALAM PROVISI :

1. Melarang Tergugat I untuk tidak melakukan segala aktifitas apapun di atas tanah obyek sengketa;
2. Melarang Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat untuk tidak memindah-tangankan atau membebani dengan hak tanggungan atau sewa selama perkara ini berjalan sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
3. Meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa ini;

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan kepada Penggugat untuk kembali menguasai dan menempati tanah obyek sengketa sebagaimana dalam status dan kedudukannya semula, yaitu sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai memenuhi atau melaksanakan isi putusan provisi dalam perkara ini, sejak putusan provisi dibacakan sampai dengan dipenuhi isi putusan tersebut;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan putusan provisi yang telah dikeluarkan tersebut sah dan mengikat secara hukum;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah obyek sengketa yang Penggugat peroleh dengan cara membeli dari Alexander Baitanu pada tahun 2009 seluas kurang lebih 2.480 M2 terletak di RT.25 RW.005, Kel. Alak, Kec. Alak, Kota Kupang, dengan batas-batas :
Utara : berbatasan dengan dahulu tanah Petrus Mella sekarang Candra;
Selatan : berbatasan dengan jalan;
Timur : berbatasan dengan tanah Alexander Baitanu;
Barat : berbatasan dengan jalan;
adalah sah tanah hak milik Penggugat;
4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I menyerobot masuk membangun satu (1) buah fondasi rumah di atas tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hak dan melanggar hukum;
5. Menyatakan hukum jual beli tanah antara Tarotji Riwoe Manoe (alm) yang adalah isteri dari Tergugat I dengan Melkias Lasa dan/atau transaksi jual beli tanah antara Marthen Riwoe Manoe/Tergugat I dengan Melkias Lasa atas tanah obyek sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum;
6. Menyatakan sertifikat tanah nomor : 300 Tahun 1984 atas nama Tarotji Riwoe Manoe (alm) yang adalah isteri dari Riwu Manu/Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan memerintahkan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang untuk dicoret dari Daftar Buku Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang;
7. Menyatakan hukum segala transaksi berupa hibah, jual beli dan lain-lain yang dilakukan oleh Marthen Riwoe Manoe/Tergugat I dan/atau siapa saja atas tanah obyek sengketa adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan sita jaminan yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas I A Kupang adalah sah dan berharga;
 9. Menghukum Tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat I untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan menyerahkan kembali kepada Penggugat dalam keadaan seperti semula, baik itu dilakukan secara sukarela maupun dengan bantuan pihak Kepolisian Negara Republik Indonesia;
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;
- ATAU :

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II masing-masing menghadap kuasanya tersebut;

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 Prasetio Utomo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Juni 2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya telah diubah sebagaimana dalam surat perubahannya, tanggal 4 Juli 2018;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I memberikan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSESPSI:

1. Eksepsi Error In Persona

- a. Dalam perkara ini yang ditarik sebagai Tergugat adalah Marthen Riwoe Manoe dan BPN Kota Kupang saja, sementara dalam surat gugatan poin 9 dan 10 posita didalilkan bahwa tanah objek sengketa adalah sebagian termasuk dalam tanah yang telah bersertifikat atas nama Tarotji Riwoe Manoe (Alm.), yakni sertifikat Nomor: 300 Tahun 1984;

Karena telah didalilkan dan benar bahwa sertifikat tersebut adalah atas nama Tarotji Riwoe Manoe yang sebelum gugatan ini diajukan telah meninggal dunia, maka sepatutnya yang dijadikan sebagai

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg



Tergugat adalah semua ahli waris daripada Almarhumah Tarotji Riwoe Manoe, bukan hanya suaminya saja yakni Marthen Riwoe Manoe (Tergugat) melainkan juga semua anak-anaknya harus ikut dijadikan sebagai Tergugat;

- b. Dalam dalil gugatan Penggugat selainnya pada halaman 3 poin 5 dan 9 surat gugatan disebutkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Alexander Baitanu sedangkan didalilkan juga bahwa Tarotji Riwoe Manoe mendapatkan tanah termasuk objek sengketa adalah dari Melkias Lasa. Atas dalil Penggugat tersebut sepatutnya juga Melkias Lasa dan/ atau Alexander Baitanu diikutsertakan dalam perkara ini sebagai Tergugat maka gugatan ini mengandung cacat plurium litis consortium karena ada pihak ketiga yang ikut terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai Tergugat;
 - c. Dalam dalil gugatan poin 1 disebutkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah dengan luas kurang lebih 2.480 m² yang untuk selanjutnya disebut sebagai tanah objek sengketa. Dan. Pada poin 8 surat gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa sebagian tanah milik Penggugat diserobot oleh Marthen Riwoe Manoe / Tergugat I, dengan demikian berarti terdapat sebagian tanah objek sengketa yang dikuasai oleh pihak lain tetapi tidak ikut digugat dalam perkara ini sehingga gugatan ini dapat dinyatakan kurang lengkap para pihaknya;
2. Eksepsi Obscuur Libeli
- a. Luas Objek sengketa Tidak Jelas
Didalilkan oleh Penggugat bahwa sebagian tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I, sementara didalilkan juga luas tanah milik Penggugat seluas 2.480 m². Jadi luas (sebagian dari 2.450 m²) tanah objek sengketa adalah tidak jelas alias kabur atau dengan kata lain berapa luas tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I, kabur;
 - b. Batas-batas tanah objek sengketa tidak sesuai
Didalilkan oleh Penggugat bahwa batas-batas tanah objek sengketa adalah seperti disebut dalam poin 1 gugatan, namun tidak satupun disebut berbatasan dengan tanah Tarotji Riwoe Manoe sementara tanah milik Tarotji Riwoe Manoe sesuai sertifikat No. 300 adalah seluas 6.099 m²;

DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 7 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Tergugat I menolak dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara tegas dan terang diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
4. Tergugat I bersama ahli waris lain dari Tarotji Riwoe Manoe memiliki sebidang tanah seluas 6.099 m² sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 300 yang diperoleh sejak tahun 1985 dan telah bersertifikat sejak tahun 1988;
5. Karena didalilkan oleh Penggugat bahwa Penggugat memperoleh tanah objek sengketa (yang adalah terdapat dalam tanah seluas 6.099 m² milik Tarotji Riwoe Manoe) pada tahun 2009 dari Alexander Baitanu;
6. Bahwa Penggugat membeli tanah (objek sengketa – dari Alexander Baitanu), yakni tanah yang telah bersertifikat atas nama Tarotji Riwoe Manoe dari pihak yang bukan pemilik tanah tersebut, maka Penggugat boleh dikata tidak hati-hati membeli tanah atau juga bisa dikatakan justru Penggugatlah yang beritikad tidak baik karena dianggap mengetahui tanah tersebut milik daripada Tarotji Riwoe Manoe tetapi tetap dibeli dari bukan pemilik sebenarnya;
7. Walaupun begitu sesuai hasil mediasi di Kelurahan Penkase Oeleta disepakati Surat Pernyataan Penyerahan Hak telah dicabut/ dibatalkan dan disepakati juga bahwa Alexander Baitanu akan menunjuk bidang tanah miliknya untuk diberikan kepada Yulius Frans lay/ Penggugat sebagai gantinya;
8. Tanah milik Tarotji Riwoe Manoe terdapat juga dibagian lain yang coba dijual oleh pihak ketika (Susana Baitanu) kepada pihak ketiga lainnya tetapi sudah dibatalkan juga oleh Pemerintahan Alak karenanya pihak ketiga sebagai pembeli tanah tersebut setelah mengetahui tanah yang dibeli adalah sudah bersertifikat atas nama Tarotji Riwoe Manoe, maka pihak ketika tersebut sadar diri dan mundur dari tanah tersebut;
9. Oleh karena itu, Tergugat I sangat kaget ketika Penggugat melayangkan gugatan ini yang sudah ada kesepakatan penyelesaian ditingkat Kelurahan dan karena gugatan juga tidak berdasar, maka gugatan ini patut ditolak;
10. Tidak ada alasan dan sangat tidak berdasar, Penggugat melarang Tergugat I menguasai dan lain-lain atas tanahnya sendiri yang telah diakui Negara alias telah bersertifikat hak milik dengan meminta putusan provisi, sita jaminan, dan uang paksa dalam perkara ini atas tanah yang telah bersertifikat (milik Tergugat I) bukan atas namanya (Penggugat), oleh karena itu patut juga ditolak;

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat I mohon kepada Bapak/Ibu Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

- Menolak permohonan provisi daripada Penggugat seluruhnya;

DALAM EKSEPSI

- Menerima nota keberatan (eksepsi) daripada Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankeijke verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM EKSEPSI DAN DALAM POKOK PERKARA

- Membebankan biaya perkara kepada Penggugat;

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa setelah Tergugat II mempelajari dan mencermati secara seksama gugatan Tergugat, maka dengan tegas dan diakui Tergugat II menolak dalil-dalil Penggugat seluruhnya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa point 10 baris ke 2 sampai baris ke 7 yang mengatakan bahwa Tergugat II menerbitkan sertifikat tanah atas nama Tarotji Riwu Manu (alm.) yang adalah isteri dari Riwu Manu isteri Tergugat I dengan nomor sertifikat 300 Tahun 1984 patut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan coret dari buku tanah pada kantor Badan Pertanahan Kota Kupang; Bahwa Pertanahan Kota Kupang/ Tergugat II dalam penerbitan sertifikat hak atas tanah telah memenuhi syarat berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sertifikat hak milik tersebut sudah memenuhi syarat dan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan ketentuan MA RI 620.K/XII/1999. Bahwa dalam penerbitan sertifikat tersebut sudah melampaui batas waktu lima tahun, sehingga gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan, sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II seluruhnya;

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima Eksepsi Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (obscuur Libel), sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat telah menanggapi melalui repliknya;

Menimbang, bahwa terhadap replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I mengajukan duplik, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan duplik;

Menimbang, bahwa telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa, dengan hasil pemeriksaan, sebagai berikut:

- Tanah sengketa terletak di RT. 25/ RW. 005 Kelurahan Pankase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang (dulu sebelum pemekaran merupakan wilayah Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang).
- Tanah sengketa merupakan tanah yang telah bersertipikat hak milik nomor 2598, Kelurahan Penkase Oeleta (dahulu kelurahan Alak), Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang atas nama Marthen Riwu Manoe yang merupakan hasil pemecahan dari sertipikat hak milik nomor 300 Desa Alak, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang dengan luas 6.099 M² atas nama Tarotji Riwu Manu;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa tersebut, sebagai berikut:

A. Menurut Penggugat:

- a) Utara : berbatasan dengan dahulu tanah Petrus Mella sekarang Candra;
- b) Selatan: berbatasan dengan jalan Raya;
- c) Timur : berbatasan dengan tanah Alexander Baitanu;
- d) Barat : berbatasan dengan jalan Desa;

B. Menurut Tergugat I:

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg



- a) Utara : berbatasan dengan dahulu tanah Petrus Mella sekarang Candra;
- b) Selatan : berbatasan dengan jalan Raya;
- c) Timur : berbatasan dengan tanah milik Tergugat I (SHM No.2598, Kelurahan Penkase Oeleta (dahulu kelurahan Alak), Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang atas nama Marthen Riwu Manoe (pemecahan dari bidang M 300);
- d) Barat : berbatasan dengan tanah milik Tergugat I (SHM No.1622 Kelurahan Alak, Kecamatan Alak (Dahulu Kupang Barat), Kotamadya Kupang, atas nama Marthen Riwoe Manoe yang telah beralih (dihibahkan) kepada Adolf Octovianus Riwu Manu (pemisahan dari bidang M 300) yang di dalamnya dibuat jalan setapak untuk masuk menuju PLN;

- Bahwa di atas tanah sengketa terdapat bangunan pondasi yang dibangun oleh Tergugat I dan rumah yang ditempati Yohanes Nokas atas seijin dari Alex Baitanu dan Penggugat;

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

1. Bukti P1: Fotocopy sesuai dengan asli Surat Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 890/CA/X/2009, tanggal 14 Oktober 2009;
2. Bukti P2: Fotocopy sesuai dengan asli Surat Pembagian Tanah Pusaka Suku Taleu Bnani, tanggal 24 Juli 1983 antara Alex Baitanu dan Melkias Lasa;
3. Bukti P3: Fotocopy sesuai dengan asli Surat Keterangan Nomor: B.Keu.973/674/VIII/2018, tanggal 13 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa alat bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan bukti P-1 sampai P-3 telah sesuai dengan surat aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Saksi, yang masing-masing memberikan keterangannya dengan mengucapkan janji yang pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut:

1. Saksi Orpa Baitanu Benu:
 - Bahwa letak tanah sengketa berada di RT. 25/ RW. 005 kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang;
 - Bahwa luas tanah sengketa sekitar 2.480 M² (dua ribu empat ratus delapan puluh meter persegi);



