



PUTUSAN

Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

SUSAN SULAYMAN, tempat lahir Asam Bagus, tanggal lahir 28 Maret 1946, jenis kelamin perempuan, agama Katholik, status perkawinan cerai-mati, pekerjaan mengurus rumah tangga, warga negara Indonesia, NIK 5304126803460001, alamat Jalan Sudirman, Pasar Lama RT 011 RW 004, Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Helio Moniz De Araujo, SH Advokat, alamat Jalan Merdeka No. 40, Pasar Lama RT 011/ RW 004, Kelurahan Atambua, Kecamatan Kota Atambua, Kabupaten Belu, Kode Pos 85711, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 03 Februari 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 16 Februari 2023 di bawah register Nomor : 171/LGS/SK/Pdt/2023/PN.Kpg sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

- SUNARTO**, jenis kelamin laki-laki, warga negara Indonesia, pekerjaan swasta (pengumpul barang bekas), alamat Jalan Bunga Jati, RT 013 RW 005, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat I**;
- AWILAYAH RAHMAH**, jenis kelamin perempuan, warga negara Indonesia, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Jalan Bunga Jati, RT 013 RW 005, Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat II**;

Dalam perkara memberikan kuasa kepada BIYANTE, S.H dan ADRIANUS SINLAE, S.H.,M.Kn berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 015/B&R/Pdt-III/2023/SKK, Tertanggal 27 Maret 2023 sebagaimana telah teregister pada

Halaman 1 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang dengan Nomor :293/LGS/SK/PDT/2023/PN.Kpg, Tertanggal 30 Maret 2023. ;

3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG**, bertempat tinggal di Jalan Frans Seda No. 72 Kota Kupang, Oesapa Barat, Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, dalam perkara ini memberikan Kuasa kepada MIKAEL AGUNG MELBURAN, S.H., dan kawan-kawan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 14 Februari 2023 di bawah register Nomor : 160/LGS/SK/Pdt/2023/PN.Kpg sebagai **Tergugat III** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 8 Februari 2023 dalam Register Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pasangan sebagai istri yang hidup terlama dari perkawinan dengan Jusuf Sulaiman (alm) sebagai suami yang telah meninggal dunia di Atambua pada tanggal 22 Juni 2021.
2. Bahwa semua harta antara Penggugat dengan Jusuf Sulaiman (alm) adalah harta bersama, yang dalam hal ini sebidang tanah terletak semula di Jalan Tim Tim, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Timur sekarang Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Sertifikat Hak Milik semula No. 1226 sekarang No. 1106/ Gambar Situasi (GS) semula No. 2295/ 1992 sekarang No. 658/ 2022, Luas 2.020 m², batas-batas: UTARA semula dengan Jalan Tim Tim sekarang dengan Jalan Timor Raya; TIMUR dengan pekarangan Johnny Yunardi/ GS No. 184/ 1979; SELATAN dengan pekarangan Mintereja Sulaiman/ GS No. 2296/ 1992; BARAT dengan pekarangan Ch. Famdale/ GS No. 26/ 1983 dan dengan pekarangan semula Hengky Go/ GS No. 25/ 1983/ sekarang Awilayah Rahmah (Tergugat II);

Halaman 2 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

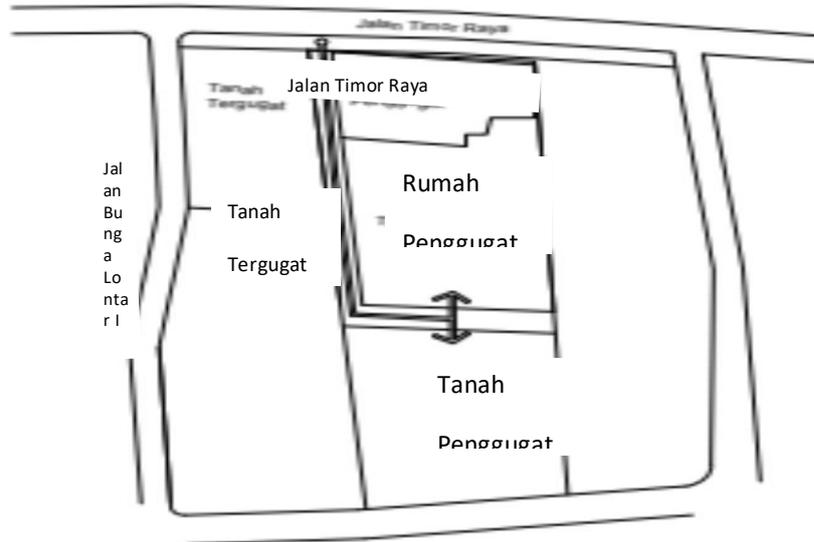
Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan 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)



3. Bahwa bidang tanah tersebut pada angka 1 (satu) di atas ini yang merupakan objek perbuatan “menyerobot bidang tanah tanpa seizin pemiliknya” dalam perkara ini, selanjutnya disebut sebagai **Bidang Tanah Milik Penggugat**.
4. Bahwa asal-muasal bidang tanah milik Penggugat adalah pada mulanya suatu kesatuan bidang tanah, Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 152, GS No. 185/ 1979, atas nama Jusuf Sulaiman, Luas 3.523 m², sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Tim Tim dan Selatan dengan Jalan Bunga Lontar;
5. Bahwa kemudian Jusuf Sulaiman (alm) melakukan pemisahan SHM No. 152/ GS No. 185/ 1979 dengan membaginya menjadi:
 - bagian sebelah Utara yang menghadap ke Jalan Tim Tim sekarang Jalan Timor Raya menjadi bidang tanah tersendiri, SHM semula No. 1226/ sekarang No. 1106, Luas 2.020 m², atas nama Penggugat, sebagaimana tersebut pada angka 1 (satu) di atas;
 - bagian sebelah Selatan yang menghadap ke Jalan Bunga Lontar dipisah menjadi bidang tanah tersendiri atas nama Mintereja Sulaiman, SHM No. 1227/ GS No. 2296/ 1992, Luas 1.351 m²;
6. Bahwa luas pembagian bidang tanah dari sertifikat induk tersebut menjadi berkurang sedikit dari luas sebelumnya pada sertifikat induk/ SHM No. 152/ GS No. 185/ 1979 oleh karena adanya pelebaran Jalan Bunga Lontar, yakni luas semula pada SHM No. 152/ GS No. 185/ 1979 adalah 3.523 m², setelah pemecahan kepada Penggugat seluas 2.020 m² dan kepada Mintereja Sulaiman seluas 1.351 m² maka $2.020 \text{ m}^2 + 1.351 \text{ m}^2 = 3.371 \text{ m}^2$, berkurang 152 m².
7. Bahwa kemudian Penggugat pasti akan membangun tembok keliling atas bidang tanah milik Penggugat pada suatu waktu nanti maka antara Penggugat dengan Mintereja Sulaiman bersepakat untuk dapat tetap memiliki akses jalan keluar-masuk dari jalan utama, Jalan Timor Raya, ke halaman bidang tanah masing-masing milik Penggugat dengan milik Mintereja Sulaiman, dengan demikian Penggugat menurut rencananya akan membangun tembok keliling milik Penggugat tidak berdasarkan pada luas bidang tanah milik Penggugat melainkan akan bersambungan langsung dengan tembok rumah Penggugat dengan menyisakan celah berukuran lebar ± 5 m diukur dari tembok rumah Penggugat ke garis batas sebelah Barat, untuk itu Mintereja Sulaiman pun menyisakan celah bidang tanah



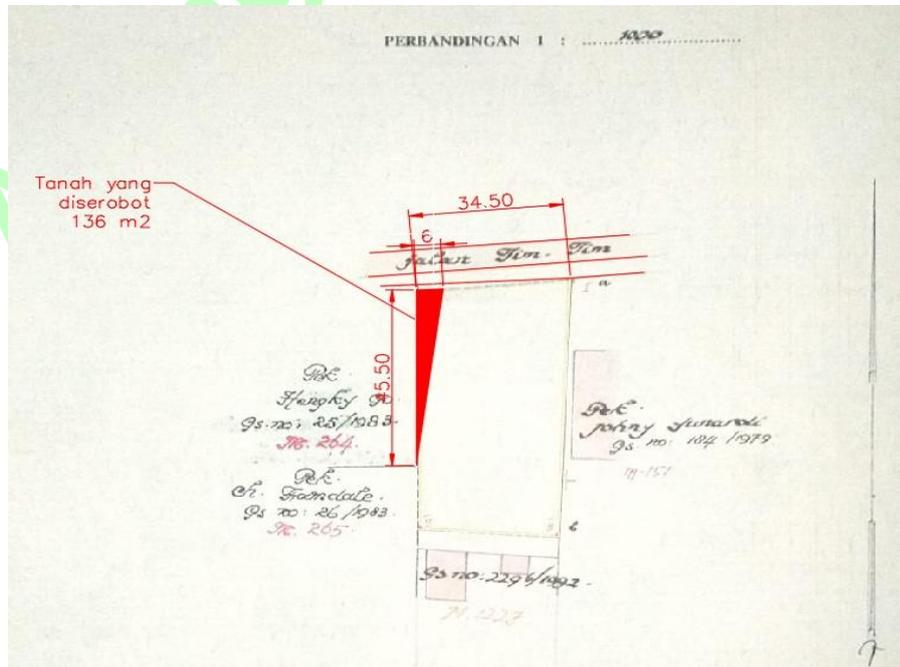
berukuran lebar ± 5 m diukur dari pagar tembok belakang miliknya, dengan demikian baik Penggugat maupun Mintereja Sulaiman akan bersama-sama masuk dari Jalan Timor Raya ke halaman belakang selanjutnya ke bidang tanah masing-masing sebagaimana denah berikut, di bawah ini:



8. Bahwa riwayat asal-muasal dengan ukuran luas tersebut tercatat dalam Gambar Situasi (GS) sebagai lampiran sertifikat tanah, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang/ Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dan dalam sertifikat induk yakni SHM No. 15/185/1979 atas nama Jusuf Sulaiman yang telah diambil untuk amankan serta dinyatakan tidak berlaku lagi yang merupakan kewenangan Tergugat III dan berada dalam penguasaan Tergugat III.
9. Bahwa kemudian Tergugat I sebagai Kepala Keluarga Jalan Bunga Lontar Tergugat II sebagai istri membeli bidang tanah batas sebelah Barat dari bidang tanah milik Penggugat (GS No. 25/ 1983) dan di atasnamakan kepada Tergugat II, kemudian Tergugat I dan II mulai membangun tembok keliling.
10. Bahwa pembuatan tembok keliling milik Tergugat I dan II telah melewati batas bidang tanah (GS No. 25/ 1983) miliknya, masuk hingga merapat langsung dengan tembok rumah milik Penggugat pada batas sebelah Barat, yang setelah dicek oleh Penggugat secara kasat mata, tembok milik Tergugat I dan II mulai masuk dari titik pada garis batas sebelah Barat secara diagonal sepanjang ± 46 m sampai garis batas sebelah Utara dan



berukuran ± 6 m pada garis batas sebelah Utara tersebut, akibatnya Penggugat kehilangan bidang tanah milik Penggugat berbentuk segitiga seluas ± 136 m² sebagaimana gambar berikut, di bawah ini:



11. Bahwa kemudian Penggugat melalui anak mantu laki-laki bernama Agustinus Lise Pio memberitahukan kepada Tergugat I tentang tembok miliknya telah menyerobot bidang tanah milik Penggugat, ketika itu pembangunan tembok keliling milik Tergugat I dan II baru berupa galian fondasi dan maksud Penggugat ketika itu untuk Tergugat I dan II menghentikan penyerobotannya.
12. Bahwa setelah mendengar keberatan Penggugat, Tergugat I dan II tidak menghiraukannya dan melanjutkan pembangunan tembok keliling miliknya.
13. Bahwa kemudian Penggugat melalui anak mantu laki-laki bernama Agustinus Lise Pio melaporkan perbuatan Tergugat I dan II tersebut kepada Lurah Oesapa Barat untuk mediasi dan dalam mediasi yang berlangsung pada tanggal 13 Juli 2022, Tergugat I dan II menolak melakukan pengukuran pengembalian batas kepada Tergugat III dengan alasan telah dilakukan pada waktu pembelian, yang mana pada kenyataannya Tergugat I dan II tidak punya bukti pengukuran oleh Tergugat III atas dasar permohonan dari Tergugat I dan II, bahkan Tergugat I dan II tidak mau melihat sertifikat miliknya yang berbentuk persegi panjang dengan bentuk gambar pada batas



Sebelah Timur dari bidang tanah milik Tergugat I sebagaimana batas sebelah Barat dari bidang tanah milik Penggugat adalah lurus, bukan miring ke bidang tanah milik Penggugat.

