



**P U T U S A N**  
**Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Emi Djami Luan**, NIK 537102590263002, lahir di Oesao tanggal 19 Februari 1963, jenis kelamin Perempuan, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pensiunan (ASN), agama Kristen Protestan, pendidikan SMA, status perkawinan Kawin, bertempat tinggal di RT 009/RW 006, Kelurahan Bello, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Marthen L. Bessie, S.H., Advokat/Penasihat Hukum pada Kantor Advokat/Penasehat Hukum MARTHEN L. BESSIE, SH yang beralamat di Jl. Sumba No. 17A, Kelurahan Fatubesi, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Email: *martenluterbessie@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Juni 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dibawah Register Nomor: 98/PDT/SK/6/2022/PN Olm, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Robert Luan**, lahir di Taklale tanggal 2 November 1960, jenis kelamin Laki-laki, pekerjaan Wiraswasta, agama Kristen Protestan, kewarganegaraan Indonesia, pendidikan SLTA, status perkawinan Kawin, bertempat tinggal di RT 026/RW 008, Desa/Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Yanto M. P. Ekon,

*Hal. 1 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., M.Hum., dkk, Pengacara/Advokat pada Kantor Hukum Dr. Yanto M. P. Ekon, SH., M.Hum & Partners yang beralamat di Jl. Tunggal Ika No. 03, Kayu Putih, Kota Kupang, Email: [ridhokapitan1@yahoo.com](mailto:ridhokapitan1@yahoo.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dibawah Register Nomor: 153/PDT/SK/9/2022/PN Olm tanggal 15 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;

2. Para Ahliwaris dari **Samuel Kristian Luan** (alm) masing-masing:

2.1. **Ny. Ida Ayu Putu Niniek Astawa**, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, status perkawinan Cerai Mati, bertempat tinggal di Perum Graha Bali Paradiso 11 DPS.BR/Link. Krt Dalem, RT 000/RW 000, Kelurahan/Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Latif, S.H., dkk, Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Acong Latif & Partners Law Firm "Advocates and Legal Consultants" yang beralamat di Jl. Komplek Sanggar Hidup No. 14, Kota Bandung, Jawa Barat; Jalan Raya Pancoran Kav. 16, Jakarta Selatan, Email: [frdnhnf1@gmail.com](mailto:frdnhnf1@gmail.com), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dibawah Register Nomor: 124/PDT/SK/7/2022/PN Olm tanggal 28 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

2.2. **Brilin Luan**, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Perum Graha Bali Paradiso 11 DPS.BR/Link. Krt Dalem, RT 000/RW 000, Kelurahan/Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar

Hal. 2 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm



Selatan, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Latif, S.H., dkk, Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Acong Latif & Partners Law Firm “*Advocates and Legal Consultants*” yang beralamat di Jl. Komplek Sanggar Hidup No. 14, Kota Bandung, Jawa Barat; Jalan Raya Pancoran Kav. 16, Jakarta Selatan, Email: *frdnhnf1@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dibawah Register Nomor: 125/PDT/SK/7/2022/PN Olm tanggal 28 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;

2.3. **Nobel Luan**, jenis kelamin Laki-laki, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Perum Graha Bali Paradiso 11 DPS.BR/Link. Krtā Dalem, RT 000/RW 000, Kelurahan/Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Provinsi Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Latif, S.H., dkk, Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Acong Latif & Partners Law Firm “*Advocates and Legal Consultants*” yang beralamat di Jl. Komplek Sanggar Hidup No. 14, Kota Bandung, Jawa Barat; Jalan Raya Pancoran Kav. 16, Jakarta Selatan, Email: *frdnhnf1@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dibawah Register Nomor: 126/PDT/SK/7/2022/PN Olm tanggal 28 Juli 2022 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat IV**;

2.4. **Micele Luan**, jenis kelamin Perempuan, pekerjaan Wiraswasta, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Perum Graha Bali Paradiso 11 DPS.BR/Link. Krtā Dalem, RT 000/RW 000,

*Hal. 3 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



Kelurahan/Desa Sidakarya, Kecamatan Denpasar Selatan, Provinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh **Tergugat II** selaku orang tua kandung dengan memberikan kuasa kepada Latif, S.H., dkk, Para Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum pada Kantor Acong Latif & Partners Law Firm "Advocates and Legal Consultants" yang beralamat di Jl. Komplek Sanggar Hidup No. 14, Kota Bandung, Jawa Barat; Jalan Raya Pancoran Kav. 16, Jakarta Selatan, Email: *frdnhnf1@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Agustus 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dibawah Register Nomor: 145/PDT/SK/8/2022/PN Olm tanggal 25 Agustus 2022 selanjutnya disebut sebagai **Tergugat V**;

3. **Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang**, berkedudukan di Jalan Timor Raya Km. 37 – Oelamasi, Komplek Civic Center – Oelamasi, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Silvester Siu, S.Sos, dkk, Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang, Email: *seksik567@gmail.com*, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 877/SKU-53.01/MP.02.02/VII/2022 tanggal 8 Juli 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi dibawah Register Nomor: 117/PDT/SK/7/2022/PN Olm tanggal 27 Juli 2022, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat VI**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan para pihak;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