- Bahwa batas-batas tanah sengketa:
 - Utara : dulu dengan Paulus Mela, sekarang dengan Chandra;
 - Selatan : dengan jalan raya;
 - Timur : tanah Alex Baitanu;
 - Barat : jalan tanah;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa membeli dari suami Saksi yang bernama Alexander Baitanu;
- Bahwa suami Saksi (Alexander Baitanu) menjual tanah tersebut kepada Penggugat pada tahun 2009;
- Bahwa tanah tersebut dijual suami Saksi kepada Penggugat sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan di kantor Kelurahan Alak;
- Bahwa asal-usul tanah sengketa adalah milik orang tua suami Saksi (Alexander Baitanu) yang kemudian diwariskan kepada suami Saksi (Alexander Baitanu) dan setelah itu dijual kepada Penggugat;
- Bahwa suami Saksi (Alexander Baitanu) memperoleh tanah tersebut dari hasil pembagian warisan orang tuanya pada tahun 1983 yang dibagi antara suami Saksi (Alexander Baitanu) dengan Melkias Lasa;
- Bahwa Alexander Baitanu memperoleh 5 (lima) bidang tanah, yaitu Oaf atas, Tiuntolen, Nono Oenipe, Amnela I, dan Ume Ab;
- Bahwa tanah sengketa dikenal dengan nama Tiuntolen;
- Bahwa di atas tanah sengketa ada sebuah bangunan pondasi yang dibangun oleh Tergugat dan sebuah rumah darurat yang dibangun oleh suami Saksi (Alexander Baitanu) dan Saksi dan ditempati oleh Yohanes Nokas;

2. Saksi Thimotius Hotan

- Bahwa tanah sengketa terletak di RT. 25/ RW. 05 Kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang;
- Bahwa luas tanah sengketa sekitar 2.000-an M² (dua ribuan meter persegi);
- Bahwa batas-batas tanah sengketa:
 - Utara : Chandra;

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan : dengan jalan raya (aspal);
- Timur : tanah Alex Baitanu;
- Barat : jalan tanah;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa sekarang milik Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa awalnya milik Alex Baitanu kemudian dijual kepada Penggugat pada tahun 2009;
- Bahwa Saksi tahu Alex Baitanu menjual tanah kepada Penggugat karena diberitahu oleh Alex Baitanu sendiri;
- Bahwa Saksi tahu tanah sengketa awalnya milik Alex Baitanu karena Saksi sebagai tokoh masyarakat pada tanggal 24 Juli 1983 pernah diundang untuk menjadi Saksi pembagian tanah warisan antara Alex Baitanu dengan Melkias Lasa dan sesuai hasil musyawarah antara Alex Baitanu dan Melkias Lasa, maka masing-masing mendapat 5 (lima) bidang. Salah satu bidang tanah yang didapat Alex Baitanu termasuk lokasi tanah yang disengketakan dalam perkara ini yang dikenal dengan nama Tiuntolen;
- Bahwa yang menjadi Saksi dalam pembagian tanah warisan tersebut ketika itu ada 5 (lima) orang, yaitu: Samuel Saeketu, Nikodemus Sompul, Lukius Mau, Thobias Baitanu, dan Saksi sendiri;
- Bahwa pembagian tanah warisan tersebut dilakukan di kantor desa dan Saksi tidak turun melihat lokasi karena lokasinya tanah sudah diketahui, sehingga saat itu hanya musyawarah untuk pembagian saja;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah masing-masing bidang yang didapat oleh Alex Baitanu;
- Bahwa Abraham Baitanu dulu adalah Kepala Desa Alak;
- Bahwa di atas tanah yang jadi sengketa ada 1 (satu) buah rumah darurat dengan atap seng dan dinding becak yang dibangun Alex Baitanu pada tahun 1995 dan rumah tersebut ditinggali oleh Yohanes Nokas;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan Yohanes Nokas tinggal di rumah yang ada di atas tanah sengketa tersebut;
- Bahwa sekarang di atas tanah sengketa ada bangunan fonderen (pondasi) rumah, tetapi Saksi tidak tahu waktu dibangunnya;

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Alex Baitanu dan Melkias Lasa berasal dari suku Taleru Banani. Alex Baitanu dari keturunan laki-laki, sedangkan Melkias Lasa dari keturunan perempuan;

3. Saksi Yohanes Nokas:

- Bahwa Saksi tinggal di lokasi tanah sengketa;
- Bahwa tanah sengketa terletak di RT. 25/ RW. 05 Kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang;
- Bahwa kelurahan Penkase-Oeleta pemekaran dari Kelurahan Alak;
- Bahwa luas tanah yang menjadi sengketa sekitar 2.000 M² (dua ribu meter persegi);
- Bahwa batas tanah sengketa setahu Saksi adalah:
 - a) Utara : berbatasan dengan Candra;
 - b) Selatan : berbatasan dengan jalan Raya;
 - c) Timur : berbatasan dengan tanah Alexander Baitanu;
 - d) Barat : berbatasan dengan jalan Desa;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa awalnya milik Alexander Baitanu, tetapi sekarang milik Penggugat karena Saksi tinggal di lokasi tanah sengketa atas seijin Alexander Baitanu dan Penggugat;
- Bahwa awalnya Saksi tinggal di lokasi tanah sengketa sejak bulan April tahun 2009 atas seijin Alexander Baitanu dan rumah yang ditempati Saksi dibuat oleh Alexander Baitanu lalu pada bulan Oktober 2009, Saksi didatangi oleh Penggugat dan Alexander Baitanu dan bilang tanah tersebut dijual oleh Alexander Baitanu kepada Penggugat dan Saksi disuruh oleh Penggugat untuk tetap tinggal di rumah yang ditempati Saksi di atas tanah yang jadi sengketa sekarang;
- Bahwa di atas tanah sengketa ada bangunan pondasi yang dibuat keluarga Riwu Manu, tetapi sekarang sudah tidak dilanjutkan lagi pembuatannya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah sengketa sudah bersertipikat atau belum;
- Bahwa Saksi tidak kenal Penggugat, tetapi yang Saksi tahu dengan anak Penggugat yang kerja di Pitoby;

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Alexander Baitanu melewati jalan desa;
- Bahwa Saksi tidak tahu proses jual beli Alexander Baitanu dengan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat, berupa:

1. Bukti T.1-1: Fotocopy sesuai asli Kutipan Akta Perkawinan No. 15/1991 atas nama Marthen Riwoe Manoe dan Terotji Udju Edo, yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Catatan Sipil Kabupaten Kupang pada tanggal 29 April 1991;
2. Bukti T.1-2: Fotocopy sesuai asli Kutipan Akta Kematian No. 134/DKCS.KK/2004, atas nama Terotji Riwoe Manoe-Udju Edo, yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Kupang pada tanggal 7 Mei 2004;
3. Bukti T.1-3: Fotocopy sesuai asli Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 24 Juli 2018;
4. Bukti T.1-4: Fotocopy tidak ada aslinya Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor: 70/AGR/I/85, tanggal 23 Januari 1985 dari Melkias Lassa;
5. Bukti T.1-5: Fotocopy tidak ada aslinya Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Timur Nomor: 561/212/95/KPG/IMB/KADIT/1987, tanggal 29 Juni 1987;
6. Bukti T.1-6: Fotocopy tidak ada aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor 300/ Desa Alak, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama Tarotji Riwu Manu, tanggal 5 Februari 1988;
7. Bukti T.1-7: Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda (Tanda Pembayaran Ipeda) tahun 1984 atas nama wajib Ipeda Tarotji Riwu Manu, tanggal 9 Juli 1984;
8. Bukti T.1-8: Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2000 dengan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2000, atas nama Terotji Riwu Manu;
9. Bukti T.1-9: Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006 dengan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2006, atas nama Terotji Riwu Manu;
10. Bukti T.1-10: Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 dengan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2010, atas nama Terotji Riwu Manu;

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T.1-11: Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 dengan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2012, atas nama Terotji Riwu Manu;
12. Bukti T.1-12: Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 dengan Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (SSPD PBB-P2) tahun 2017, atas nama Terotji Riwu Manu;
13. Bukti T.1-13: Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 dengan Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (SSPD PBB-P2) tahun 2018, atas nama Terotji Riwu Manu;
14. Bukti T.1-14: Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 2598/ Kelurahan Penkase Oeleta (dahulu Kelurahan Alak), Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama Tarotji Riwu Manoe, penerbitan sertipikat tanggal 8 Juni 2018;
15. Bukti T.1-15: Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1622/ Kelurahan Alak, Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama Adolf Octovianus Riwu Manu, penerbitan sertipikat tanggal 23 Juni 2005;
16. Bukti T.1-16: Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1621/ Kelurahan Alak, Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama Ericht Charlyng Riwoe Manoe, penerbitan sertipikat tanggal 23 Juni 2005;
17. Bukti T.1-17: Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1620/ Kelurahan Alak, Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama Marthen Riwu Manoe, penerbitan sertipikat tanggal 23 Juni 2005;
18. Bukti T.1-18: Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1619/ Kelurahan Alak, Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama Marthen Riwu Manoe, penerbitan sertipikat tanggal 23 Juni 2005;
19. Bukti T.1-19: Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1618/ Kelurahan Alak, Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama Agustina Monica Riwoe Manoe, penerbitan sertipikat tanggal 23 Juni 2005;

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bukti T.1-20: Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1624/ Kelurahan Alak, Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama Erna Yulianse Manu, penerbitan sertipikat tanggal 23 Juni 2005;
21. Bukti T.1-21: Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1625/ Kelurahan Alak, Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama Yuliana Flensiana Riwo Manoe, penerbitan sertipikat tanggal 23 Juni 2005;
22. Bukti T.1-22: Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1626/ Kelurahan Alak, Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama Merylen Veryahle Kotten Riwo Manu, penerbitan sertipikat tanggal 23 Juni 2005;
23. Bukti T.1-23: Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1617/ Desa Alak, Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama Octovina Riwoe Manoe, penerbitan sertipikat tanggal 23 Juni 2005;
24. Bukti T.1-24: Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik Nomor 2599/ Kelurahan Penkase Oeleta (dahulu Kelurahan Alak), Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, atas nama Marthen Riwo Manoe, penerbitan sertipikat tanggal 8 Juni 2018;
25. Bukti T.1-25: Fotocopy sesuai asli Surat Nomor: 01/M/III/91, tanggal 4 Maret 1991, perihal: Bangunan Tanpa ijin/ liar di atas tanah HM. 300 di desa Alak, Kecamatan Kupang Barat dari Ny. T. R. Manoe kepada Kepala Desa Alak;
26. Bukti T.1-26: Fotocopy sesuai asli Surat Nomor: 225/DAK.KKB/III/1991, tanggal 14 Maret 1991, perihal: Pemberitahuan dari Kepala Desa Alak kepada Ny. T. R. Manoe;
27. Bukti T.1-27: Fotocopy tidak ada aslinya Surat Nomor: 01a/M/III/91, tanggal 23 Maret 1991, perihal: Bangunan Tanpa ijin/ liar di atas tanah HM. 300 di desa Alak, Kecamatan Kupang Barat dari Ny. T. R. Manoe kepada Kepala Desa Alak;
28. Bukti T.1-28: Fotocopy sesuai asli Surat Nomor: 01/01/323/2010, tanggal 18 Januari 2010, perihal: Mohon Bantuan Penyelesaian Masalah Penyerobotan Tanah dari Marthen Riwoe Manoe kepada Lurah Alak;

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/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)



29. Bukti T.1-29: Fotocopy sesuai asli Surat Nomor: KEL. ALK 593/09/II/2010, tanggal 27 Januari 2010, perihal: Laporan Penyelesaian Masalah Tanah, dari Lurah Alak kepada: 1. Kepala BPN Kota Kupang dan 2. Camat Alak;
30. Bukti T.1-30: Fotocopy sesuai asli Surat Nomor: KA.593.7/43/II/2010, tanggal 9 Februari 2010, perihal: Pembatalan Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah, dari Camat Alak kepada 1. Ibu Susana Baitanu dan 2. Sdr. Jopie Jacob Sahetapy;
31. Bukti T.1-31: Fotocopy sesuai asli Surat Nomor: 323/01/XI/2016, tanggal 14 November 2016, perihal: Peringatan Terakhir dari M. Riwoe Manoe;
32. Bukti T.1-32: Fotocopy sesuai asli Surat Nomor: KEL. PKO.460/069/VI/2017, tanggal 12 Juni 2017, perihal: Penyampaian Hasil Mediasi dari Lurah Penkase Oeleta;

Menimbang, bahwa alat bukti tersebut telah diberi meterai cukup dan bukti T.1-4, T.1-5, T.1-6, dan T.1-27 adalah fotocopy dari fotocopy (tidak ada aslinya), sedangkan bukti selainnya adalah sesuai dengan surat aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan Saksi, yang masing-masing memberikan keterangannya dengan mengucapkan janji yang pada pokoknya telah mengemukakan sebagai berikut:

1. Saksi Petrus Djululu:

- Bahwa tanah sengketa terletak di RT. 25/ RW. 005 Kelurahan Penkase-Oeleta, Kota Kupang;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah sengketa;
- Bahwa di sebelah utara tanah sengketa ada PLTD (Pembangkit Listrik Tenaga Diesel), selatan dengan jalan besar (jalan raya), sedangkan timur dan barat Saksi tidak tahu;
- Bahwa setahu Saksi tanah sengketa milik Tergugat karena Saksi melihat Tergugat I membersihkan tanah yang menjadi sengketa dan di sekitar tanah yang menjadi sengketa dan Saksi juga pernah melihat bukti kepemilikan tanah sengketa tersebut yang berupa sertifikat tanah;
- Bahwa sertifikat tanah tersebut atas nama seorang perempuan, yaitu istri Tergugat I, tapi Saksi lupa namanya;
- Bahwa Saksi dikasih lihat sertifikat oleh Tergugat I sejak Tergugat I sering membersihkan tanah yang menjadi sengketa dan di sekitar tanah sengketa tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat Saksi, ketika Tergugat I membersihkan lokasi tanah yang menjadi sengketa dan memperlihatkan sertipikat tanah tersebut pada bulan Oktober 2009;
- Bahwa Saksi tidak tahu asal-usul istri Tergugat I memperoleh tanah tersebut;
- Bahwa Saksi tinggal di dekat lokasi tanah yang disengketakan sejak tahun 2004;
- Bahwa lokasi tanah yang ditempati Saksi di seberang tanah sengketa;
- Bahwa tanah yang ditinggali Saksi adalah tanah milik orang tua Saksi;
- Bahwa dulu di tanah yang jadi sengketa ada pagar, tetapi setelah ada pelebaran jalan, maka pagar digusur;
- Bahwa di atas tanah sengketa ada pondasi dan 1 (satu) buah gubug;
- Bahwa di atas tanah sengketa ada dibuat jalan untuk akses masuk ke PLN/ bangunan PLTD (Pembangkit Listrik Tenaga Diesel) yang ada di tanah Beni Gantani;
- Bahwa yang membuat pondasi di atas tanah sengketa adalah anak Tergugat I;
- Bahwa yang menempati gubug di atas tanah sengketa adalah Jon (Yohanes) Nokas;
- Bahwa Jon Nokas menempati rumah yang di atas tanah sengketa sejak tahun 2009;
- Bahwa di atas tanah sengketa tidak ada rumah Tergugat I;
- Bahwa di lokasi tanah sengketa sudah ada jalan besar;
- Bahwa pelebaran jalan pada tahun 2014 – 2015 dan ada negosiasi pembicaraan dengan keluarga Tergugat I;

2. Saksi Ruben Djami:

- Bahwa tanah sengketa terletak di RT. 25/ RW. 005 Kelurahan Penkase-Oeleta, Kota Kupang;
- Bahwa tanah sengketa dulu masuk wilayah kelurahan Alak, sekarang setelah dimekarkan menjadi kelurahan Penkase-Oeleta sejak sekitar 2 (dua) tahun yang lalu;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas dan batas tanah sengketa;

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah sengketa adalah sebagian tanah yang dimiliki oleh Tergugat I;
- Bahwa tanah sengketa berada di dalam tanah Tergugat I;
- Bahwa keseluruhan tanah Tergugat I yang di dalamnya terdapat tanah sengketa berbentuk segitiga;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa milik Tergugat I karena pada tahun 2003, Saksi mendapat cerita tanah sengketa milik Tergugat I dan Saksi juga pernah melihat bukti kepemilikan tanah Tergugat atas tanah sengketa atas nama istri Tergugat I, yaitu Tarotji Riwu Manu;
- Bahwa Saksi tidak tahu nomor sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal Jon (Yohanes) Nokas yang tinggal di dalam tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Jon Nokas ditergur oleh keluarga Tergugat I;
- Bahwa ada pondasi di dalam tanah sengketa;
- Bahwa pondasi tersebut dibangun oleh Tergugat I, sedangkan rumah yang ditempati oleh Jon Nokas, Saksi tidak tahu yang membangunnya karena ketika Saksi datang dan tinggal di daerah tersebut, Saksi melihat bangunan rumah di atas tanah sengketa sudah ada;
- Bahwa ada jalan di dekat pondasi yang melewati tanah Tergugat I karena Beni Gontani meminta ijin kepada anak Tergugat I untuk jalan masuk ke dalam lokasi tanahnya;
- Bahwa anak Tergugat yang memberi ijin Beni Gontani membuat jalan menuju ke lokasi tanahnya, Saksi hanya mengenal dipanggil dengan nama Ama;
- Bahwa Saksi tidak tahu yang memberi ijin Jon Nokas tinggal di rumah yang ada di atas tanah sengketa;
- Bahwa yang memiliki tanah yang berdiri bangunan PLTD (Pembangkit Listrik Tenaga Diesel), Saksi tidak tahu;
- Bahwa Saksi tidak tahu Alexander Baitanu;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan alat bukti surat maupun saksinya;

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat dan Tergugat I masing-masing mengajukan kesimpulannya, sedangkan Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Provisi:

Menimbang, bahwa di dalam gugatannya, Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan provisi Penggugat pada pokoknya adalah untuk melarang Tergugat I melakukan segala aktifitas apapun di atas tanah obyek sengketa maupun memindah-tangankan atau membebani dengan hak tanggungan atau sewa terhadap obyek sengketa selama perkara ini berjalan sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap, untuk meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa ini, dan memerintahkan kepada Penggugat untuk kembali menguasai dan menempati tanah obyek sengketa sebagaimana dalam status dan kedudukannya semula, yaitu sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa, serta memerintahkan kepada Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai memenuhi atau melaksanakan isi putusan provisi dalam perkara ini, sejak putusan provisi dibacakan sampai dengan dipenuhi isi putusan tersebut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tuntutan provisionil adalah permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, bahwa tindakan pendahuluan yang dimintakan dalam provisi adalah terhadap hal-hal yang sifatnya mendesak dan ada hubungannya dengan pokok perkara untuk keperluan pihak yang bersangkutan yang apabila tidak segera dilakukan akan menimbulkan kerugian yang lebih besar;