14. Bahwa menurut Penggugat, penjual barangkali tidak menyampaikan informasi kepada Tergugat I dan II tentang panjang garis batas Utara dan Selatan dari bidang tanah milik Tergugat I dan II adalah sama atau hampir sama pada mulanya oleh karena bentuknya persegi panjang, kemudian tertulis batas sebelah Barat dengan lorong, yang mana lorong itu telah berubah menjadi jalan besar yaitu Jalan Bunga Lontar I, sehingga ukuran bidang tanah milik Tergugat I dan II pada garis batas sebelah Utara maupun Selatan telah berkurang, kira-kira sama dengan ukuran pada garis batas sebelah Selatan sekarang adalah ± 18 meter.
15. Bahwa sesungguhnya Tergugat I dan II tahu, bidang tanah milik Penggugat dan milik Tergugat I dan II masing-masing telah bersertifikat dengan mencantumkan bentuk gambar tanah dalam GS, maka dengan adanya keberatan Penggugat tentang Tergugat I dan II telah menyerobot bidang tanah milik Penggugat tersebut, Tergugat I dan II bisa melihat secara kasat mata atas bentuk gambar bidang tanah batas sebelah Timur pada GS miliknya sebagaimana batas sebelah Barat pada GS milik Penggugat, apakah lurus atau miring ke bidang tanah milik Penggugat, jika merasa ragu bisa meminta foto copy sertifikat tanah milik Penggugat untuk melakukan perbandingan, bukan berbuat dengan mengabaikan keberatan dari Penggugat yang akan berakibat Penggugat kehilangan akses masuk dari arah Jalan Timor Raya ke bidang tanah milik Penggugat dan kerugian material.
16. Bahwa dengan demikian Tergugat I dan II telah menyerobot bidang tanah milik Penggugat dengan sengaja secara bertentangan dengan hak Penggugat tanpa seizin Penggugat yang telah menguntungkan Tergugat I dan II secara tidak sah sebaliknya telah merugikan Penggugat berupa hak untuk memperoleh akses masuk ke bidang tanah milik Penggugat dan berupa kerugian material oleh karena bidang tanah bernilai ekonomis dengan harga satuan m^2 (meter persegi) menurut harga pasaran sehingga merupakan perbuatan melawan hukum.
17. Bahwa Tergugat III berkewajiban melakukan pengukuran pengembalian batas menurut data-data fisik yang telah tersedia dan tercantum dalam GS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai lampiran sertifikat guna menjadi pengangan bagi Penggugat apabila ada pihak lain melakukan penyerobotan.

18. Bahwa oleh karena telah merupakan kewajiban Tergugat III dan Tergugat I dan II telah menolak meminta pengukuran ulang atas bidang tanah miliknya maka Penggugat memberikan kuasa kepada anak mantu laki-laki Penggugat bernama Agustinus Lise Pio untuk menyampaikan permohonan kepada Tergugat III guna mengadakan pengukuran luas bidang tanah milik Penggugat di lapangan, khususnya yang telah diserobot oleh Tergugat I dan II pada garis batas sebelah Barat sepanjang ± 46 m secara diagonal sampai garis batas sebelah Utara dan berukuran ± 6 m pada garis batas sebelah Utara tersebut.
19. Bahwa kemudian Tergugat III melakukan pengukuran akan tetapi tidak menurut maksud permohonan Penggugat, yang mana Penggugat melalui anak mantu laki-laki bernama Agustinus Lise Pio telah menunjukkan bagian bidang tanah milik Penggugat yang telah diserobot oleh Tergugat I dan II akan tetapi jawaban dari Tergugat III ketika itu mengatakan, "Biar saja, nanti kami yang tahu, tunjukkan saja sesuai dengan batas-batas fisik yang ada".
20. Bahwa pihak Tergugat III melakukan pengukuran pengembalian batas dengan tidak melihat bentuk gambar bidang tanah milik Penggugat sebagaimana dalam GS milik Penggugat, melainkan hanya mengamati bidang tanah kosong yang ada lalu menyimpulkan bidang tanah kosong tersebut merupakan batas-batas fisik di lapangan, sehingga hasil pengukuran Tergugat III telah meliputi bidang tanah yang disediakan untuk akses jalan oleh Mintereja Sulaiman di bagian belakang pagar tembok miliknya berukuran ± 5 m diukur dari tembok pagar milik Mintereja Sulaiman tersebut serta telah meliputi bidang tanah kosong untuk kebutuhan bahu jalan pada batas sebelah Utara dari bidang tanah milik Penggugat.
21. Bahwa dengan cara melakukan pengukuran tersebut di atas maka hasil pengukuran yang Tergugat III serahkan kepada Penggugat secara tertulis pada hari Kamis, tanggal 01 Desember 2022, malah menunjukkan luas bidang tanah milik Penggugat yang seharusnya berkurang oleh karena diserobot oleh Tergugat II ternyata malah bertambah dari semula 2.020 m² menjadi 2.053 m², hal mana bukan menguntungkan Penggugat melainkan akan menimbulkan masalah baru antara Penggugat dengan Mintereja Sulaiman dan/atau para tetangga batas terkait luas bidang tanah dan seolah-olah tidak ada penyerobotan bidang tanah milik Penggugat dari garis

Halaman 7 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



batas sebelah Barat pada bidang tanah milik Penggugat, demikian juga bentuk gambar bidang tanah milik Penggugat sudah berbeda, sebelah Barat dari bidang tanah milik Penggugat tersebut dalam GS bergaris lurus secara kasat mata, akan tetapi dalam Peta Situasi hasil pengukuran oleh Tergugat III berubah miring dan langsung merapat dengan tembok rumah milik Penggugat, selainnya adalah panjang tiap-tiap titik batas semula menurut GS No. 2295/ 1992 dan GS No. 658/ 2022 dengan hasil pengukuran Tergugat III pun telah berbeda karena telah meliputi bidang tanah milik Mintereja Sulaiman dan/atau para tetangga batas serta bidang tanah sisa untuk kepentingan jalan di batas sebelah Utara dari bidang tanah milik Penggugat.

22. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut di atas, Penggugat menyampaikan keberatan secara tertulis kepada Tergugat III akan tetapi tidak mendapat tanggapan dari Tergugat III sampai sekarang.

23. Bahwa pihak Tergugat III tahu, tindakan Tergugat III menguntungkan Tergugat I dan II sebaliknya merugikan Penggugat berupa hak atas akses masuk dari arah Jalan Timor Raya ke rumah Penggugat dan dengan bertambahnya luas bidang tanah milik Penggugat akan menimbulkan perkara baru bagi Penggugat dengan Mintereja Sulaiman dan/atau para pihak tetangga batas yang lainnya atau dengan pemerintah terkait kebutuhan bahu jalan.

24. Bahwa dengan demikian Tergugat III telah lalai melakukan tugas dan tanggung jawab hukumnya sehingga menguntungkan Tergugat III secara tidak sah dan bertentangan dengan hak Penggugat yang merugikan Penggugat sehingga merupakan perbuatan melawan hukum.

PERMOHONAN

Dengan rendah hati, Penggugat memohon kiranya Bapak, Ketua Pengadilan Negeri Kupang, melalui Yang Mulia Majelis Hakim yang menerima dan memeriksa serta mengadili perkara ini, berkenan dan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah membangun tembok keliling miliknya dengan menyerobot bidang tanah milik Penggugat yang dimulai dari titik batas sebelah Barat dari bidang tanah milik Penggugat sepanjang ± 46 meter secara diagonal sampai garis batas sebelah Utara dan berukuran ± 6 meter pada garis batas sebelah Utara tersebut sehingga berbentuk segitiga

Halaman 8 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



seluas $\pm 136 \text{ m}^2$ di atas bidang tanah milik Penggugat yang terletak semula di Jalan Tim Tim, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Timur sekarang Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Sertifikat Hak Milik semula No. 1226 sekarang No. 1106/ Gambar Situasi (GS) semula No. 2295/ 1992 sekarang No. 658/ 2022, Luas 2.020 m^2 , batas-batas: UTARA semula dengan Jalan Tim Tim sekarang dengan Jalan Timor Raya; TIMUR dengan pekarangan Johny Yunardi/ GS No. 184/ 1979; SELATAN dengan pekarangan Mintereja Sulaiman/ GS No. 2296/ 1992; BARAT dengan pekarangan Ch. Famdale/ GS No. 26/ 1983 dan dengan pekarangan semula Hengky Go/ GS No. 25/ 1983/ sekarang Awilayah Rahmah (Tergugat II);

3. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan II dengan sengaja dan secara bertentangan dengan hak Penggugat menyerobot bidang tanah milik Penggugat tersebut pada diktum 2 (dua) di atas tanpa seizin Penggugat yang telah menguntungkan Tergugat I dan II secara tidak sah sebaliknya telah merugikan Penggugat berupa hak untuk memperoleh akses keluar-masuk ke halaman bidang tanah milik Penggugat dan berupa kerugian material oleh karena bidang tanah bernilai ekonomis dengan harga satuan m^2 (meter persegi) menurut harga pasaran adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Tergugat III telah lalai dalam melakukan tugas dan tanggung jawab hukumnya untuk melakukan pengukuran pengembalian batas sesuai permohonan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I dan II untuk menyerahkan dan mengembalikan keadaan bidang yang diserobot oleh Tergugat I dan II yang dimulai dari titik batas sebelah Barat sepanjang ± 46 meter secara diagonal sampai garis batas sebelah Utara dan berukuran ± 6 meter pada garis batas sebelah Utara tersebut sehingga berbentuk segitiga seluas $\pm 136 \text{ m}^2$ di atas bidang tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut pada diktum 2 (dua) di atas dalam keadaan kosong dan bersih dari bekas-bekas pekerjaan, galian-galian, material-material hasil pembongkaran-pembongkaran bangunan maupun lainnya sebagaimana keadaan semula dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan terhitung mulai putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat I dan II apabila tidak menyerahkan dan mengembalikan keadaan bidang tanah kepada Penggugat sebagaimana tersebut pada diktum 5 (lima) di atas maka sebagai gantinya Tergugat I dan



II dihukum untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta) ditambah denda sebesar Rp. 1.250.000.000,00 (satu miliar dua ratus lima puluh juta) yang harus dibayar tunai dan sekaligus kepada Penggugat terhitung sejak 1 (satu) bulan setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;

7. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini secara tanggung-renteng;

ATAU

Putusan lain yang sebenar-benarnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir masing-masing Kuasa Hukumnya ;

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 Murthada Moh. Mberu, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Maret 2023, 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 Kuasa Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur *Obscur Libel*.