*Hal. 4 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 22 Juni 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada tanggal 23 Juni 2022 dalam Register Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **HENGKY SOLEMAN LUAN** (alm) telah meninggal dunia di Babau, pada tanggal 08 Maret 2003, semasa hidupnya telah melangsungkan perkawinan yang sah dengan **DAMARIS ESTER LUAN TJUNG** (almh), yang juga telah meninggal dunia di Babau, pada tanggal 14 April 1970;
2. Bahwa dari perkawinan yang sah antara alm. **HENGKY SOLEMAN LUAN** dengan **DAMARIS ESTER LUANTJUNG** (almh) telah dikaruniai 6 (enam) orang anak, masing-masing :-----
  - 2.1. Pandeta **RINA LUAN**, tempat tanggal lahir Taklale, pada tanggal 01 Mei 1955, Jenis kelamin Perempuan;
  - 2.2. **SUSANA LUAN**, tempat tanggal lahir Taklale, pada tanggal 20 Juli 1958, Jenis kelamin Perempuan;
  - 2.3. **ROBERT LUAN**, tempat tanggal lahir Taklale, 02 Nopember 1960----- Jenis kelamin Laki-Laki (TERGUGAT -I)
  - 2.4. **EMI LUAN** (EMI DJAMI LUAN/Penggugat), tempat tanggal lahir: Oesao, pada tanggal 19 Pebruari 1963, jenis kelamin perempuan;
  - 2.5. **JOHNY EDWARD RICHARD LUAN**, tempat tanggal lahir di Taklale, pada tanggal 11 Mei 1966,- Jenis kelamin Laki-laki;
  - 2.6. **SAMUEL KRISTIAN LUAN** (alm), semasa hidupnya melangsungkan perkawinan yang sah dengan NY. IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA, dan dari perkawinan tersebut telah dikaruniai 4 (empat) orang anak masing-masing:-----
    - **BRILIN LUAN**;-----
    - **NOBEL LUAN**;-----
    - **MICELE LUAN**;-----
    - **SAMUEL YUNIOR LUAN**;-----
    - Selaku para ahli waris Pengganti dari **SAMUEL KRISTIAN LUAN** (alm) tersebut;-----

Hal. 5 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm



Bahwa Penggugat bersama-sama dengan **Pandeta RINA LUAN, SUSANA LUAN, ROBERT LUAN, EMI LUAN (EMI DJAMI LUAN, JOHNY EDWARD RICHARD LUAN** Dan para ahli waris dari **SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm), masing-masing nyonya IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA, BRILIN LUAN; NOBEL LUAN; MICELE LUAN SAMUEL YUNIOR LUAN;** adalah para ahli waris/para ahli waris pengganti yang sah dari **HENGKY SOLEMAN LUAN (alm)** dan Nyonya **DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh)** tersebut;-----

3. Bahwa (alm) **HENGKY SOLEMAN LUAN**, dan nyonya **DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh)** selain meninggalkan anak-anak selaku para ahli waris /para ahli waris pengganti yang sah sebagaimana tersebut pada point 2 di atas, (alm) **HENGKY SOLEMAN LUAN dan Nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh)** juga meninggalkan harta warisan (**boedel**) yang belum dibagi berupa 2 (dua) bidang tanah, yang terletak di RT. 26/ RW.07, Kelurahan /Desa Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Sertifikat Hak Milik masing-masing:-----

- 3.1. Sertifikat **Pertama** Hak Milik Nomor: 00490 diterbitkan tanggal 12 April 2001, Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor: 133/2001, tanggal 23 Maret 2001, (tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama **HENGKY SOLEMAN LUAN, batas-batas ditunjuk oleh HENGKY SOLEMAN LUAN** dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Dominggus Lobo;-----
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa;-----
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Timor Raya (sekarang Jln.Tim-Tim);-----
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pemda TK.II Kupang dan tanah Robert Luan ;-----

- 3.1. Sertifikat Kedua (Sertipikat Pengganti) Hak Milik Nomor: 00490 diterbitkan tanggal 20 Pebruari 2008, Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor: 133/Babau/2001, tanggal 23 Maret 2001, seluas 3.375, (tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama **ROBERT**

*Hal. 6 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*





**LUAN , batas-batas ditunjuk oleh HENGKY SOLEMAN LUAN**  
dengan batas-batas sebagai berikut: -----

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Dominggus Lobo;-----
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa;-----
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Timor Raya , sekarang jalan Tim-Tim;----- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pemda TK.II Kupang ;

3.2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 646 diterbitkan tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 128/Babau/2009, tanggal 30 Desember 2009 **seluas 4.290 M2 (empat ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi) atas nama ROBERT LUAN** dengan batas-batas : -----

-- Sebelah Utara berbatasan dengan Dafit Kiuk dan Dominggus Lobo Jara;-----

-- Sebelah Timur berbatasan dengan Robert Luan;-----  
Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Tanah Pemda dan Jalan Timor Raya, sekarang berbatasan dengan Kantor SAMSAT POLRES KUPANG, dan Jalan Raya Tim-Tim;----- Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Polsek Kupang Tmur, sekarang berbatasan dengan SAT LANTAS POLRES KUPANG;-----  
Selanjutnya disebut sebagai **TANAH OBJEK SENGKETA**;

4. Bahwa tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3.1. dan point 3.2 adalah tanah milik almarhum **HENGKY SOLEMAN LUAN merupakan Boedel** yang sampai saat ini belum dibagi waris;-----
5. Bahwa ternyata secara melawan hukum tanpa seijin dan tanpa sepengetahuan Para ahli waris/Para ahli waris Pengganti yang sah dari **HENGKY SOLEMAN LUAN (alm) dan nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh) tersebut**, ternyata Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dibantu oleh **Tergugat VI menerbitkan** :-----
  - 5.1. Sertifikat Kedua (Sertipikat Pengganti) Hak Milik Nomor: 00490 diterbitkan tanggal 20 Pebruari 2008, Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor: 133/Babau/2001, tanggal 23 Maret 2001, seluas 3.375, (tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama **ROBERT**

Hal. 7 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm



**LUAN , batas-batas ditunjuk oleh HENGKY SOLEMAN LUAN**

dengan batas-batas sebagai berikut: -----

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Dominggus Lobo;---
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa;-----
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Timor Raya ;-----
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pemda TK.II Kupang ;

5.2. Sertifikat Hak Milik Nomor: 646 diterbitkan tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 128/Babau/2009, tanggal 30 Desember 2009 seluas 4.290 M2 (empat ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi) atas nama **ROBERT LUAN** dengan batas-batas : -----