Menimbang, bahwa terhadap provisi yang diajukannya, sebagaimana tersebut di atas ternyata Penggugat tidak dapat membuktikan adanya alasan yang mendesak yang apabila tidak segera dilakukan akan menimbulkan



kerugian yang lebih besar bagi Penggugat yang dijadikan dasar tuntutan provisi-nya, selain itu tuntutan provisi lainnya sudah menyangkut pokok perkara, maka Majelis Hakim berpendapat provisi tersebut tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena alasan provisi yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan hukum, maka provisi Penggugat ditolak;

Dalam Eksepsi:

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I pada pokoknya adalah tentang hal-hal, sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Error in Persona karena:
 - a. Objek sengketa adalah sebagian termasuk dalam tanah yang telah bersertifikat atas nama Tarotji Riwoe Manoe (Alm.), yakni sertifikat Nomor: 300 Tahun 1984 dan karena Tarotji Riwoe Manoe yang sebelum gugatan ini diajukan telah meninggal dunia, maka sepatutnya yang dijadikan sebagai Tergugat adalah semua ahli waris daripada Almarhumah Tarotji Riwoe Manoe, bukan hanya suaminya saja yakni Marthen Riwoe Manoe (Tergugat);
 - b. Dalam dalil gugatan Penggugat disebutkan bahwa tanah objek sengketa adalah milik Alexander Baitanu, sedangkan didalilkan juga bahwa Tarotji Riwoe Manoe mendapatkan tanah termasuk objek sengketa adalah dari Melkias Lasa, sehingga karena Melkias Lasa dan/ atau Alexander Baitanu tidak diikutsertakan dalam perkara ini sebagai Tergugat, maka gugatan ini mengandung cacat plurium litis consortium karena ada pihak ketiga yang ikut terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai Tergugat;
 - c. Dalam dalil gugatan Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah dengan luas kurang lebih 2.480 m², tetapi Penggugat mendalilkan bahwa sebagian tanah milik Penggugat diserobot oleh Marthen Riwoe Manoe/ Tergugat I, sehingga dengan demikian berarti terdapat sebagian tanah objek sengketa yang dikuasai oleh pihak lain tetapi tidak ikut digugat dalam perkara ini sehingga gugatan ini dapat dinyatakan kurang lengkap para pihaknya;
2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) karena:
 - a. Luas Objek sengketa Tidak Jelas karena Penggugat mendalilkan sebagian tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I, sementara



didalilkan juga luas tanah milik Penggugat seluas 2.480 m². Jadi luas (sebagian dari 2.450 m²) tanah objek sengketa adalah tidak jelas alias kabur atau dengan kata lain berapa luas tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I, kabur;

- b. Batas-batas tanah objek sengketa tidak sesuai karena Penggugat mendalilkan batas-batas tanah objek sengketa adalah seperti disebut dalam poin 1 gugatan, namun tidak satupun disebut berbatasan dengan tanah Tarotji Riwoe Manoe sementara tanah milik Tarotji Riwoe Manoe sesuai sertifikat No. 300 adalah seluas 6.099 m²;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan, sebagaimana di bawah ini;

Ad. 1. Gugatan Penggugat Error in Persona;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat Error in Persona karena tanah objek sengketa adalah sebagian termasuk dalam tanah yang telah bersertifikat atas nama Tarotji Riwoe Manoe (Alm.) yakni sertifikat Nomor: 300 Tahun 1984, sehingga oleh karena Tarotji Riwoe Manoe yang sebelum gugatan ini diajukan telah meninggal dunia, maka sepatutnya yang dijadikan sebagai Tergugat adalah semua ahli waris daripada Almarhumah Tarotji Riwoe Manoe, bukan hanya suaminya saja yakni Marthen Riwoe Manoe (Tergugat I), melainkan juga semua anak-anaknya harus ikut dijadikan sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat mengajukan tanggapan yang pada pokoknya menyatakan gugatan ini adalah gugatan atas perbuatan melawan hukum, bukan gugatan tentang warisan antara para Ahli Waris dan dalam hal ini yang nyata-nyata melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu memasuki obyek sengketa dan membangun pondasi rumah di atas tanah sengketa adalah Marthen Riwoe Manoe (Tergugat I), sehingga sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1072.K/Sip/1982 yang menyatakan, "gugatan cukup ditujukan kepada yang secara *feittelijk* menguasai barang-barang sengketa";

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil gugatan Penggugat dan eksepsi dari Tergugat I sebagaimana tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan ini pada pokoknya adalah tentang perbuatan melawan hukum karena perbuatan Tergugat I yang memasuki obyek sengketa dan membangun pondasi rumah di atas tanah sengketa, bukan gugatan tentang warisan antara para Ahli Waris;



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ini tentang perbuatan melawan hukum dan dalam hal ini yang nyata-nyata melakukan perbuatan yang digugat adalah Tergugat I, maka sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1072.K/Sip/1982 yang kaidah hukumnya menyatakan, “gugatan cukup ditujukan kepada yang secara *feittelijk* menguasai barang-barang sengketa”, Majelis Hakim berpendapat dalam gugatan perbuatan melawan hukum cukup orang yang menguasai obyek sengketa saja yang dijadikan pihak yang digugat (Tergugat), sehingga dengan demikian Majelis Hakim sependapat dengan tanggapan Penggugat bahwa gugatan Penggugat yang tidak menarik atau mengikutsertakan ahli waris dari Tarotji Riwoe Manoe tidak menjadikan gugatan kurang pihak ataupun error in persona dan dengan demikian eksepsi Tergugat I ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat Error in Persona karena dalam dalil gugatan Penggugat disebutkan tanah objek sengketa adalah milik Alexander Baitanu, sedangkan didalilkan juga bahwa Tarotji Riwoe Manoe mendapatkan tanah termasuk objek sengketa adalah dari Melkias Lasa, sehingga karena Melkias Lasa dan/ atau Alexander Baitanu tidak diikutsertakan dalam perkara ini sebagai Tergugat, maka gugatan ini mengandung cacat plurium litis consortium karena ada pihak ketiga yang ikut terlibat tetapi tidak ikut ditarik sebagai Tergugat;