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya Perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana pada point 1, point 2 dan Point 3 halaman 2 surat gugatan Penggugat mendalilkan yang pada intinya sebagai berikut:

- 1) ***“Bahwa Penggugat adalah pasangan sebagai suami istri yang hidup terlamadari perkawinan dengan Jusuf Sulaiman (AIm).....dstnya....”***

Halaman 10 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



- 2) ***“Bahwa semua harta Penggugat dengan Jusuf Sulaiman (Alm) adalah harta bersama, yang dalam hal ini sebidang tanah yang terletak semula di Jalan Tim-tim.....dstnya”***
- 3) ***Bahwa bidang tanah tersebut pada angka 1 (satu) diatas ini yang merupakan objek perbuatan “menyerobot bidang tanah tanpa seijin pemiliknya”.....dstnya,***

Dengan demikian dapat kami tanggapi sebagai berikut : Bahwa dalam dalil yangdimulai angka/point 1 (satu)point 2 dan Point 3 halaman 2 GugatanPenggugat sudah terlihat sangat Kabur dan tidak jelasdikarenan gugatan Penggugattidak ada menjelaskan sesuai perihal tentang Perbuatan Melawan Hukum apa yang dilakukan oleh siapa dan/atauoleh Tergugat I atau Tergugat II, melainkan Penggugat lebih menjelaskan tentang pasangan suami istri yang hidup terlama, menjelaskan tentang warisan kemudian menjelaskan tentang batas tanah, yang mana sangat tidak jelas maksud dan tujuangugatan Penggugat dengan demikian Kami Selaku Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II secara tegas menolak seluruh dalil-dalil yang terdapat dalam Gugatan *a quo*, sehingga gugatan Penggugat kabur, harus ditolak dan/atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima ;

2. Bahwa dalam posita Gugatan Penggugat sangat kabur, tidak jelas dan tidak memiliki nilai yuridis dikarenakan Penggugat mendalilkan bahwaobjek bidang tanah milik Penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya seluas 2.020 M², dan sebagian bidang tanah miliknya telah dilakukan peyerobotan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara membangun pagar tembok, akan tetapi setelah Penggugat memintah kepada Tergugat III/BPN Kota Kupang untuk melakukan penetapan batas tanah miliknya, kemudian Tergugat III melakukan penetapan batas tanah milik Penggugat, kemudian Tergugat III menyerahkan secara tertulis hasil dari penetapan batas dimaksud pada tanggal 01 Desember 2022, dan diketahui bersama bahwa tanah milik Penggugat bertambah lebih 33 M², dan/atau menjadi 2053 M²sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur, sehingga harus ditolak atau setidak-tidaknya tidak dapat diterima;

II. Gugatan Penggugat *Error In Persona* serta Kontradiksi

Halaman 11 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



3. Bahwa Gugatan Penggugat *Error In Persona* serta Kontradiktif terdapat pada Posita angka/point 7 dan Petitum Penggugat pada angka/Point 2, dengan uraian "Kami Kutip Kembali" pada angka/point 7 Posita gugatan Penggugat yang mendalilkan bahwa Pengugat menurut rencananya akan membangun tembok keliling milik Penggugat ***tidak berdasarkan pada luas bidang tanah milik Penggugat*** melainkan bersambungan langsung dengan tembok rumah Penggugat dengan menyisahkan cela berukuran lebih kurang 5 M, diukur dari tembok rumah Penggugat ke garis batas sebelah barat, akan tetapi dalam Petitum menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah membangun tembok keliling miliknya dengan menyerobot bidang tanah milik Penggugat dengan ukuran 6 M, dengan demikian dapat Kami tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa pernyataan dan/atau argumentasi hukum yang didalilkan Penggugat dalam surat Gugatannya tidak dapat dibenarkan secara hukum, karena Penggugat menurut rencananya akan membangun tembok keliling milik Penggugat ***tidak berdasarkan pada luas bidang tanah milik Penggugat***, dengan demikian timbul pertanyaan dari Kami Selaku Kuasa Hukum Tergugat I dan Tergugat II, ***Apa dasar hukum yang di jadikan acuan oleh Penggugat dalam membangun pagar tembok tanpa luas bidang tanah Milik Penggugat yang telah tercatat dalam Sertipikat Hak Milik ?***(diduga Penggugatlah yang mau melakukan Pengelapan dan/atau Penyerobotan tanah Milik Para Tergugat) ;
- Lebih lanjut dapat Kami tegaskan bahwa secara Nyata gugatan Penggugat Kontradiksi antara dalil Posita dan dalil yang terdapat dalam Petitum gugatan Penggugat ;

III. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).

4. Bahwa perlu diketahui sebelum Tergugat II melaksanakan Akad Jual Beli tanah bersertipikat semula Kel. Oesapa No. 264/Surat Ukur Nomor 25/1983 berubah menjadi Kel. Oesapa Barat No. 1035/Surat Ukur Nomor 585/2021 milik Nancy Go, CS melalui Tuan **Timothy L.S. Oematan** selaku Kuasa menjual, Tergugat II sudah meminta untuk Nancy Go, CS melakukan pengecekan dan/atau keabsahan Sertipikat Hak Milik yang mau di perjual belikan, sehingga Jika Penggugat mendalilkan asal-muasaltanah adalah milik Penggugat yang BARAT berbatasan semula milik Hengky Go dan sekarang milik Tergugat II,

Halaman 12 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



maka sewajarnya Penggugat juga harus menarik Tuan **Timothy L.S. Oematan** selaku Kuasa menjual dari Nancy Go, CS sebagai Pihak dalam Perkara *aquo*, sehingga gugatan Penggugat Kurang Pihak, harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

5. Bahwa perlu diketahui Tergugat II membeli tanah bersertipikat semula Kel. Oesapa No. 264/Surat Ukur Nomor 25/1983 berubah menjadi Kel. Oesapa Barat No. 1035/Surat Ukur Nomor 585/2021 milik Nancy Go, CS dengan dibuatkan Akta Jual Beli Nomor : 315 / 2021, oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sehingga Penggugat seharusnya menarik Emmanuel Mali, SH,MH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pihak dalam Perkara *a quo*, oleh sebabnya gugatan Penggugat kurang pihak maka harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Bahwa dengan tidak ditariknya Tuan **Timothy L.S. Oematan** sebagai Kuasa menjual tanah milik Nancy Go, CS dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menerbitkan Akta Jual Beli Nomor : 315 / 2021, selaku pihak yang berperan penting dalam objek yang dipermasalahkan oleh Penggugat, jelas telah mengakibatkan gugatan *aquo* menjadi cacat formal dalam bentuk kurang pihak (*plurium litis consortium*) karena masih ada pihak lain yang harus diikutsertakan dalam gugatan *aquo*, oleh karenanya gugatan *aquo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut:

- **Yurisprudensi MARI No. 2872K/Pdt/1998 tanggal 29 Desember 1998 :**

*“Pihak ketiga yang erat kaitannya dengan gugatan tersebut seharusnya ditarik masuk sebagai salah satu pihak dalam gugatan tersebut. Bila hal ini tidak dilakukan, maka gugatan tersebut mengandung cacat hukum **“plurium litis consorsium”**, sehingga gugatan semacam ini oleh hakim harus dinyatakan tidak dapat diterima.”*

- **Yurisprudensi MARI No. 195K/Sip/1955 tanggal 28 November 1956 :**

“Karena kurang pihak gugatan penggugat tidak dapat diterima”.

Berdasarkan uraian di atas, maka Gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA



1. Bahwa apa yang telah termuat dan/atau telah tertuang pada bagian Pendahuluan dan Eksepsi di atas secara mutatis mutandis merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Jawaban TERGUGAT I dan Tergugat II dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa pada prinsipnya Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui dengan tegas kebenarannya dalam Jawaban ini ;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatan a quo patut diduga berupaya merekayasa dalil/posisi gugatannya dengan membangun argumentasi yang diragukan kebenarannya;
4. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada Point 4, Point 5 dan Point 6 yang pada pokoknya mendalilkan

angka/Point

4) **"Kami kutip kembali Bahwa asal muasal tanah milik Penggugat adalah pada mulanya bidang tanah satu kesatuan bidang tanah, Sertipikat Hak Milik No. 152, GS No. 185/1979 atas nama Jusuf SulaimanDst",**

5) **Bahwa kemudian Jusuf Sulaiman (Alm) melakukan pemisahan SHM No. 152/GS No. 185/1979 dengan membaginya menjadi 2 (dua) bagian yakni :**

- **Bagian sebelah utara yang menghadap Jalan Tim-tim sekarang Jalan Timor Raya menjadi bidang tanah tersendiri SHM semula No. 1226/sekarang SHM No. 1106, Luas 2020 M², atas nama Penggugat.**

- **Bagian sebelah selatan yang menghadap Jalan Bunga Lontar dipisah menjadi bidang tanah tersendiri atas nama Mintereja Sulaiman, SHM No. 1227/GS No. 2296/1992, Luas 1.351 M².**
Angka/Point

6) **Bahwa luas tanah pembagian bidang tanah dari Sertipikat Induk tersebut menjadi berkurang sedikit dari luas sebelumnya Sertipikat Induk SHM No. 152/GS No. 185/1979 OLEH KARENA ADANYA PELEBARAN JALAN BUNGA LONTAR, yakni luas semula pada SHM No. 152/GS No. 185/1979 adalah 3.523 M², setelah pemecahan kepada**



Penggugat seluas 2.020 M² dan kepada Mintereja Sulaiman seluas 1.351 M², Maka 2.020 M² + 1.351 M² = 3.371 M², berkurang 152 M².