-- Sebelah Utara berbatasan dengan Dafit Kiuk dan Dominggus Lobo Jara;---

- Sebelah Timur berbatasan dengan Robert Luan;-----
- Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Tanah Pemda dan Jalan Timor Raya, sekarang berbatasan dengan Kantor SAMSAT POLRES KUPANG dan Jalan Raya Tim-Tim;-----
- Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Polsek Kupang Timur, sekarang berbatasan dengan Kantor SAT LANTAS POLRES KUPANG;---
- Maka oleh karena terjadi cacat hukum dalam proses penerbitan Tanah Objek Sengketa sebagaimana tersebut di atas, sehingga dengan demikian tanah objek sengketa pada point 3.1. 3.1. dan point 3.2. adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;-----

6. Bahwa ternyata tanpa alas hak yang sah pula Tergugat I secara melawan hukum telah melakukan peralihan hak / menjual, mnggadaikan/ menjadi sebagai agunan Hak Tanggungan terhadap tanah objek sengketa a quo kepada pihak lain adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak-hak keperdataan para ahli waris/para ahli waris pengganti yang sah dari **HENGKY SOLEMAN LUAN** (alm) dan **NYONYA DAMARIS ESTER LUAN TJUNG** (almh) sebagai pemilik yang sah atas tanah objek sengketa a quo;

*Hal. 8 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa oleh karena Para Ahliwaris/Para ahli waris pengganti yang sah dari **HENGKY SOLMAN LUAN (alm)** dan nyonya **DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh)**, yang berhak atas tanah objek sengketa a quo, maka Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya adalah tidak sah dan oleh karena itu segera secara sukarela menyerahkan tanah objek sengketa a quo tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa penghuni, bila perlu dengan bantuan aparat keamanan (Polisi);
8. Bahwa Penguasaan tanah objek sengketa a quo oleh Tergugat I tersebut tanpa alas hak yang sah adalah bertentangan dengan hukum, maka semua bentuk peralihan hak atas tanah objek sengketa a quo yang dilakukan oleh Tergugat I kepada siapapun atau pihak lain adalah tidak sah demikian pula semua bukti surat atas tanah objek sengketa yang diterbitkan akibat perbuatan Tergugat I dengan dibantu oleh Tergugat VI haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
9. Bahwa guna menjamin pelaksanaan pengosongan atas tanah objek sengketa a quo tersebut serta penyerahannya kepada Penggugat, maka Tergugat I sampai dengan Tergugat V dihukum pula untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) kepada Para ahli waris/para ahli warais pengganti dari **HENGKY SOLEMAN LUAN (alm)** dan nyonya **DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh)**, atas keterlambatan menyerahkan tanah objek sengketa a quo yang diperhitungkan sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari, terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan penyerahan kepada Para Penggugat;
10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat berdasarkan bukti-bukti yang sah dan kuat serta sempurna, maka Penggugat mohonkan agar Pengadilan Negeri OElamasi Kelas II, dapat menjatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum Banding, Kasasi, atau Verzet;
11. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan Tergugat I sampai dengan Tergugat V memiliki itikad yang tidak baik untuk memiliki atau mengalihkan/ memindahtangankan/ menggadaikan, menjadikan jaminan Hutang dengan Hak Tanggungan atas tanah objek sengketa aquo

Hal. 9 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm

#### 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)



tersebut, maka dengan ini Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri OElamasi Kelas II agar berkenan meletakkan sita jaminan ( Conservatoir Baslag) terhadap tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1. dan point 3.2. tersebut di atas.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum yang telah diuraikan oleh Penggugat sebagaimana tersebut di atas, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri OElamasi Kelas II Cq. Majelis Hakim yang ditetapkan untuk mengadili dan memutuskan perkara ini agar berkenan memanggil para pihak untuk memeriksa dan mengadili serta memutuskan perkara ini dengan menjatuhkan putusan yang amar Putusannya berbunyi sebagai berikut : ---

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum. **Pandeta RINA LUAN, SUSANA LUAN, ROBERT LUAN, EMI LUAN (EMI DJAMI LUAN), JOHNY EDWARD RICHARD LUAN, dan nyonya IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA, BRILIN LUAN; NOBEL LUAN; MICELE LUAN; SAMUEL YUNIOR LUAN;** selaku para ahli waris Pengganti dari **SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm)** tersebut, Adalah Para ahli waris/para ahli waris pengganti yang sah dari **HENGKY SOLEMAN LUAN (alm)** dan **NYONYA DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh)** tersebut;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada Posita point 3.1. dan point 3.2. berupa:-----
  - 3.1. Sertifikat Pertama Hak Milik Nomor: 00490 diterbitkan tanggal 12 April 2001, Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor: 133/2001, tanggal 23 Maret 2001, (tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama **HENGKY SOLEMAN LUAN, batas-batas ditunjuk oleh HENGKY SOLEMAN LUAN** dengan batas-batas sebagai berikut: ---
    - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Dominggus Lobo;-----
    - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa;-----
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Timor Raya , sekarang Jalan Tim-Tim;-----
    - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pemda TK.II Kupang dan tanah Robert Luan;