Menimbang, bahwa untuk menentukan pihak-pihak yang dapat dijadikan sebagai Tergugat dalam suatu gugatan dapat dinilai dari adanya hubungan hukum antara perbuatan pihak dijadikan Tergugat dengan hak Penggugat yang dilanggar oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang hal tersebut, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Tergugat I membeli tanah objek sengketa dari Melkias Lassa yang jual-beli objek sengketa tersebut dilakukan Tergugat I dengan Melkias Lasa pada tahun 1985, bahkan telah bersertipikat hak milik tahun 1988 (SHM No. 300 Desa Alak, Kecamatan Kupang Barat, Kabupaten Kupang, atas nama Tarotji Riwo Manu), sedangkan Penggugat membeli tanah dari Alexander Baitanu pada tahun 2009, yang artinya peristiwa jual beli tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Melkias Lasa dilakukan lebih dulu daripada terjadinya jual beli obyek sengketa antara Penggugat dan Alexander Baitanu, sehingga ketika terjadi jual-beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Melkias Lasa, objek sengketa belum dibeli oleh Penggugat, sehingga tidak ada hak dari Penggugat yang dilanggar oleh Melkias Lasa terhadap tanah sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada hak Penggugat yang dilanggar oleh Melkias Lasa ketika melakukan jual beli tanah sengketa dengan Tergugat I, maka tidak ada alasan hukum untuk menjadikan Melkias Lasa sebagai pihak Tergugat dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa begitupun terhadap dalil gugatan yang mendalilkan Penggugat memperoleh objek sengketa berdasarkan jual-beli dengan Alexander Baitanu, sehingga Alexander Baitanu harus dijadikan pihak, Majelis Hakim berpendapat oleh karena penguasaan Tergugat I terhadap tanah sengketa berdasarkan jual beli dengan Melkias Lasa, sedangkan Penggugat melakukan jual beli tanah sengketa dengan Alexander Baitanu, maka tidak ada hubungan hukum antara perbuatan Tergugat I yang menguasai tanah sengketa dengan Alexander Baitanu, selain itu dalam hal ini Alexander Baitanu sudah tidak menguasai tanah sengketa, tetapi yang menguasai tanah sengketa adalah Tergugat I, maka tidak ada hak Penggugat yang dilanggar oleh Alexander Baitanu, sehingga tidak ada alasannya untuk menjadikan atau mengikutsertakan Alexander Baitanu menjadi pihak Tergugat dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak diikutsertakannya Melkias Lasa dan Alexander Baitanu tidak menjadikan gugatan kurang pihak, maka dengan demikian eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum sehingga ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat Error in Persona karena Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah dengan luas kurang lebih 2.480 m² yang sebagian dari tanah milik Penggugat diserobot oleh Marthen Riwoe Manoe/ Tergugat I, sehingga dengan demikian berarti terdapat sebagian tanah objek sengketa yang dikuasai oleh pihak lain tetapi tidak ikut digugat dalam perkara ini sehingga gugatan ini dapat dinyatakan kurang lengkap para pihaknya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat setelah mencermati gugatan Penggugat tentang hal tersebut (posita Point 1 dan 8), maka maksud gugatan Penggugat mempermasalahkan perbuatan Tergugat I yang mendirikan pondasi di sebagian atau di dalam tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Alexander Baitanu, sehingga yang menjadi sengketa ini keseluruhan tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Alexander Baitanu, selain itu ternyata tidak ada pihak lain yang menguasai tanah sengketa selain hanya Tergugat I, maka eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatannya Penggugat hanya mempermasalahkan perbuatan Tergugat I yang membangun pondasi di dalam tanah yang merupakan bagian tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Alexander

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Baitanu dan Tergugat I adalah nyata-nyata orang yang membangun pondasi di atas tanah sengketa tersebut, maka tidak ada alasan untuk menarik orang lain yang tidak ada hubungannya dengan penguasaan Tergugat I terhadap obyek sengketa, sehingga dengan demikian eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum sehingga ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka eksepsi Tergugat I tentang Gugatan Penggugat Error in Persona tidak beralasan hukum, sehingga ditolak;

Ad. 2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel).

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur karena luas Objek sengketa Tidak Jelas karena Penggugat mendalilkan sebagian tanah objek sengketa dikuasai oleh Tergugat I, sementara didalilkan juga luas tanah milik Penggugat seluas 2.480 m². Jadi luas tanah objek sengketa adalah tidak jelas alias kabur atau dengan kata lain berapa luas tanah objek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat I, kabur;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat mengajukan tanggapan yang pada pokoknya menyatakan Penggugat telah menguraikan dengan jelas tanah milik Penggugat seluas kurang lebih 2.480 M² dan tanah tersebut diserobot atau diklaim oleh Tergugat I dengan membangun sebuah pondasi di sisi barat tanah sengketa, sehingga dengan demikian yang menjadi sengketa adalah seluruh tanah milik Penggugat yang asalnya dibeli dari Alexander Baitanu;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat telah jelas Penggugat mendalilkan memiliki sebidang tanah dengan luas kurang lebih 2.480 M² yang terletak di RT. 25 RW.005, Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang, maka telah jelas objek yang disengketakan adalah tanah seluas 2.480 M², sehingga dengan telah jelas luas objek tanah yang disengketakan;

Menimbang, bahwa oleh karena telah jelas luas tanah objek sengketa, maka dengan demikian eksepsi Tergugat I tidak beralasan hukum, sehingga ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat I mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur karena batas-batas tanah objek sengketa tidak sesuai karena Penggugat mendalilkan batas-batas tanah objek sengketa adalah seperti disebut dalam poin 1 gugatan, yaitu:

- Utara : berbatasan dengan dahulu tanah Petrus Mella sekarang Candra;
- Selatan : berbatasan dengan jalan;
- Timur : berbatasan dengan tanah Alexander Baitanu;

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg



Barat : berbatasan dengan jalan;
namun tidak satupun disebut berbatasan dengan tanah Tarotji Riwoe Manoe,
sementara tanah milik Tarotji Riwoe Manoe sesuai sertifikat No. 300 adalah
seluas 6.099 m2;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Penggugat mengajukan
tanggapan yang pada pokoknya menyatakan dalil eksepsi dan jawaban
Tergugat I yang kabur karena Tergugat I tidak menguraikan batas-batas tanah
yang diklaim menjadi miliknya dan jika melihat fakta di lapangan di sekitar lokasi
tanah sengketa tidak ada satu kegiatan fisik dan/ atau bukti fisik lainnya yang
menjadi tanda bukti penguasaan dan pemilikan lokasi oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim
berpendapat bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat terhadap objek
sengketa ditemukan hasil, sebagai berikut:

- Tanah sengketa terletak di RT. 25/ RW. 005 Kelurahan Pankase-Oeleta,
Kecamatan Alak, Kota Kupang (dulu sebelum pemekaran merupakan
wilayah Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang).
- Tanah sengketa merupakan tanah yang telah bersertipikat hak milik
nomor 2598, Kelurahan Penkase Oeleta (dahulu kelurahan Alak),
Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang atas
nama Marthen Riwo Manoe yang merupakan hasil pemecahan dari
sertipikat hak milik nomor 300 Desa Alak, Kecamatan Kupang Barat,
Kabupaten Kupang dengan luas 6.099 M² atas nama Tarotji Riwo Manu;
- Bahwa batas-batas tanah sengketa tersebut, sebagai berikut:

A. Menurut Penggugat:

- Utara : berbatasan dengan dahulu tanah Petrus Mella
sekarang Candra;
- Selatan: berbatasan dengan jalan Raya;
- Timur : berbatasan dengan tanah Alexander Baitanu;
- Barat : berbatasan dengan jalan Desa;

B. Menurut Tergugat I:

- Utara : berbatasan dengan dahulu tanah Petrus Mella
sekarang Candra;
- Selatan: berbatasan dengan jalan Raya;
- Timur : berbatasan dengan tanah milik Tergugat I (SHM
No. 2598, Kelurahan Penkase Oeleta (dahulu kelurahan
Alak), Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat),



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Kupang atas nama Marthen Riwo Manoe (pemecahan dari bidang M 300);

- Barat : berbatasan dengan tanah milik Tergugat I (SHM No.1622 Kelurahan Alak, Kecamatan Alak (Dahulu Kupang Barat), Kotamadya Kupang, atas nama Marthen Riwoe Manoe yang telah beralih (dihibahkan) kepada Adolf Octovianus Riwo Manu (pemisahan dari bidang M 300) yang di dalamnya dibuat jalan setapak untuk masuk menuju PLN;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat di lokasi objek sengketa ditemukan fakta ada perbedaan batas objek sebelah barat dan timur dan wilayah kelurahan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dihubungkan dengan bukti-bukti surat yang berkaitan dengan tanah sengketa, maka ditemukan fakta hukum di sebelah barat tanah sengketa terdapat bidang tanah terbuka (tanah lapang) yang sudah bersertipikat SHM No.1622 Kelurahan Alak, Kecamatan Alak (Dahulu Kupang Barat), Kotamadya Kupang, atas nama Marthen Riwoe Manoe yang sekarang telah beralih (dihibahkan) kepada Adolf Octovianus Riwo Manu (pemisahan dari bidang M 300) dan di atas tanah tersebut biasa dibuat untuk jalan masuk menuju ke lokasi PLN/ PLTD) dan terhadap tanah yang dibuat jalan masuk PLN/ PLTD tersebut belum pernah dilepaskan haknya oleh Tergugat I maupun Adolf Octovianus Riwo Manu (Bukti T.I-15), maka dengan demikian batas sebelah barat tanah sengketa merupakan tanah dengan sertipikah Hak Milik No.1622 Kelurahan Alak, Kecamatan Alak (Dahulu Kupang Barat), Kotamadya Kupang, atas nama Marthen Riwoe Manoe yang telah beralih (dihibahkan) kepada Adolf Octovianus Riwo Manu, bukan jalan desa, sedangkan untuk batas sebelah timur objek sengketa ternyata masih masuk dalam tanah dengan sertipikat hak milik No.2598, Kelurahan Penkase Oeleta (dahulu kelurahan Alak), Kecamatan Alak (dahulu Kecamatan Kupang Barat), Kota Kupang atas nama Marthen Riwo Manoe (pemecahan dari bidang M 300) (bukti T.I-14), bukan tanah Alexander Baitanu;

Menimbang, bahwa selain uraian tentang batas-batas obyek sengketa di atas, dalam gugatannya Penggugat menguraikan letak obyek sengketa di RT. 25/ RW. 005 Kelurahan Alak, Kecamatan Alak, Kota Kupang, sebagaimana dalam gugatannya, tetapi berdasarkan pemeriksaan setempat diperoleh fakta letak obyek sengketa sekarang di RT. 25/ RW. 005 Kelurahan Pankase Oeleta

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(yang merupakan pemekaran dari Kelurahan Alak), Kecamatan Alak, Kota Kupang;

Menimbang, bahwa walaupun dalam repliek-nya Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan mengenai letak obyek sengketa, akan tetapi Majelis Hakim menilai oleh karena perubahan/ perbaikan gugatan tersebut diajukan dalam repliek dan Tergugat telah mengajukan jawabannya, sehingga perubahan/ perbaikan gugatan yang demikian adalah tidak tepat dan tidak dibenarkan menurut hukum acara perdata; (vide: Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1425.K/Pdt/1985);

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat salah dalam menentukan batas-batas (batas barat dan timur) obyek sengketa, serta salah dalam menyebutkan wilayah kelurahan obyek sengketa, maka dengan demikian letak objek sengketa menjadi kabur;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat I tentang gugatan kabur beralasan hukum sehingga diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka eksepsi Tergugat I diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I telah diterima, maka eksepsi dari Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I diterima, maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dari Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan pasal-pasal dalam R.Bg., Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan;

MENGADILI:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I;

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 134/Pdt.G/2018/PN Kpg



Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.876.000,00 (dua juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Rabu, tanggal 12 Desember 2018, oleh kami, Theodora Usfunan, S.H., sebagai Hakim Ketua, Ari Prabowo, S.H. dan Reza Tyrama, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 20 Desember 2018 dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Daniel Nenoliu, Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Kuasa Tergugat II;

Hakim-hakim Anggota:

t.t.d

Ari Prabowo, S.H.

t.t.d

Reza Tyrama, S.H.

Hakim Ketua,

t.t.d

Theodora Usfunan, S.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

Daniel Nenoliu

Perincian biaya :

1. PNB	Rp 30.000,00;
2. ATK (Alat Tulis Kantor)	Rp 70.000,00;
3. Panggilan	Rp 765.000,00;
4. Pemeriksaan Setempat	Rp2.000.000,00;
5. Materai	Rp 6.000,00;
6. Redaksi	Rp 5.000,00;
Jumlah	Rp2.876.000,00;

(dua juta delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

CATATAN dicatat disina bahwa :

1. Petusan ini telah Berkekuatab Hukum Tetap pada tanggal 18 Januari 2019 karena telah lewat waktu Pikir-pikir yang tetapkan oleh Undang-undang selama 14 (empat belas) hari Para Pihak tidak mempergunakan haknya untuk menggunakan Upaya Hukum ;
2. Turunan Putusan ini diberikan kepada Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II atas Permintaan Kuasa para pihak secara lisan pada tanggal 18 Januari 2019 ;

Untuk Turunan Resmi

Kupang, 18 Januari 2019

Panitera

Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA,

Drs. H. L. M. SUDISMAN, SH, MH

NIP. 196410071985031003

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)