Dengan demikian dalil Gugatan Penggugat dapat kami tanggapi sebagai berikut

:

- Bahwa apa yang didalilkan penggugat dalam uraian Posita Gugatannya merupakan suatu keraguan dikarenakan apakah Penggugat dapat membuktikan dalil Gugatannya pada angka/point 4, 5 dan 6 yang mendalilkan suatu peristiwa dari Tahun 1979 ;
 - Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka/point 5 yang menguraikan telah dilakukan Pemecahan Sertipikat Hak Milik menjadi dua bagian Sertipikat, akan tetapi Penggugat tidak menguraikan secara pasti pemecahan Sertipikat dimaksud pada tahun berapa ;
 - Bahwa perlu ditegaskan terkait dengan pengakuan Penggugat pada angka/point 5 dan point 6 dengan adanya Pemecahan Sertipikat Hak Milik menjadi dua (2) Sertipikat dan terdapat kekurangan bidang tanah dari yang semula 3.523 M², menjadi 3.371 M² yang di akibatkan adanya pelebaran Jalan Bunga Lontar, dengan demikian objek bidang tanah milik Penguat tercatat dengan ukuran luas 2.020 M², demikian pula objek bidang tanah sebelum menjadi milik Tergugat I dan Tergugat II tercatat dengan luas 1.351 M², kendati didalam Sertipikat Hak Milik yang tercatat atas nama Tergugat II dengan ukuran luas 1.116 M² (***agar permasalahan ini tidak berkepanjangan Para Tergugat I dan Tergugat II meminta, baik tergugat I dan Tergugat II bersama-sama dengan Penguat untuk melakukan Penetapan batas pada hari, tanggal dan bulan yang bersamaan untuk Sertipikat masing - masing***) ;
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka/point 7 dapat kami tanggapi sebagai berikut :
- Bahwa apa yang telah disepakati oleh Penggugat bersama dengan Mintereja Sulaiman tidak menjadi urusan dan/atau tanggung jawab Tergugat I dan Tergugat II dikarenakan dalil Gugatan Penggugat dan gambar dan/atau dena tanah yang di buat secara sepihak oleh Penggugat sangat di ragukan kebenarannya serta secara tegas Kami menolaknya ;

Halaman 15 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



- Bahwa perlu juga ditegaskan bahwa Tergugat I dan Tergugat II selaku pasangan suami istri yang merupakan Pembeli Yang Beretikat baik dan wajib dilindungi sebagaimana KetentuanYurisprudensi Putusan MA No. 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember1958 yang kaedah hukumnya berbunyi : “pembeli yang telah bertindak dengan etiket baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah.” Hal yang sama juga telah dijelaskan oleh MA dalam Surat Edaran MA No. 7/2012, yang dalam butir ke IX dirumuskan : “Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli yang beretikat baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak.”

- Bahwa lebih lanjut dapat Kami tegaskan sebagaimanaKetentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Peyeleasaan Kasus Pertanahan :

Pasal 32 ayat (1) : Kementerian atau Kepala Kantor Wilaya sesuai kewenangannya tidak dapat membatalkan Produk Hukum baik karena cacat Administrasi dan / atau cacat yuridis maupun sebagai pelaksanaan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam hal :

- a. Hak atas tanah objek sengketa / perkara telah beralih kepada pihak ketiga ;
- b. Pihak ketiga sebagai pemegang hak terakhir tidak menjadi pihak dalam perkara ; dan
- c. Pihak ketiga memperoleh hak atas tanah tersebut dengan etiket baik sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan sebelum adanya perkara.

6. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka/point 8 dan 9 yang hanya mengulang-ulang anggap telah kami tanggapi dalam uraian Eksepsi maupun Jawaban dalam Pokok Perkara diatas ;

7. Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka/point 10, 11 dan 12 dapat Kami tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa perlu di tegaskan Tergugat I dan Tergugat II membeli objek bidang tanah pada Tahun 2021, tidak sebagaimana apa yang dalilkan



Penggugat dalam gugatannya telah melewati batas bidang tanah (GS No. 25/1983). Lebih lanjut dapat kami tegaskan bahwa Tergugat I dan Tergugat II membangun pagar tembok di atas tanah Miliknya yang telah Bersertipikat Hak Milik ;

8. Bahwa dalil gugatan Peggugat pada angka/point 13 dapat Kami tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa sebelum Peggugat meminta Para Tergugat untuk melakukan Pengembalian Batas Tanah miliknya, maka seharusnya Peggugat yang terlebih dahulu melakukan Pengembalian Batas Tanah Miliknya sebagaimana Sertipikat Hak Milik yang ada, agar apakah benar tanah milik peggugat telah di serobot oleh Para Tergugat, dengan demikian sebaliknya Peggugatlah yang diduga ingin melakukan Penyerobotan tanah milik Para Tergugat I dan II ;

9. Bahwa dalil gugatan Peggugat pada angka/point 14 dapat Kami tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa gugatan yang beginilah disebutkan gugatan sangat Kabur dan Tidak benar serta Kontradiktif dikarenakan pada Posita Gugatan Peggugat pada angka/point 6 telah dilakukan Pemecahan Seripikat induk menjadi dua (2) SHM, pada saat Pemecahan terdapat kekurangan tanah dari suami Peggugat **dikarenakan adanya Pelebaran Jalan Bunga Lontar**, bagaimana pula sekarang Peggugat mendalilkan tentang barangkali penjual tidak memberikan informasi kepada Tergugat I dan Tergugat II (**Gugatan Aneh Tapi Nyata**), degan demikian lebih ditegaskan kepada Peggugat guna diketahui bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak membeli objek bidang tanah dari Mintereja Sulaiman.

10. Bahwa dalil gugatan Peggugat pada angka/point 15 dan Point 16 yang hanya bersifat mengulang anggap telah di jawab dalam Pokok perkara ini pada angka/point 8 dan dapat kami tambahkan sebagai berikut :

- Bahwa untuk kemudian hari di minta kepada Peggugat agar membuat gugatan yang jelas dan terang benerang dikarenakan Peggugat menilai objek tanah Miliknya ber nilai ekonomis, akan tetapi tidak menyebut harga satuan permeter M², dengan demikian sudah sepatutnya gugatan Peggugat wajib di tolak untuk seluruhnya;



11. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka/point 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 dan angka/point 24, ***Kami kutip kembali Penggugat mendalilkan mengajukan Permohonan kepada Tergugat III, kemudian Tergugat III menagajukan pengukuran, akan tetapi tidak menurut maksud permohonan Penggugat, kemudian terdapat hasil pengukuran secara tertulis pada tanggal 01 Desember 2022, kemudian Penggugat mengajukan keberatan Kepada Tergugat III dan Menyatakan Tindakan Tergugat III telah Menguntungkan Tergugat I dan Tergugat II serta Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat III telah lalai melakukan tugas dan tanggung jawab hukumnya.....dstrnya***" dapat Kami tanggapi sebagai berikut :

- Bahwa secara Nyata berdasarkan hasil Pengukuran Ulang SHM Penggugat yang semula dengan ukuran 2.020 M², kini telah bertambah 33 M, sehingga ukuran objek bidang tanah Penggugat telah lebih melampaui Sertipikat Hak Milik yang ada, dengan demikian apa tujuan dari Penggugat mengajukan gugatan perkara a quo ;
- Bahwa jika Penggugat merasa maksud keinginannya tidak diikuti oleh Tergugat III di karenakan Tergugat III dalam melakukan pengukuran tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak lain ;
- Bahwa sebagaimana uraian penjelasan pada poin alinea kedua diatas, maka Penggugat harus membentuk satu (1) Negara tersendiri milik Penggugat kemudian membentuk satu Badan Pertanahan milik Penggugat, agar maksud keinginannya dapat terpenuhi dan/atau tidak ada yang bisa membantah kehendak Penggugat ;

Dengan demikian, maka Gugatan ini haruslah di Tolak seluruhnya karena tidak mempunyai landasan Yuridis sama sekali dan harus di kesampingkan.

C. DALAM GUGATAN REKONVENSII.

1. Sehubungan dengan Gugatan Penggugat dalam Konvensi tersebut di atas; Dengan ini Awilayah Rahmah sebagai Tergugat II Konvensi mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Sebagian Hak Atas Tanah Milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi; Selanjutnya disebut sebagai : **PENGGUGAT REKONVENSII**, kepada **Susan Sulayman** (Penggugat Konvensi) selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT REKONVENSII**;

Halaman 18 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



2. Bahwa apa yang telah di uraikan oleh Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II Konvensi dalam pendahuluan Eksepsi/jawaban maupun dalam Pokok Perkara menjadi bagian Tidak Terpisahkan dalam Gugatan Rekonvensi ini ;
3. Bahwa maksud dari Gugatan Rekonvensi ini agar Perkara aquo yang sedang diperiksa menjadi Terang benerang, sehingga tidak terjadi Keputusan yang saling bertentangan antara putusan yang satu dan putusan yang lain. Serta Terpenuhinya Asas Cepat, Sederhana dan Biaya Ringan ;
4. Bahwa Gugatan Rekonvensi mempunyai hubungan Konektivitas yang nyata dengan perkara Konvensi
5. Bahwa Gugatan Rekonvensi yakni terhadap Pegambilan Sebagian Bidang Tanah Milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II Konvensi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam Perkara a quo dengan luas lebih kurang 221 M² dari total yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1035/Oesapa Barat, Surat Ukur No. 585/Oesapa Barat/2021 yakni 1.116 M², Atas Nama Awilayah Rahmah/Penggugat Rekonvensi, Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 315 / 2021 yang dibuat pada PPAT Emmanuel Mali, SH.,MH, dengan Batas-Batas sebagai berikut :
 - Timur : berbatasan dengan tanah milik Pak. Jokar Daniel/ G.S no. 147/78
 - Barat : berbatasan dengan lorong
 - Utara : berbatasan dengan Jalan Tim-Tim
 - Selatan : berbatasan dengan tanah milik Pak M. Eld. Bernardus/G.S no; 75/83.

Yang dikuasai TERGUGAT REKONVENSI Seluas 221 M² Sejak Penggugat Rekonvensi Membeli Objek Bidang Tanah Dimaksud Pada Tahun 2021 hingga saat ini ;

Adapun alasan Gugatan Rekonvensi sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II Konvensi pada tahun 2021 membeli sebidang tanah dengan ukuran luas 1.116 M², terletak di Jl. Timor Raya, RT. 00/RW.00, Kel. Oesapa Barat, Kec. Kelapa Lima – Kota Kupang, Prov. NTT dan sudah membangun

Halaman 19 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pagar tembok permanen semenjak dibeli tanah di maksud ;dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Timur : berbatasan dengan tanah milik Pak. JOKAR DANIEL/ G.S no. 147/78

Barat : berbatasan dengan Lorong

Utara : berbatasan dengan dahulu Jalan Tim-Tim sekarang Timor Raya

Selatan : berbatasan dengan tanah milik Pak M. Eld. Bernardus/G.S no; 75/83

2. Bahwa tanah objek sengketa diperoleh dari jual beli beretidak baik secara sah melalui Tuan TIMOTHY L. S. OEMATAN bertindak berdasarkan Akta Kuasa Menjual Nomor : 24, tanggal 15 Maret 2021 yang dibuat dihadapan VIVI SORAYA, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya, dengan demikian bertindak untuk dan atas nama serta sah mewakili :

- Nyonya Nancy Go
- Nyonya Dewi Go
- Nyonya Fanny Go

Selaku Pihak Pertama / Penjual kepada Nyonya AWALIYAH RAHMAH selaku Pembeli sebagaimana Akta Jual Beli Nomor : 315 / 2021, tanggal 28 Desember 2021, yang di buat pada PPAT EMMANUEL MALI, SH.,MH ;

3. Bahwa pada mulanya proses Jual Beli berjalan dengan baik, tanpa adanya masalah dan/atau keberatan sewaktu pengukuran yang dilakukan Badan Pertanahan Kota Kupang;

4. Bahwa sebagaimana Sertipikat Hak Milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, luas keseluruhan tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi seluas 1.116 M² akan tetapi sebelum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi melakukan Pemagaran tembok tanah miliknya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi melakukan penghitungan lewat aplikasi Satelit, maka tanah Milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi hanya tersisa dan/atau tinggal seluas 895 M² sudah tidak bersesuaian dengan Sertipikat Hak Milik yang ada, akan tetapi