*Hal. 10 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



- 3.1. Sertifikat Kedua (Sertipikat Pengganti) Hak Milik Nomor: 00490 diterbitkan tanggal 20 Pebruari 2008, Surat Ukur/ Gambar Situasi Nomor: 133/Babau/2001, tanggal 23 Maret 2001, seluas 3.375, (tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama **ROBERT LUAN , batas-batas ditunjuk oleh HENGKY SOLEMAN LUAN** dengan batas-batas sebagai berikut: -----
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Dominggus Lobo;-----
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa;-----
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Timor Raya, sekarang Jalan Tim-Tim ;-----
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pemda TK.II Kupang ;
- Sertifikat Hak Milik Nomor: 646 diterbitkan tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 128/Babau/2009, tanggal 30 Desember 2009 seluas 4.290 M2 (empat ribu dua ratus Sembilan puluh meter persegi) **atas nama ROBERT LUAN** dengan batas-batas : ----
- Sebelah Utara berbatasan dengan Dafit Kiuk dan Dominggus Lobo Jara;-----
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Robert Luan;-----
  - Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan Tanah Pemda dan Jalan Timor Raya, sekarang berbatasan dengan Kantor SAMSAT POLRES KUPANG dan Jalan Tim-Tim;-----
  - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Polsek Kupang Timur, sekarang berbatasan dengan SAT LANTAS POLRES KUPANG;-----
  - Adalah tanah **warisan peninggalan dari pewaris alm. HENGKY SOLEMAN LUAN dan nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh)** merupakan boedel yang belum dibagi waris menjadi milik dari Pandeta RINA LUAN, SUSANA LUAN, ROBERT LUAN, EMI LUAN (EMI DJAMI LUAN) JOHNY EDWARD RICHARD LUAN , NY.IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA, BRILIN LUAN, NOBEL LUAN, MICELE LUAN, SAMUEL YUNIOR LUAN; selaku para ahli waris Pengganti dari SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm) dan nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh) tersebut, yang berhak atas tanah **OBJEK SENGKETA a quo** adalah para ahli waris/para ahli waris pengganti

*Hal. 11 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



yang sah dari **HENGKY SOLEMAN LUAN (alm)** dan **nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh)** sebagaimana tersebut pada **Posita point 3.1. dan point 3.2. tersebut di atas ;**

4. Menyatakan menurut hukum tanah warisan yang disengketakan sebagaimana terurai pada posita point 3.1 dan point 3.2. di atas, tanpa sepengetahuan Para ahli waris/para ahli waris pengganti yang sah dari **HENGKY SOLEMAN LUAN (alm)** dan **nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh)**, dengan Tanpa alas hak yang sah Tergugat I telah masuk dan menguasai tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1 dan point 3.2. di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak-hak keperdataan Para ahli waris/para ahli waris pengganti yang sah dari **HENGKY SOLEMAN LUAN (alm)** dan **nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh)**, tersebut;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1. dan point 3.2. oleh Tergugat I tanpa alas hak yang sah adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I kepada siapapun atas tanah objek sengketa dalam perkara a quo adalah tidak sah dan tidak mempunyai nilai pembuktian yang mengikat;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Oelamasi Kelas II adalah sah dan berharga;
8. Menghukum Para Tergugat atau siapapun saja yang yang mendapat hak dari padanya dalam bentuk apapun juga agar segera menyerahkan kepada Para Penggugat tanpa penghuni serta dalam keadaan kosong, apabila perlu meminta bantuan dari pihak aparat kemanan (Polisi);
9. Menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat V untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) kepada Para Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), per-hari, atas keterlambatan penyerahan tanah objek sengketa a quo kepada Penggugat terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan penyerahan kepada Para Penggugat;

Hal. 12 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

### **A T A U :**

Apabila Pengadilan Negeri Oelamasi Kelas II, Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mrngadili perkara ini, berpenadapt lain , mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan , untuk Penggugat dan Para Tergugat masing-masing menghadap Kuasanya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Christian A. C. Tokan, S.H., Pegawai pada Pengadilan Negeri Oelamasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 September 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

Menimbang, bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

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

### **Jawaban Tergugat I:**

1. Bahwa Tergugat I mengakui secara tegas seluruh gugatan penggugat;
2. Bahwa benar Penggugat, Tergugat I, SAMUEL CHRITIAN LUAN (alm), Pdt. RINA LUAN, SUSANA LUAN, JOHNY EDWARD RICHARD LUAN

*Hal. 13 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan ahli waris sah dari suami-isteri HENGKY SOLEMAN LUAN (alm) dan DAMARIS ESTER LUAN (almh);

3. Bahwa benar tanah objek sengketa sebagaimana diuraikan pada posita gugatan penggugat angka 3 merupakan harta warisan dari pewaris HENGKY SOLEMAN LUAN (alm) dan DAMARIS ESTER LUAN (alm) yang dibagi waris di antara Penggugat, Tergugat I, SAMUEL CHRISTIAN LUAN (alm), Pdt. RINA LUAN, SUSANA LUAN dan JOHNY EDWARD RICHARD LUAN sebagai ahli waris yang sah;
4. Bahwa akan tetapi Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa tercatat atas nama Tergugat I sebagai pemegang hak hanyalah sebagai cara dari Tergugat I untuk menjadikannya sebagai agunan/jaminan hak tanggungan di Bank agar Tergugat I memperoleh pinjaman uang untuk memperlancar usaha Tergugat I;
5. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa dijadikan agunan/jaminan hak tanggungan di Bank, ternyata Tergugat I tidak dapat membayar angsuran bank sehingga Tergugat I meminta bantuan kepada SAMUEL CHRISTIAN LUAN (suami dari Tergugat II/ayah kandung dari Tergugat III, IV, V dan saudara kandung dari Tergugat I) untuk membayar angsuran bank agar tanah objek sengketa yang masih merupakan harta warisan tidak disita dan dilelang oleh Bank;
6. Bahwa SAMUEL CHRISTIAN LUAN (alm) sangat mengetahui tanah objek sengketa merupakan harta warisan yang belum dibagi secara adil dan merata bagi Penggugat, Tergugat I dan sesama ahli waris dari HENGKI SOLEMAN LUAN (alm) dan DAMARIS ESTER LUAN (alm) sedangkan pencantuman nama dari SAMUEL CHRISTIAN LUAN (alm) sebagai Pemegang Hak atas Sertifikat Hak Milik tanah sengketa sebenarnya hanyalah sebagai tindakan pengamanan dari Tergugat I dan SAMUEL CHRISTIAN LUAN (alm) sebagai kakak-beradik kandung agar tanah sengketa tidak diletakan penyitaan dan pelelangan oleh Bank sebagai akibat dari ketidakmampuan Tergugat I untuk membayar angsuran pinjaman uang di Bank;
7. Bahwa dengan demikian Tergugat I mengakui gugatan penggugat yang menyatakan tanah objek sengketa merupakan harta warisan yang belum

*Hal. 14 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibagi waris sehingga gugatan penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

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

1. Menerima jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Mengabulkan petitum gugatan penggugat angka 2 sampai dengan 8;
3. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya.

## Jawaban dan Eksepsi Tergugat II sampai dengan Tergugat V:

### A. DALAM EKSEPSI:

#### **GUGATAN PENGGUGAT EROR IN PERSONA, PENGGUGAT TELAH KELIRU DALAM PENULISAN DAN PENYEBUTAN NAMA TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV DAN TERGUGAT V.**

1. Bahwa Penggugat telah melakukan kekeliruan pada penulisan dan penyebutan nama Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dengan menyebutkan para Tergugat sebagai berikut:
  - a. Tergugat II dalam gugatan Penggugat dituliskan NY. IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA, padahal nama lengkap sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk adalah IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA, nama tersebut tanpa menggunakan NY,
  - b. Tergugat III dalam gugatan Penggugat dituliskan BRILIN LUAN, padahal nama lengkap sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk adalah HILLARY BRILLIANA LUAN, jelas sangat serius menyimpang dari aslinya,
  - c. Tergugat IV dalam gugatan Penggugat dituliskan NOBEL LUAN, padahal nama lengkap sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk adalah NOBEL BRILLIANO LUAN, jelas sangat serius menyimpang dari aslinya,
  - d. Tergugat V dalam gugatan Penggugat dituliskan MICELE LUAN, padahal nama lengkap sesuai dengan Kutipan Akta Kelahiran adalah MICHELLE DEBORAH BRILLIANI LUAN, jelas sangat serius menyimpang dari aslinya,

*Hal. 15 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

#### Disclaimer

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



2. Bahwa kekeliruan penulisan dan penyebutan nama Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V benar-benar mengubah identitas Para Tergugat tersebut terlebih dalam bukunya Yahya Harahap, SH "Hukum Acara Perdata" Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Hakim" halaman 54 pada poinnya menjelaskan dari kekeliruan penulisan dan penyebutan nama menyebabkan merubah identitas yang sebenarnya.
3. Bahwa kekacauan sangat fatal dilakukan Penggugat dalam gugatannya mencantumkan identitas Tergugat IV dan Tergugat V pada kolom Pekerjaan sebagai Wiraswasta, Tegas Kami sampaikan bahwa saat ini Tergugat IV adalah Mahasiswa yang sedang menempuh pendidikan strata satu disalah satu Universitas di Bali, dan Tergugat V adalah Siswa yang sedang menempuh pendidikan Sekolah Menengah Atas di salah satu SMA di Bali.
4. Bahwa dengan kekacauan dan kekeliruan pencantuman Nama dan Identitas Tergugat II sampai dengan Tergugat V, jelas timbul ketidakpastian mengenai orang atau pihak yang berperkara. Maka dapat dianggap melanggar syarat formil yang mengakibatkan surat gugatan cacat formil, sehingga cukup beralasan untuk menyatakan gugatan *Error In Persona*.

## **GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)**

5. Bahwa Tergugat II sampai dengan Tergugat V telah mencermati surat gugatan Penggugat banyak kekurangan pihak yang tidak dijadikan pihak dalam perkara a quo, yaitu **Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)** yang ikut dalam proses terbitnya sertifikat (objek perkara) yang dilakukan oleh Tergugat VI.
6. Bahwa Penggugat tidak menarik saudara kandungnya yaitu **Saudari Rina Luan, Saudari Susana Luan, Saudara Johny Edward Richard Luan**, yang telah ikut menyetujui dan menandatangani perjanjian untuk menjual objek perkara kepada Alm. Samuel Kristianto Luan.
7. Bahwa Penggugat tidak menarik pihak yang dipermasalahkan Penggugat

Hal. 16 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm



pada poin 6 dalil gugatan Penggugat, terkait dengan Tergugat I telah menjamin Sertifikat Objek Perkara kepada Pihak lain, pihak lain yang dimaksud adalah Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Christa Jaya Perdana yang beralamat di Frans Seda, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur.

8. Bahwa Penggugat tidak menarik Perbankan atau Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Christa Jaya Perdana yang pada saat ini menguasai Objek Perkara dengan memegang hak tanggungan sesuai perjanjian Kredit Nomor: O91B/PK-CJP/VII/2019.
9. Bahwa sangat penting menjadikan pihak-pihak tersebut sebagai pihak dalam perkara aquo, agar terang menderang serta menjadi jelas fakta hukumnya tidak hanya sebatas sangkaan belaka.
10. Bahwa selaras dengan apa yang disampaikan oleh M. Yahya Harahap, SH dalam bukunya "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", Jakarta: Sinar Grafika. 2005: 111 yang menjelaskan bahwa cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan sebagai tergugat dikualifikasi mengandung *error in persona* yang lain disebut *plurium litis Consortium* (gugatan kurang pihak). Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat:
  - a. Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
  - b. Oleh karena itu, Gugatan mengandung *error in persona* dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.
11. Bahwa dengan alasan itu, maka gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak (*plurium litis consortium*).

**BAHWA GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS, TIDAK TEGAS ATAU ISINYA KABUR (OBSCUR LIBEL).**

12. Bahwa dalil Gugatannya tidak merumuskan perbuatan / kesalahan TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V  
*Hal. 17 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



dengan jelas (*onduidelijk*). Vide pasal 125 ayat (1) HIR / pasal (1) RBG.