Halaman 20 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi tidak jadikan masalah dengan ukuran tanah yang telah berkurang,serta tidak berkeinginan untuk menuntut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi karena hanya masalah ukuran tanah guna menciptakan kerukunan bertangga, akan tetapi dengan adanya sengketa a quomaka **Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II Konvensi akan mempertahankan haknyayang diduga dilakukan Pengelapan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas objek tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluas 221 M² ;**

5. Bahwa dengan adanya pengukuran yang di lakukan Badan Pertanahan Kota Kupang terhadap Penetapan batas ulang yang di mohon oleh Tergugat Rekonvensi semula Penggugat Konvensi sebagaimana dalam dalil gugatannya pada angka/point 21 halaman 8, ternyata Tergugat Rekonvensi mendapatkan kelebihan tanah dengan dalil dan/atau alasan hukum yang tidak dapat dibenarkan ;
6. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang menguasai objek tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi seluas 221 M², maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sangat beralasan hukum menuntut ganti kerugian materiil dimana berdasarkan ketentuan Pasal 1356 KUH Perdata,sangat wajar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi wajib membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang akan diperincikan dibawah ini ;
7. Bahwa dengan demikian dikarenakan tanah yang dimaksud dengan luas 221 M² memiliki nilai ekonomis yang saat ini sesuai kebiasaan bernilai per/Meter persegi seharga Rp. 7.000.000. (tujuh juta rupiah) maka apa yang telah diambil oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mengalami kerugian nyata (kerugian materiil) yang dapat dirincikan sebagai berikut:
 - Tanah seluas 221 M² x Rp. 7.000.000/M = Rp. 1.547.000.000 (satu milyar lima ratus empat puluh tujuh juta rupiah) adalah kerugian nyata yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi ;

Halaman 21 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



8. Bahwa oleh karena Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi jelas dan nyata adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka oleh karenanya Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi memohon kepada Yang Mulia Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang / Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapapun saja yang mendapat hak dari padanya untuk segera menyerahkan kembali sebagian tanah hak milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi (Tanah seluas 221 M²), dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi harus keluar serta mengosongkan objek tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi seluas 221 M² dan selanjutnya untuk memulihkan atau mengembalikan hak-hak dan kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi menuntut agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi segera menyerahkan kembali objek tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi seluas 221 M² kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, agar total luas tanah hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tetap utuh seperti semula yakni seluas 1.116 M² (seribu seratus enam belas meter persegi) dalam keadaan kosong tanpa syarat, baik secara sukarela maupun dengan eksekusi paksa oleh Negara, dengan ketentuan apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melaksanakan Perintah tersebut diatas sebagaimana mestinya karena Tergugat lalai memenuhi putusan perkara ini agar dikenakan uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari dihitung sejak Putusan ini diucapkan ;
9. Bahwa pengajuan gugatan rekonvensi ini berdasarkan hukum yang didukung oleh surat-surat bukti yang autentik sebagaimana ketentuan Pasal 191 R.Bg, oleh karena itu, Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II konvensi mohon agar putusan perkara ini ditetapkan dan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi dan ataupun Peninjauan Kembali (Uitvoerbaar bij Voorraad) ;
10. Bahwa apa yang telah di uraikan Oleh Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II konvensi dalam Eksepsi, Pokok perkara, dan Rekonvensi

Halaman 22 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



menjadi bagian yang tidak terpisahkan/satu kesatuan dan dalil- dalil tersebut di dukung dengan bukti-bukti yang sah, maka kami mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar dapat memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II.
- Menyatakan Gugatan Penggugatditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya gugatan Penggugat tidak dapat di terima.

DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menerima Jawaban Tergugat I dan Tergugat II dalam Pokok Perkara ;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat II melakukan Pembelian Bidang tanah bersertipikat semula Kel. Oesapa No. 264/Surat Ukur Nomor 25/1983 berubah menjadi Kel. Oesapa Barat No. 1035/Surat Ukur Nomor 585/2021 milik Nancy Go, CS melalui Tuan **Timothy L.S. Oematan** selaku Kuasa menjual dengan Etikad baik dan tidak dapat di tuntutan secara hukum ;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 315/2021 yang dibuat oleh PPAT EMMANUEL MALI, SH.,MH adalah sah secara hukum ;
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1035 tercatat atas nama Tergugat II (Awilaya Rahman) adalah sah menurut hukum ;
6. Menyatakan Penggugat yang menggunakan dan menikmati objek bidang tanah seluas 221 M²milik Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menyatakan Penggugat tidak berhak atas sebagian tanah seluas 221 M² perkara a quo ;
8. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

DALAM REKONVENSII

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi yang melakukan Pembelian Bidang tanah bersertipikat semula Kel. Oesapa No. 264/Surat Ukur Nomor 25/1983 berubah menjadi Kel. Oesapa Barat No. 1035/Surat Ukur Nomor

Halaman 23 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



585/2021 milik Nancy Go, CS melalui Tuan **Timothy L.S. Oematan** selaku Kuasa menjual dengan Etikad baik dan tidak dapat di tuntutan secara hukum;

3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 315/2021 yang di buat pada PPAT EMMANUEL MALI, SH.,MH adalah sah secara hukum ;
4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1035 tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi (Awilaya Rahman) adalah sah menurut hukum ;
5. Menyatakan Hukum bahwa penyerobotan, penguasaan dan pengerjaan sebagian tanah seluas 221 M² (dua ratus dua puluh satu meter persegi) yang menjadi objek tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensidari total luas tanah hak Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi seluas 1.116 M² (seribu seratus enam belas meter persegi) oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atau siapapun yang memperoleh hak atas objek bidang tanah seluas 221 M²dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan tanah tersebut secara sukarela dan bila perlu dengan bantuan Aparatur Negara dalam hal ini Kepolisian Republik Indonesia;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Materiil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi secara seketika dan sekaligus setelah Putusan berkekuatan Hukum tetap sejumlah Rp. 1.547.000.000 (satu milyar lima ratus empat puluh tujuh juta rupiah) karena telah mengambil dan memanfaatkan tanahdengan luas 221 M²milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi ;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa/dwangsom sejumlah Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi lalai memenuhi putusan perkara ini;
9. Menyatakan Hukum bahwa Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengajukan upaya Hukum Verzet, Banding, Kasasi ataupun Peninjauan kembali (UitvoerbaarbijVoorraad);

Halaman 24 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



10. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil dan bijaksana (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Kuasa Tergugat III telah mengajukan jawaban senagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

Bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat menyebutkan bidang tanah obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 1106/Oesapa Barat/1992 atas nama Penggugat mengalami kekurangan luas seperti yang didalilkan dalam posita nomor 10 halaman 5 "..... akibatnya penggugat kehilangan bidang tanah milik penggugat berbentuk segitiga seluas 136 m² Dst", oleh karena penyerobotan yang dilakukan oleh Tergugat II. Bahwa dasar apa yang digunakan oleh penggugat bisa menyatakan hal tersebut diatas. Faktanya bahwa berdasarkan Berita Acara Pengembalian Batas No. 75/BA-24.13/XII/2022 tanggal 01 Desember 2022 terhadap permohonan pengembalian batas Sertipikat Hak Milik Nomor 1106/Oesapa Barat/1992 atas nama Penggugat yang dimohonkan melalui kuasanya atas nama Agustinus Lise Pio terdaftar dengan nomor berkas 11482/2022 menyatakan hal sebagai berikut :

- 1) Hasil pengolahan data kegiatan pengukuran pengembalian batas Sertipikat Hak Milik No. 24.13.01.04.1.01160 adalah sebagai berikut :
 - a) Bahwa pengolahan data dilakukan terhadap koordinat yang diambil di lapangan pada saat pelaksanaan pengukuran, sesuai penunjukan batas oleh pemohon dan tanda-tanda batas yang terpasang di lapangan.
 - b) Bahwa setelah dilakukan pengolahan data lapangan diketahui **yang dikuasai oleh pemilik Sertipikat Hak Milik No. 24.13.01.04.1.01106 adalah 2.053 m², sedangkan luas sesuai Sertipikat Hak Milik No. 24.13.01.04.1.01106 adalah 2.020 m².**
- 2) Pengembalian batas hanya sebatas berupa penunjukan batas bidang tanah sesuai dengan penunjukan dari pemohon.

Halaman 25 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



Pemasangan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan dilakukan oleh pemegang hak atas tanah sesuai Pasal 19A ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2021 dengan sepengetahuan dan persetujuan pemilik bidang tanah yang berbatasan.

Bahwa berdasarkan Berita Acara tersebut di atas **tidak terdapat pengurangan luas terhadap bidang tanah milik penggugat melainakan adanya kelebihan luas bidang tanah milik Penggugat seluas 33 m²**. Selain itu faktanya bahwa penunjukan terhadap batas bidang tanah dilakukan oleh pemegang hak, sedangkan petugas ukur mengukur obyek bidang tanah berdasarkan penunjukan pemegang hak di lokasi pengukuran, dengan demikian obyek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas. Oleh karena itu, maka patut dipertanyakan dimanakan bagian tanah yang berkurang sebagaimana yang dimaksudkan oleh Penggugat dalam dalil gugatannya? Dan dasar apa yang digunakan Penggugat menyatakan bahwa bidang tanahnya mengalami kekuarangan luas? Kejelasan surat gugatan merupakan syarat formil sebuah gugatan. Jika objek gugatan tidak diterangkan dengan jelas dan pasti maka gugatan dapat dinyatakan gugatan Penggugat *obscur libel*. Oleh karena ketidakjelasan mengenai obyek gugatan yang didalilkan penggugat dalam gugatannya, sehingga gugatan Penggugat ini tidak jelas dan kabur (*Obscur libel*) dalam dalil dan tuntutan.

2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONCERTIUM)

Bahwa dalam gugatannya Penggugat hanya mengajukan gugatan kepada Tergugat I s/d Tergugat III, bahwa Penggugat tidak cermat dalam mengajukan gugatan, oleh karena masih terdapat pihak lain yang harus pula ditarik sebagai Tergugat / atau setidaknya sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini.

Bahwa faktanya pihak Tergugat II memperoleh bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Oesapa Barat (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 264/Oesapa/1983) berdasarkan jual beli dari Nancy Go, Dewi Go, dan Fanny Go selaku pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Oesapa Barat (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 264/Oesapa/1983), yang mana sebelum Tergugat I dan II menguasai

Halaman 26 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



bidang tanah obyek sengketa, bidang tanah tersebut telah dimiliki dan dikuasai oleh pihak lain (Nancy Go, dkk). Bahwa Penggugat tidak mengikutsertakan keseluruhan pihak yang terkait dengan objek tersebut, siapa yang menguasai obyek sengketa serta mengetahui pasti batas-batas bidang tanah objek sengketa atau setidaknya mengetahui dengan pasti kondisi tanah objek sengketa sebelum Tergugat I dan II? Perlu dibuktikan dari pihak mana perolehan tanah objek sengketa oleh Tergugat II (Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Oesapa Barat (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 264/Oesapa/1983) yang didalilkan Penggugat telah menyerobot sebagaimana bidang tanah milik Penggugat dsb. Sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak lengkap, karena masih terdapat pihak yang juga memiliki kepentingan hukum terhadap objek perkara yang harus ditarik masuk sebagai Tergugat/ atau setiak-tidaknya sebagai Turut Tergugat.

Sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima. Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/ Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan:

“Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan :

“Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”.

Bahwa berdasarkan pada eksepsi Tergugat III ini, Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui untuk itu.