13. Bahwa bila mencermati dalil Gugatan PENGUGAT pada poin 11 yang menyatakan *"bahwa Penggugat mempunyai sangkaan Tergugat I sampai dengan Tergugat V memiliki etika yang tidak baik untuk memiliki atau mengalihkan/menandatangani/ menggandaikan, menjadikan jaminan hutang dengan hak tanggungan atas objek sengketa aquo tersebut.*

14. Bahwa apa yang dinyatakan oleh Penggugat terhadap Tergugat II sampai dengan Tergugat V tidak memiliki etika baik hanya berdasarkan sangkaan, jelas-jelas rumusan masalah Penggugat kacau, tidak mendasar dan hanya didasarkan pada asumsi belaka justru cenderung pernyataan yang menyesatkan. Tergugat II sampai dengan Tergugat V hanyalah ahli waris dari Alm. Samuel Kristianto Luan dan bahkan pada 2017 Tergugat III dan Tergugat IV masih dibawah umur dan Tergugat V pada tahun 2022 masih berusia 16 tahun yang menurut ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) Vide pasal 330 berbunyi *"Yang belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan tidak kawin sebelumnya."* Tegas dan sangat jelas Tergugat III sampai dengan Tergugat V tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun (belum cakap hukum) sehingga cukup beralasan untuk menyatakan gugatan mengandung *obsuur libel* dan salah pihak (*Error In Persona*) berakibat tidak dapat diterimanya gugatan."

**PENGUGAT SENDIRI YANG TELAH LALAI (*EXECPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS*)**

15. Bahwa Penggugat sangat lemah dalam mencermati fakta-fakta hukum yang telah terjadi, dimana Penggugat beserta saudara-saudara kandungnya termasuk Tergugat I pernah menandatangani perjanjian jual beli dan persetujuan menjual objek perkara kepada Alm. Samuel Kristianto Luan, karena Objek perkara tersebut telah menjadi jaminan di bank yang dijaminan oleh Tergugat I, diketahui oleh saudara-saudara kandungnya dan telah pula jatuh tempo pembayaran yang pada saat itu objek perkara akan segera di lelang oleh Pihak Bank.

16. Bahwa maka dengan itu Alm. Samuel Kristianto Luan telah membeli

*Hal. 18 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*





objek perkara dengan suatu perjanjian jual beli yang sah sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPdata adalah (1) Kesepakatan para pihak dalam perjanjian; (2) Kecakapan para pihak dalam perjanjian; (3) Suatu hal tertentu; (4) Sebab yang halal, maka secara tegas dan jelas perjanjian jual beli memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif dalam pasal 1320 KUHPdata dan atas persetujuan Penggugat beserta Tergugat I termasuk saudara-saudara kandungnya.

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara A quo menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvanketijke*).

**B. DALAM KONVENSI:**

17. Bahwa apa yang telah Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V uraikan dalam eksepsi di atas mohon dianggap atau merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara (*Konvensi*).
18. Bahwa Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V menolak dalil-dalil surat Gugatan Penggugat melalui kuasanya, kecuali apa yang secara tegas diakui kebenarannya.
19. Bahwa dalil gugatan penggugat pada poin tujuh (7) yang meminta Para Tergugat yang mendapatkan hak dari padanya adalah tidak sah dan oleh karena itu segera secara sukarela menyerahkan tanah objek sengketa a quo tersebut kepada Penggugat adalah dalil yang mengada-ngada, bahwa peralihan sertifikat objek perkara dari Tergugat I kepada Alm. Samuel Kristianto Luan telah melalui perjanjian jual beli yang sah dan telah disetujui oleh saudara kandung Tergugat I yaitu Penggugat, Saudari Rina Luan, Saudari Susana Luan, Saudara Johny Edward Richard Luan yang ikut menandatangani persetujuan tersebut.
20. Bahwa Penggugat harusnya menghormati dan mentaati perjanjian yang telah di tandatangani berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan

*Hal. 19 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang. Oleh karena itu, akibat dari asas ***Pacta Sunt Servanda*** adalah perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan dari para pihak. Hal ini disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yaitu suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

21. Bahwa tidak beralasan alasan Penggugat menyatakan Tergugat II sampai dengan Tergugat V yaitu ahli waris Alm Samuel Kristianto Luan membeli dengan tidak sah dan harus segera menyerahkan kepada Penggugat, maka terhadap dalil poin 7 gugatan Penggugat patut ditolak.
22. Bahwa dalil gugatan penggugat pada poin sembilan (9) yang menyatakan untuk menjamin pelaksanaan pengosongan dan penyerahan objek perkara kepada Penggugat, meminta membayar uang paksa (Dwangsoom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta) perhari, apabila terlambat mengosongkan dan menyerahkan objek perkara, jelas dalil yang kacau, bagaimana seorang pembeli yang beretikat baik dan telah sah memiliki objek perkara tersebut diminta untuk menyerahkan objek perkara dan meminta uang paksa yang nominalnya ngawur. Alm. Samuel Kristianto Luan dalam hal ini telah melaksanakan prestasi/kewajiban yakni pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang dibuat bersama Penggugat, oleh karenanya secara hukum harus dilindungi sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor: 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, menegaskan "Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum". Maka terhadap dalil gugatan Penggugat poin sembilan (9) yang tidak jelas dan bahkan ngawur patut dikesampingkan.
23. Bahwa dalil gugatan penggugat pada poin sebelas (11) menyatakan "bahwa Penggugat mempunyai sangkaan Tergugat I sampai dengan Tergugat V memiliki etikad yang tidak baik untuk memiliki atau mengalihkan/menandatangani/ menggandaikan, menjadikan jaminan hutang dengan hak tanggungan atas objek sengketa aquo tersebut.