Halaman 27 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



2. Bahwa kepemilikan Penggugat terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1106/Oesapa Barat/1992 seluas 2.020 m² berdasarkan pewarisan. Bahwa awal mulanya Sertipikat Hak Milik Nomor 1106/Oesapa Barat/1992 (dahulu tercatat sertipikat Hak Milik Nomor 1226/Oesapa/1992) tercatat atas nama Sulaiman Jusuf yang kemudian beralih karena pewarisan kepada Penggugat pada tanggal 01-08-2022.
3. Bahwa kepemilikan Tergugat II terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Oesapa Barat/1983 seluas 1.116 m² berdasarkan jual beli. Bahwa awal mulanya Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Oesapa Barat (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 264/Oesapa/1983) tercatat atas nama Mozes Adrianus Bernadus, kemudian beralih kepada Hengki Go pada tanggal 01-03-1983 karena jual beli, selanjutnya beralih kepada Nancy Go, dkk pada tanggal 09-02-2018 karena pembagian hak bersama, kemudian beralih kepada Tergugat II pada tanggal 09-03-2022 karena jual beli.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas tidak terdapat persoalan terhadap kepemilikan dari Penggugat dan Tergugat.
5. Bahwa Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 9 beserta gambarnya pada halaman 5. Bahwa gambar yang dilampirkan Penggugat dalam gugatannya bukanlah gambar resmi yang diterbitkan oleh Tergugat III, yang mana Berita Acara Pengembalian Batas secara resmi telah diberikan kepada Penggugat tetapi Penggugat menolak berita acara tersebut. Berita Acara secara resmi nomor 75/BA-24.13/XII/2022 tanggal 01 Desember 2022 akan Tergugat III hadirkan pada saat sidang dengan agenda pembuktian.
6. Bahwa Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 18 dan 19, yang mendalilkan bahwa Tergugat III melakukan pengukuran tidak sesuai dengan yang dimaksudkan permohonan Penggugat. Bahwa Penggugat mengajukan permohonan pengembalian batas kepada Tergugat III melalui kuasanya Agustinus Lise Pio. Bahwa berdasarkan permohonan tersebut Tergugat III telah melaksanakan kegiatan pengukuran terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1106/Oesapa Barat/1992 atas nama Penggugat. Adapun yang dimaksud Penggugat dalam dalil gugatannya bahwa Tergugat III tidak melakukan pengukuran terhadap luasan bidang tanah yang didalilkan Penggugat telah diserobot oleh Tergugat I dan II. Bahwa Pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap obyek bidang tanah yang telah bersertipikat dilakukan

Halaman 28 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



terhadap keseluruhan luasan bidang tanah sertipikat yang dimaksud dengan berdasarkan penunjukan batas bidang tanah yang dilakukan oleh pemegang hak dan dapat dipertimbangkan pengambilan data sekeliling bidang tanah sebagai pembanding.

7. Bahwa Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 20 dan 21 yang menyatakan “..... Tergugat III melakukan pengukuran pengembalian batas dengan tidak melihat bentuk gambar bidang tanah milik Penggugat sebagaimana dalam GS milik Penggugat.....dst”. Bahwa seperti telah diterangkan Tergugat III pada poin 6 tersebut di atas, bahwa pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap obyek bidang tanah yang telah bersertipikat dilakukan terhadap keseluruhan luasan bidang tanah sertipikat yang dimaksud dengan berdasarkan penunjukan batas bidang tanah yang dilakukan oleh pemegang hak dan dapat dipertimbangkan pengambilan data sekeliling bidang tanah sebagai pembanding. Bahwa pengukuran yang dilakukan Tergugat III tersebut bukanlah berdasarkan kesimpulan yang dibuat dengan mengamati bidang tanah di lapangan semata, melainkan melalui mekanisme pengukuran dengan melakukan identifikasi lapangan dan pengambilan data lapangan terhadap tanda-tanda batas bidang tanah yang terdapat di lapang sebagaimana yang tertuang di dalam Berita Acara Nomor 75/BA-24.13/XII/2022 tanggal 01 Desember 2022.
8. Berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 19A ayat (1) dan (3) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pemasangan tanda-tanda batas dilakukan setelah mendapat persetujuan pemilik yang berbatasan, termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
9. Bahwa Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 22 yang menyatakan “.....Penggugat menyampaikan keberatan secara tertulis kepada Tergugat III akan tetapi tidak mendapatkan tanggapan dari Tergugat III sampai sekarang”. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat III sedang dalam

Halaman 29 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



proses menyiapkan surat balasan terhadap keberatan Penggugat tersebut, namun kemudian Penggugat sudah mengajukan gugatan terlebih dahulu. Pada sidang mediasi pertama pada tanggal 16 Februari 2023 Tergugat III telah mengusulkan kepada Hakim Mediator agar permasalahan tersebut bisa difasilitasi oleh Tergugat III melalui mediasi di Kantor Pertanahan Kota Kupang, karena pokok permasalahan terkait dengan soal teknis pengukuran yang dilaksanakan oleh Tergugat III.

10. Bahwa atas usulan tersebut Hakim Mediator menyetujui dan mengarahkan para pihak agar melaksanakan mediasi di Kantor Pertanahan Kota Kupang. Bahwa Tergugat III melalui Surat Nomor : 602/UND-53.71.MP.01.02/III/2023 tanggal 07 Maret 2023 dengan perihal : Undangan Mediasi I, telah mengundang para pihak agar hadir untuk dilaksanakan mediasi pada tanggal 10 Maret 2023, namun pada kesempatan tersebut pihak Penggugat tidak hadir. Bahwa kemudian Tergugat III melalui Surat Nomor : 667/UND-53.71.MP.01.02/III/2023 tanggal 13 Maret 2023 Perihal : Undangan Mediasi II, kembali mengundang para pihak untuk hadir dalam mediasi kedua yang dijadwalkan pada tanggal 16 Maret 2023, namun Penggugat menolak untuk hadir dan menyampaikan surat tanggal 15 Maret 2023 perihal : Menanggapi Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang tertanggal 13 Maret 2023 Perihal Undangan Mediasi Ke II. Dengan demikian Tergugat III telah berupaya untuk menanggapi keberatan yang diajukan oleh Penggugat melalui mekanisme diluar pengadilan namun Penggugat tidak beritikad baik dengan tidak bersedia hadir dalam pelaksanaan mediasi yang diselenggarakan oleh Tergugat III.

11. Bahwa Tergugat III menolak dan membantah dengan tegas dalil gugatan Penggugat angka 23 dan 24 serta petitum penggugat angka 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa tindakan Tergugat III telah menguntukan Tergugat I dan II dan merugikan Penggugat, serta menyatakan Tergugat III telah lalai dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya sehingga menguntukan Tergugat I dan II. Bahwa Tergugat III telah melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang mana Tergugat III telah melaksanakan kegiatan pengukuran dengan melakukan identifikasi lapangan dan pengambilan data lapangan terhadap tanda-tanda batas bidang tanah yang terdapat di lapang sebagaimana yang tertuang di dalam Berita Acara Nomor 75/BA-24.13/XII/2022 tanggal 01 Desember 2022. Oleh karena itu Tergugat III



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijik Verklaard*);

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet otvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat III;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet otvankelijke verklaard*);
3. Mengukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Tergugat III mohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang, Kuasa Penggugat telah mengajukan replik pada persidangan tanggal 12 April 2023 dan Kuasa Tergugat dan Tergugat II serta Kuasa Tergugat III telah mengajukan duplik pada persidangan tanggal 3 Mei 2023.

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini telah dilakukan sidan pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 16 Juni 2023, dengan hasil pemeriksaan setempat selengkapnya termuat dalam berita acara sidang, merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini dan turut dipertimbangkan.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai Aslinya Sertifikat Nomor : 1106, atas nama : Susan Sulaiman, yang diberi tanda bukti : P.1;

Halaman 31 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



2. Fotokopi sesuai Aslinya Surat Pemberitahuan Pajak, tahun 1986, diberi tanda bukti P.2;
3. Fotokopi sesuai Aslinya Surat Pemberitahuan Pajak, tahun 1992, diberi tanda bukti P.3;
4. Fotokopi sesuai Aslinya Surat Pemberitahuan Pajak, tahun 1993, diberi tanda bukti P.4;
5. Fotokopi sesuai Aslinya Surat Pemberitahuan Pajak, tahun 2022, diberi tanda bukti P.5;
6. Fotokopi sesuai Aslinya Informasi data Pembayaran diberi tanda bukti P.6;
7. Fotokopi sesuai Aslinya Tanda Terima Dokumen, Nomor berkas : permohonan 11482/2022, diberi tanda bukti P.7;
8. Fotokopi sesuai Aslinya Surat perintah Setor, diberi tanda bukti P.8;
9. Fotokopi sesuai Aslinya Berita acara Pengembalian batas data tanah sertifikat Hak Milik No.24. 13.01.04.1.01106. Nomor : 75/BA-24.13.XII/2022, diberi tanda bukti P.9;
10. Fotokopi sesuai Aslinya Keberatan, tanggal 21 Desember 2022, diberi tanda bukti P.10;
11. Fotokopi sesuai Aslinya Sertifikat, Nomor : 1227, atas nama : Mintareja Sulayman, diberi tanda bukti P.11;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dikenakan bea meterai sesuai peraturan yang berlaku sehingga dapat diterima guna pembuktian dalam perkara ini. ;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat juga telah menghadirkan saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah, yaitu :

1. Saksi **PAULUS ADRIANUS ADU**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa masalah antara Penggugat dengan para Tergugat dalam perkara ini adalah masalah tanah;
 - Bahwa saksi mengetahui objek sengketa tersebut;
 - Bahwa objek sengketa tersebut terletak di Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang;
 - Bahwa objek tanah sengketa sudah ada sertifikat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menjadi pokok persoalan adalah bahwa semula tanah tersebut pada batas-batasnya ada 4 (empat) titik kemudian berubah menjadi 5 (lima) titik;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut saksi tidak tahu;
- Bahwa perubahan batas tersebut ada pada bagian Utara objek sengketa tersebut;
- Bahwa yang membuat sket tersebut adalah menantu dari Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang mempunyai kewenangan untuk membuat sket;
- Bahwa kalau awal ada 4 (empat) titik itu dari hasil Badan Pertanahan Nasional (BPN), ada pengeluran, akan tetapi kemudian ada perubahan menjadi 5 (lima) titik;
- Bahwa saksi tidak tahu dalam sertifikat atas nama siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu objek tersebut sudah tercatat pada tahun 1982;
- Bahwa penerbitan sertifikat Penggugat pada tahun 1972;
- Bahwa Sertifikat tersebut terbit pada tahun 1972;
- Bahwa saksi mengetahui dari anak menantu Penggugat;

2. Bahwa perubahan gambar itu bukan gambar dari Badan Pertanahan Nasional (BPN);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai Aslinya KTP. Atas nama : Sunarto, diberi tanda bukti T1 dan T II-1;
2. Fotokopi sesuai Aslinya KTP atas nama : Awaliyah Rahmah, di beritanda bukti T1 dan T II-2;
3. Fotokopi sesuai Aslinya Notaris Vivi Soraya, S.H.; Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI, Nomor : C-60.HT.03.01-HT.2003, diberi tanda bukti T1 dan TII – 3;
4. Fotokopi sesuai Aslinya Akta Jual Beli Nomor : 315/2021, diberi tanda bukti : T.I dan T.III-4;
5. Fotokopi sesuai Aslinya Sertifikat, Nomor : 1035, atas nama : Moses Adrianus Bernadus , diberi tanda bukti T.I dan T.II-5;

Halaman 33 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi sesuai Aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, tahun 2022, diberi tanda bukti T.I dan T.II- 6;
7. Fotokopi sesuai Aslinya Surat setoran Pajak daerah Badan Pendapatan Daerah diberi tanda bukti TI dan TII- 7;
8. Fotokopi sesuai Aslinya Tanda Terima Dokumen/Barang Jaminan, Nomor : 0163/BJ/SLA/A/2023, diberi tanda bukti TI dan TII- 8;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dikenakan bea meterai sesuai peraturan yang berlaku sehingga dapat diterima guna pembuktian dalam perkara ini. ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Kuasa Tergugat I dan Tergugat II telah menghadirkan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah antara lain :

1. Saksi **HENGKY THIODORIS**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui ada perkara tanah antara penggugat Susan Sulaiman sebagai Penggugat melawan Sunarto sebagai Tergugat I dan Awilaya Rahmah sebagai Tergugat II serta Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang sebagai Tergugat III ;
- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan para pihak dalam perkara ini;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi objek sengketa tersebut;
- Bahwa objek sengketa tersebut terletak di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang;
- Bahwa pada tahun 2021 saksi pernah diminta saran dan pendapat oleh Tergugat I dan Tergugat II untuk pembelian tanah yang sebagiannya termauk dalam perkara ini;
- Bahwa Tergugat I dan tergugat II dalam perkara ini adalah suami isteri sah;
- Bahwa tanah objek sengketa sudah ada sertifikat yaitu Nomor : 1.116 M2, dan tanah tersebut tidak pernah ada masalah dengan pihak lain;
- Bahwa jual beli tanah objek tersebut sudah dibuat dihadapan Notaris /PPAT;
- Bahwa benar tanah objek sengketa tersebut dahulu berbentuk persegi, sekarang tidak berbentuk persegi lagi;

Halaman 34 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui objek tanah sengketa tidak berbentuk lagi sejak, Tergugat I meminta bantuan kepada saksi untuk membantu mengawasi pekerjaan pembangunan gudang yang sementara dibangun oleh Tergugat I untuk mengembangkannya;
- Bahwa benar saya juga hadir saat Pemeriksaan Setempat (PS) oleh Majelis Hakim di lokasi objek sengketa;
- Bahwa ada masalah penyerobotan tanah;
- Bahwa benar saksi pernah dimintakan pendapat terkait perkara ini;
- Bahwa benar saksi pernah dipanggil oleh Tergugat I dan Tergugat II ke rumah mereka dan menyampaikan kepada saksi bahwa ada mau beli tanah di Oesapa;
- Bahwa pada waktu Tergugat I dan Tergugat II membeli tanah tersebut tidak ada yang keberatan;
- Bahwa pada waktu proses jual beli tidak ada masalah;
- Bahwa luas objek tanah sengketa adalah : 1.116 meter²;
- Bahwa pada waktu Pemeriksaan Setempat (PS) saya hadir;
- Bahwa saksi pernah mendengar cerita bahwa ada penetapan batas, akan tetapi saat itu saksi tidak hadir;
- Bahwa benar ada dilakukan survei selanjutnya di lakukan Penetapan Batas;
- Bahwa benar ada saat survei untuk Penetapan batas ada Pilar;
- Bahwa sebelumnya sudah ada pengukuran terhadap objek sengketa tersebut;
- Bahwa pada waktu saksi survei belum ada pagar;
- Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan melalui Notaris;
- Bahwa waktu penetapan batas saksi tidak hadir;
- Bahwa saksi dengar ada dilakukan pengukuran ulang, akan tetapi saksi tidak ikut;
- Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan melalui Notaris;
- Bahwa waktu penetapan batas saksi tidak hadir;
- Bahwa saksi dengar ada dilakukan pengukuran ulang, akan tetapi saksi tidak ikut;

Halaman 35 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



2. Saksi **TIMOTY L. S. OEMATAN**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mengetahui dihadirkan dalam persidangan dalam perkara ini karena adanya sengketa tanah antara Susan Sulayman sebagai Penggugat melawan Sunarto sebagai Tergugat I dan Awilaya Rahmah sebagai Tergugat II serta Badan Pertanahan Kota Kupang sebagai Tergugat III.
- Bahwa saksi adalah orang yang menerima Kuasa Menjual dari Nyonya Nancy Go, Nyonya Dewi GO dan Nyonya Fanny Go yang dibuat pada Notaris Vivi Soraya pada tanggal 15 Maret 2021;
- Bahwa saksi masih memiliki hubungan keluarga dengan Nyonya Nancy Go, Nyonya Dewi Go dan Nyonya Fanny Go.
- Bahwa saksi mengetahui dengan pasti objek tanah Milik orang tua Nyonya Nancy Go, Nyonya Dewi GO dan Nyonya Fanny Go yang bernama : Hengky Go yang telah dijual kepada Tergugat I dan Tergugat II.
- Bahwa saksi pernah diminta untuk menanam pilar pada batas tanah oleh Alm.Hengky Go sebanyak 4 titik, akan tetapi pada saat jual beli dan dilakukan pengukuran ulang pilar batas tanah dimaksud telah hilang sebanyak 3 (tiga) pilar.
- Bahwa saksi mengetahui dengan pasti luas tanah Milik Tergugat I dan Tergugat II seluas 1.116 sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik;
- Bahwa saksi mengetahui dengan pasti bahwa sewaktu proses Jual Beli tidak ada keberatan dan/atau permasalahan dengan pihak manapun juga;
- Bahwa saksi meyakini Tergugat I dan Tergugat II adalah Pembeli beretikat baik karena semua transaksi dilakukan dihadapan Notaris / PPATE Immanuel Mali, SH., MKn.
- Bahwa kekurangan luas bidang tanah milik Para Tergugat seluas 221 M2 sebagaimana tercatat dengan jelas dalam Sertipikat Hak Milik Nomor:1035, tertanggal 2 Februari 1983;
- Bahwa saat surfei belum ada pagar;
- Bahwa saat surfei patok-patok itu hanya ada 1 (satu) atau 2 (dua), yang lain sudah hilang;
- Bahwa di lorong tidak ada patok;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tanam pilar pada batas-batas tanah tersebut yaitu sebanyak 4 (empat) pilar;
 - Bahwa saksi tanam pilar – pilar dibatas tanah tersebut dengan teman saksi;
 - Bahwa saat tanam patok pada batas-batas tanah tersebut tidak ada BPN.
 - Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan Penggugat saksi tidak begitu kenal;
 - Bahwa benar saksi adalah orang yang menjual tanah yang saat ini dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa saksi menjual tanah tersebut berdasarkan surat kuasa yang diberikan oleh Kakek Daris Aksi;
 - Bahwa waktu menjual saksi melakukan pengukuran tapi tidak melibatkan Badan Pertanahan Nasional (BPN);
 - Bahwa pada saat melakukan pengukuran saksi bersama-sama dengan Tergugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa waktu menjual belum ada tembok diatas tanah penggugat, masih 1 (satu) hamparan dengan tanah milik Tergugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa saat saksi menjual tanah tersebut hanya berdasarkan luasan yang ada pada di sertifikat;
 - bahwa waktu balik nama saksi tidak mengetahui apa sudah diukur ulang oleh Tergugat I dan Tergugat II atau tidak;
 - Bahwa batas-batas-batas tanah sengketa sebagai berikut :
 - ✓UTARA semula dengan Jalan Timor sekarang dengan Jalan Timor Raya;
 - ✓TIMUR dengan pekarangan Johny Yunardi/GSNo.184/1979;
 - ✓SELATAN dengan pekarangan Mintereja Sulaiman/GSNo. 2296/ 1992;
 - ✓BARAT dengan pekarangan Ch.Famdale/GSNo.26/1983 dan dengan pekarangan semula Hengky Go/GSNo. 25/1983/ sekarang Tergugat I;
- Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Kuasa Tergugat III telah mengajukan bukti surat berupa :
1. Fotokopi sesuai Aslinya Buku tanah Nomor : 1106, diberi tanda Bukti T. III-1;

Halaman 37 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



2. Fotokopi sesuai Aslinya Buku Tanah, diberi tanda bukti : T.III-2;
3. Fotokopi sesuai Aslinya Permohonan Pengembalian, tanggal 11 Agustus 2022, diberi tanda bukti T.III-3;
4. Fotokopi sesuai Aslinya Berita Acara Pengembalian batas bidang tanah Nomor : 75/BA-24.13/XII/2022, tanggal 01 Desember 2022, diberi tanda bukti T.III-4;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat tersebut telah dikenakan bea meterai sesuai peraturan yang berlaku sehingga dapat diterima guna pembuktian dalam perkara 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 KONVENSI

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memcermati jawaban dari Kuasa Tergugat I dan Tergugat II serta Kuasa dari Tergugat III pada pokoknya Para Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur *Obscuur Libel*.
2. Gugatan Penggugat *Error In Persona* serta Kontradiksi.
3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Ad.1. Gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur *Obscuur Libel*.

Menimbang, bahwa *obscuur libel* yang berarti surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas/*duidelijk* (Yahya Harahap dalam bukunya *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan,*



Pembuktian, dan Putusan Pengadilan), dalam praktek persidangan perdata di Indonesia, yang mengakibatkan gugatan menjadi *obscuur libel* adalah:

- Adanya ketidakjelasan dasar hukum gugatan
- Adanya ketidakjelasan objek yang disengketakan oleh Penggugat
- Adanya ketidakjelasan dalam perincian petitum gugatan
- Posita dan petitum gugatan tidak relevan dan atau saling bertentangan

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa surat gugatan penggugat telah mencantumkan dasar hukum gugatan dan tidak ada pertentangan antara posita dan petitum yang diajukan oleh Penggugat sehingga surat gugatan tersebut tidak kabur. Bahwa mengenai ketidakjelasan obyek yang disengketakan untuk lebih jelasnya dapat diketahui lewat pemeriksaan setempat dan melalui proses pembuktian, sehingga menurut Majelis Hakim hal tersebut sudah masuk pada materi pokok perkara. Berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat eksepsi angka empat tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak.

Ad.2. Gugatan Penggugat *Error In Persona* serta Kontradiksi.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati eksepsi tentang Gugatan Penggugat *Error In Persona* serta Kontradiksi pada pokoknya keberatan Tergugat I dan II tersebut sudah masuk ke materi pokok perkara yang harus dibuktikan di persidangan, dengan demikian maka eksepsi tersebut haruslah ditolak.

Ad.3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*).

Menimbang, bahwa mengutip yang disampaikan oleh Ny. Retnowulan Sutantio, SH dan Iskandar Oeripkartawinata, SH dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*" (hal. 3), dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Perkataan "merasa" dan "dirasa" dalam tanda petik, sengaja dipakai di sini, oleh karena belum tentu yang bersangkutan sesungguhnya melanggar hak Penggugat.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan Penggugat, pada pokoknya Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menguraikan alasan-alasan Tergugat ditarik sebagai pihak di dalam perkara aquo, dimana Penggugat mendalilkan bahwa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu pembuatan tembok keliling milik Tergugat I dan II telah melewati batas bidang tanah (GS No. 25/ 1983) milik Penggugat. Bahwa dengan tidak ditariknya Tuan Timothy L.S. Oematan selaku Kuasa menjual dari Nancy Go, CS sebagai penjual tanah tidak mengakibatkan gugatan ini kurang pihak karena tidak ada hubungan langsung antara jual beli dengan perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat. Dengan demikian eksepsi Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*) adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak.