Hal. 20 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm



24. Bahwa apa yang dinyatakan oleh Penggugat terhadap Tergugat II sampai dengan Tergugat V tidak memiliki etikad baik hanya berdasarkan sangkaan, tidak merumuskan apa yang dimaksudkan Perbuatan Melawan Hukum. Dan telah pula Tergugat II sampai dengan Tergugat V jelaskan pada poin-poin sebelumnya bagaimana Alm. Samuel Kristianto Luan sebagai pembeli yang beretikad baik sesuai dengan peraturan perundang-undangan, **tentu tidak ada satupun kesalahan yang memenuhi unsur unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata**, yang berbunyi: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ". Adapun unsur / syarat dari Perbuatan Melawan Hukum adalah :

- a. Harus ada Perbuatan, melanggar hak subyektif orang lain.
- b. Perbuatan tersebut harus melawan hukum
- c. Harus ada kesalahan ( *Schuld* ) Dari pasal 1365 KUH Perdata menekankan bahwa si pelaku perbuatan melawan hukum hanyalah bertanggung jawab / gugat atas kerugian yang ditimbulkannya, bilamana perbuatan dari kerugian tersebut dapat dipersalahkan padanya. Bila tidak terdapat kesalahan pada salah satu unsur tersebut sipelaku tidak berkewajiban membayar ganti kerugian.
- d. Harus ada Kerugian ( *Schade* ) Dapat berupa materiil dan immateriil, dan yang materiil meliputi yang nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya diterima. Dikaitkan dengan teori *ADAEQUATE* tiap perbuatan melawan hukum, yang mendatangkan kerugian bagi orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menimbulkan kerugian untuk mengganti kerugian tersebut. Jadi sipelaku hanyalah dapat dipertanggung jawabkan atas kerugian bilamana kerugian tersebut merupakan akibat dari perbuatan yang melawan hukum yang secara layak dapat diperkirakan akan timbul. Hal ini sesuai pula dengan putusan Hoge Raad tanggal 3 Februari 1927.

*Hal. 21 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



e. Adanya Hubungan Kausal (Oorzakelijk Verband). Artinya dalam bidang hukum perdata harus terdapat hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian, dan dalam pasal 1365 KUH Perdata bahwa suatu perbuatan tertentu dapat disebut sebagai sebab, yakni sebagai causa efficiens dari pada suatu peristiwa tertentu.

25. Jadi berdasarkan unsur / syarat dari Perbuatan Melawan Hukum tersebut diatas sudah jelas Alm. Samuel Kristianto Luan/ Tergugat II sampai dengan Tergugat V tidak ada satupun unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan dalam proses pembelian sertifikat objek Perkara.

26. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan demikian terbukti bahwa gugatan PENGGUGAT merupakan gugatan yang tidak mendasar dan mengada-ngada, oleh karenanya, maka dengan ini Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V mohon dengan hormat sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSI**

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul akibat adanya perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

**Jawaban dan Eksepsi Tergugat VI:**

**DALAM EKSEPSI**

*Hal. 22 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



Bahwa Tergugat VI menolak secara tegas dalil-dalil Penggugat dalam gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat VI;

**A. Eksepsi Kewenangan Absolut**

1. Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah tanah bersertipikat Hak Milik Nomor : 490 dengan Surat Ukur Nomor : 133/Babau/2001 tanggal 23 Maret 2001, Luas : 3.375 m<sup>2</sup> tercatat terakhir atas nama Samuel Kristianto Luan dan tanah bersertipikat Hak Milik Nomor : 646 dengan Surat Ukur Nomor : 128/Babau/2009 tanggal 30 Desember 2009, Luas : 4.290 m<sup>2</sup> tercatat terakhir atas nama Samuel Kristianto Luan yang keduanya terletak di Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang;
2. Bahwa dalam Posita poin 5 gugatannya, Penggugat mendalilkan “ternyata secara melawan hukum tanpa sepengetahuan Para Ahli Waris/ Para Ahli Waris Pengganti yang sah dari Hengky Soleman Luan (alm) dan Nyonya Damaris Ester Luan Tjung (alm) tersebut ternyata Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dibantu oleh Tergugat VI menerbitkan :
  - 5.1. Sertipikat Kedua (Sertipikat Pengganti) Hak Milik Nomor : 490 diterbitkan tanggal 20 Februari 2008, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 133/Babau/2001, seluas 3.375 m<sup>2</sup> (Tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Robert Luan, batas-batas sebagai berikut:
    - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Dominggus Lobo
    - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Timor Raya
    - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pemda Tk.II Kupang
  - 5.2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 646 diterbitkan tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 128/Babau/2009, tanggal 30 Desember 2009 seluas 4.290 m<sup>2</sup> (Empat ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Robert Luan dengan batas-batas :

*Hal. 23 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*





- Sebelah Utara berbatasan dengan Dafit Kiuk dan Dominggus Lobo
- Sebelah Timur berbatasan dengan Robert Luan
- Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah Pemda dan Jalan Timor Raya sekarang berbatasan dengan Kantor Samsat Polres Kupang dan Jalan Tim-Tim
- Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Polsek Kupang Timur sekarang berbatasan dengan Kantor Sat Lantas Polres Kupang.