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai gugatan perbuatan melawan hukum. ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah terletak semula di Jalan Tim Tim, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Timur sekarang Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Sertifikat Hak Milik semula No. 1226 sekarang No. 1106/ Gambar Situasi (GS) semula No. 2295/ 1992 sekarang No. 658/ 2022, Luas 2.020 m², batas-batas: Utara semula dengan Jalan Tim Tim sekarang dengan Jalan Timor Raya; Timur dengan pekarangan Johny Yunardi/ GS No. 184/ 1979; Selatan dengan pekarangan Mintereja Sulaiman/ GS No. 2296/ 1992; Barat dengan pekarangan Ch. Famdale/ GS No. 26/ 1983 dan dengan pekarangan semula Hengky Go/ GS No. 25/ 1983/ sekarang Awilayah Rahmah (Tergugat II). ;
- Bahwa Tergugat II adalah pemilik tanah sertipikat hak milik semula Kel. Oesapa No. 264/Surat Ukur Nomor 25/1983 berubah menjadi Kel. Oesapa Barat No. 1035/Surat Ukur Nomor 585/2021 milik Nancy Go, CS berdasarkan jual beli melalui Tuan Timothy L.S. Oematan selaku Kuasa menjual dari Nancy Go, CS. ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai penyerobotan atas tanah hak milik dimana Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menyerobot tanah milik

Halaman 40 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



Penggugat yang mengakibatkan Penggugat kehilangan bidang tanah milik Penggugat berbentuk segitiga seluas $\pm 136 \text{ m}^2$;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan dikemukakan hal-hal sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata mengatur sebagai berikut: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut". Unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata terdiri atas:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum;
- b. Adanya kesalahan;
- c. Adanya kerugian; dan
- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum, kesalahan dan kerugian yang ada.

Menimbang, bahwa menurut Rosa Agustina dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum* dipaparkan bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat:

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan apakah benar Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan penyerobotan terhadap tanah milik Penggugat ?

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui dan tidak dibantah, sehingga merupakan fakta yang tidak terbantahkan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah terletak semula di Jalan Tim Tim, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Timur sekarang Kelurahan Oesapa Barat, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Sertifikat Hak Milik semula No. 1226 sekarang No. 1106/ Gambar Situasi (GS) semula No. 2295/ 1992 sekarang No. 658/ 2022,

Halaman 41 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas 2.020 m², batas-batas: Utara semula dengan Jalan Tim Tim sekarang dengan Jalan Timor Raya; Timur dengan pekarangan Johnny Yunardi/ GS No. 184/ 1979; Selatan dengan pekarangan Mintereja Sulaiman/ GS No. 2296/ 1992; Barat dengan pekarangan Ch. Famdale/ GS No. 26/ 1983 dan dengan pekarangan semula Hengky Go/ GS No. 25/ 1983/ sekarang Awilayah Rahmah (Tergugat II). (Vide bukti surat P-1).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan penyerobotan, Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat P-7 berupa Tanda Terima Dukumen, Nomor berkas : permohonan 11482/2022, bukti surat P-8 berupa Surat perintah Setor, bukti surat P-9 berupa Berita acara Pengembalian batas data tanah sertifikat Hak Milik No.24.13.01.04.1.01106. Nomor : 75/BA-24.13.XII/2022 dan bukti surat P-10 berupa Keberatan, tanggal 21 Desember 2022.

Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti P.9 yang diajukan oleh Kuasa Penggugat, bukti surat yang sama juga diajukan oleh Tergugat III sebagaimana dalam bukti T.III-4 yang adalah hasil pengukuran resmi yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional, atas dasar permohonan pengembalian batas yang dimohonkan oleh Agustinus Lise Pio selaku kuasa Penggugat kepada Tergugat III terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 1106/Oesapa Barat/1992 atas nama Penggugat, terdaftar dengan nomor berkas 11482/2022 menyatakan hal sebagai berikut :

- 3) Hasil pengolahan data kegiatan pengukuran pengembalian batas Sertipikat Hak Milik No. 24.13.01.04.1.01160 (vide bukti surat P-1) adalah sebagai berikut :
 - c) Bahwa pengolahan data dilakukan terhadap koordinat yang diambil di lapangan pada saat pelaksanaan pengukuran, sesuai penunjukan batas oleh pemohon dan tanda-tanda batas yang terpasang di lapangan.
 - d) Bahwa setelah dilakukan pengolahan data lapangan diketahui yang dikuasai oleh pemilik Sertipikat Hak Milik No. 24.13.01.04.1.01106 adalah 2.053 m², sedangkan luas sesuai Sertipikat Hak Milik No. 24.13.01.04.1.01106 adalah 2.020 m².
- 4) Pengembalian batas hanya sebatas berupa penunjukan batas bidang tanah sesuai dengan penunjukan dari pemohon. Pemasangan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaan dilakukan oleh pemegang hak atas tanah sesuai

Halaman 42 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



Pasal 19A ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 16 Tahun 2021 dengan sepengetahuan dan persetujuan pemilik bidang tanah yang berbatasan.

Menimbang, bahwa berdasarkan Berita Acara tersebut di atas dapat dilihat bahwa tidak terdapat pengurangan luas terhadap bidang tanah milik penggugat sebagaimana yang didalilkan dalam gugatannya melainkan adanya kelebihan luas bidang tanah milik Penggugat seluas 33 meter persegi, dengan demikian maka tidak terbukti bahwa telah terjadi penyebotan terhadap tanah milik Penggugat.

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat;

DALAM REKONVENSII

Menimbang, bahwa Tergugat II Konvensi / Penggugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang pada pokoknya tentang Pegambilan Sebagian Bidang Tanah Milik Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat II Konvensi oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam Perkara a quo dengan luas lebih kurang 221 M²dari total yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1035/Oesapa Barat, Surat Ukur No. 585/Oesapa Barat/2021 yakni 1.116M², Atas Nama Awilayah Rahmah/Penggugat Rekonvensi, Berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 315 / 2021 yang dibuat pada PPAT Emmanuel Mali, SH.,MH,dengan Batas-Batas sebagai berikut :

- Timur : berbatasan dengan tanah milik Pak. Jekar Daniel/ G.S no. 147/78
- Barat : berbatasan dengan lorong
- Utara : berbatasan dengan Jalan Tim-Tim
- Selatan : berbatasan dengan tanah milik Pak M. Eld. Bemardus/G.S no; 75/83.

Yang dikuasai Tergugat Rekonvensi Seluas 221 M² Sejak Penggugat Rekonvensi Membeli Objek Bidang Tanah Dimaksud Pada Tahun 2021 hingga saat ini ;

Halaman 43 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana Sertipikat Hak Milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi, luas keseluruhan tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi seluas 1.116 M². akan tetapi sebelum Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi melakukan Pemagaran tembok tanah miliknya, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi melakukan penghitungan lewat aplikasi Satelit, maka tanah Milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi hanya tersisa dan/atau tinggal seluas 895 M². sudah tidak bersesuaian dengan Sertipikat Hak Milik yang ada, akan tetapi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi tidak jadikan masalah dengan ukuran tanah yang telah berkurang,serta tidak berkeinginan untuk menuntut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi karena hanya masalah ukuran tanah guna menciptakan kerukunan bertetangga, akan tetapi dengan adanya sengketa a quo maka Penggugat Rekonvensi semula Tergugat II Konvensi akan mempertahankan haknya yang diduga dilakukan Pengelapan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi atas objek tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluas 221 M² ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah benar Tergugat Rekonvensi telah menguasai tanah seluas 221 M² milik Penggugat rekonvensi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1035/Oesapa Barat, Surat Ukur No. 585/Oesapa Barat/2021 yakni 1.116M², Atas Nama Awilayah Rahmah/Penggugat Rekonvensi ?

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memcermati bukti surat dari Tergugat I dan Tergugat II yaitu bukti surat TI dan TII-1 sampai dengan TIdan TII-8, Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak ada bukti yang menunjukkan atau dapat membuktikan tentang Penguasaan Tergugat Rekonvensi terhadap tanah seluas 221 M² milik Penggugat rekonvensi berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1035/Oesapa Barat, Surat Ukur No. 585/Oesapa Barat/2021 yakni 1.116M², Atas Nama Awilayah Rahmah *in casu* Penggugat Rekonvensi.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-9 dan TIII- berupa Berita Acara Pengembalian batas bidang tanah Nomor : 75/BA-24.13/XII/2022, tanggal 01 Desember 2022 diketahui bahwa terdapat penguasaan tanah oleh Tergugat Rekonvensi melebihi luasa tanah miliknya berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 24.13.01.04.1.01106 dengan 2.020 meter persegi akan tetapi yang dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi adalah seluas 2.053 meter persegi berarti terdapat kelebihan penguasaan oleh Tergugat Rekonvensi seluas 33 meter persergi, akan tetapi dalam bukti P-9 dan TIII-4 tersebut tidak menyebutkan

Halaman 44 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg



tanah seluas 33 meter persegi tersebut masuk kedalam bagian tanah milik siapa.

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi tidak pernah mengajukan permohonan pengembalian batas kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang berkaitan dengan luas bidang tanah miliknya padahal dalam hal ini yang berwenang untuk melakukan pengukuran adalah Badan Pertanahan Nasional. Bahwa penghitungan lewat aplikasi Satelit atas tanah Milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi yang hanya tersisa dan/atau tinggal seluas 895 M² dan tidak bersesuaian dengan Sertipikat Hak Milik yang ada adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak dapat dibuktikan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat Kuasa Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat membuktikan dalil gugatan rekonvensinya dengan demikian maka terhadap gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi / Tergugat II konvensi haruslah ditolak.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

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

Memperhatikan Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI :

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Para Tergugat Konvensi ;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak Gugatan Konvensi Penggugat Konvensi ;

DALAM REKONVENSI :

Menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menghukum Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.670.000,00 (satu juta enam ratus tujuh puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Jumat, tanggal 20 Oktober 2023, oleh kami, Florence Katerina, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rahmat Aries Sb, S.H., M.H. dan Consilia Ina Lestari Palang Ama, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 48/Pdt.G/2023/PN Kpg tanggal 8 Februari 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 1 November 2023, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Noh Fina, Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, dan Kuasa Tergugat III secara elektronik melalui aplikasi e-Court.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rahmat Aries Sb, S.H., M.H.

Florence Katerina, S.H., M.H.

Consilia Ina Lestari Palang Ama, S.H.

Panitera Pengganti,

Noh Fina

Perincian biaya :

| | | |
|-------------------------------|---|---------------|
| 1. Materai | : | Rp10.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| 3. Proses | : | Rp100.000,00; |
| 4. PNBK | : | Rp80.000,00; |
| 5. Panggilan | : | Rp770.000,00; |
| 6. Pemeriksaan setempat | : | Rp700.000,00; |

Halaman 46 dari 47 Putusan Perdata Gugatan Nomor 48/Pdt.G/2023/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)