Maka oleh karena terjadi cacat hukum dalam proses penerbitan tanah Objek Sengketa sebagaimana tersebut diatas, sehingga dengan demikian tanah objek sengketa pada poin 3.1 dan poin 3.2 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;

3. Bahwa Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (*vide*. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Sertipikat diberikan sebagai tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang telah didaftarkan;
4. Bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya (*vide*. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
5. Bahwa penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang adalah salah satu jenis pelayanan di Kantor Pertanahan sesuai dengan Lampiran

*Hal. 24 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



III Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan. Sementara itu Pasal 57 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan “Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertipikat baru sebagai pengganti sertipikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertipikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi”;

6. Bahwa Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintahan Non Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan (*vide.* Pasal 1 angka 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah), sementara itu Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah (*vide.* Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
7. Bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku (*vide.* Pasal 1 angka 8 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);
8. Bahwa kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang (Tergugat VI) dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertipikat Hak Milik adalah merupakan perwujudan tindakan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang sebagai Pejabat Tata Usaha Negara;
9. Bahwa Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau Penyelenggara Negara lainnya untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan (*vide.* Pasal 1 angka 1

*Hal. 25 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintah dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintah (*Onrechtmatige Overheidsdaad*). Penerbitan Sertipikat Pengganti Karena Hilang merupakan salah satu kewenangan Tergugat VI sebagai Pejabat Tata Usaha Negara;
10. Bahwa Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan (*vide*. Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);
11. Bahwa berdasarkan uraian diatas menunjukkan perkara *a quo* dikategorikan sebagai Sengketa Tata Usaha Negara sesuai dengan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor: 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
12. Bahwa berdasarkan uraian pada poin 8 dan 9 diatas menunjukkan gugatan yang diajukan Penggugat telah memenuhi syarat pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara);
13. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menempatkan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang sebagai Tergugat VI, oleh karena itu berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 620 k/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 yang menyatakan bila yang digugat adalah Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara dan yang menjadi objek gugatan menyangkut

*Hal. 26 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

#### Disclaimer

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



perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, sehingga dengan demikian kewenangan untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut adalah kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara bukan kewenangan Pengadilan Negeri, maka perkara *a quo* merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara;

14. Bahwa berdasarkan uraian diatas telah jelas terlihat perkara *a quo* bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Oelamasi untuk memeriksa, memutus dan mengadili tetapi menjadi Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Kupang, sudah seharusnya Pengadilan Negeri Oelamasi menyatakan gugatan penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan penggugat tidak dapat diterima.

**B. Gugatan Penggugat kabur karena Petitum pada gugatan tidak jelas**

1. Bahwa dalam Petitum gugatan poin 5, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk “menyatakan menurut hukum bahwa penguasaan tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita poin 3.1 dan 3.2 oleh Tergugat I tanpa alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum”;
2. Bahwa objek gugatan yang Penggugat uraikan dalam Posita Poin 3.1 dan poin 3.2 gugatannya adalah :
  - 3.1. Sertipikat Pertama Hak Milik Nomor : 00490 diterbitkan tanggal 12 April 2001, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 133/2001, tanggal 23 Maret 2001, (tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Hengky Soleman Luan, batas-batas ditunjuk oleh Hengky Soleman Luan dengan batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Dominggus Lobo;
    - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa;
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Timor Raya (sekarang Jalan Tim-Tim)
    - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pemda TK.II Kupang dan Tanah Robert Luan;

*Hal. 27 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



- 3.1. Sertipikat Kedua (Sertipikat Pengganti) Hak Milik Nomor : 490 diterbitkan tanggal 20 Februari 2008, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 133/Babau/2001, seluas 3.375 m<sup>2</sup> (Tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Robert Luan, batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Dominggus Lobo
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Timor Raya
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pemda Tk.II Kupang
- 3.2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 646 diterbitkan tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 128/Babau/2009, tanggal 30 Desember 2009 seluas 4.290 m<sup>2</sup> (Empat ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Robert Luan dengan batas-batas :
- Sebelah Utara berbatasan dengan Dafit Kiuk dan Dominggus Lobo
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Robert Luan
  - Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah Pemda dan Jalan Timor Raya sekarang berbatasan dengan Kantor Samsat Polres Kupang dan Jalan Tim-Tim
  - Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Polsek Kupang Timur sekarang berbatasan dengan Kantor Sat Lantas Polres Kupang
3. Bahwa dari uraian poin 2 dihubungkan dengan uraian poin 1 diatas menunjukkan adanya ketidak jelasan dari Petitum 5 gugatannya, dikarenakan Penggugat meminta kepada majelis hakim untuk menyatakan penguasaan tanah yang menjadi objek sengketa tanpa alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum, namun dalam uraian Petitum tersebut menyangkut 2 (dua) sertipikat yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa Petitum Penggugat poin 5 tersebut menjadi ambigu, apakah perbuatan Tergugat 1 menguasai objek sengketa tersebut yang
- Hal. 28 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*





dimaksud ataupun penerbitan sertifikat atas nama Tergugat I sebagai dasar penguasaannya yang dimintakan Penggugat untuk dinyatakan oleh Majelis Hakim sebagai perbuatan melawan hukum;

5. Bahwa dalam Posita poin 5 gugatan, Penggugat mendalilkan “ternyata secara melawan hukum tanpa sepengetahuan Para Ahli Waris/ Para Ahli Waris Pengganti yang sah dari Hengky Soleman Luan (alm) dan Nyonya Damaris Ester Luan Tjung (alm) tersebut ternyata Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan dibantu oleh Tergugat VI menerbitkan :

- 5.1. Sertipikat Kedua (Sertipikat Pengganti) Hak Milik Nomor : 490 diterbitkan tanggal 20 Februari 2008, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 133/Babau/2001, seluas 3.375 m<sup>2</sup> (Tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Robert Luan, batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Dominggus Lobo
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Desa
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Timor Raya
- Sebelah Barat berbatasan dengan tanah Pemda Tk.II Kupang

- 5.2. Sertipikat Hak Milik Nomor : 646 diterbitkan tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor : 128/Babau/2009, tanggal 30 Desember 2009 seluas 4.290 m<sup>2</sup> (Empat ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Robert Luan dengan batas-batas :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Dafit Kiuk dan Dominggus Lobo
- Sebelah Timur berbatasan dengan Robert Luan
- Sebelah Selatan dahulu berbatasan dengan tanah Pemda dan Jalan Timor Raya sekarang berbatasan dengan Kantor Samsat Polres Kupang dan Jalan Tim-Tim
- Sebelah Barat dahulu berbatasan dengan Polsek Kupang Timur sekarang berbatasan dengan Kantor Sat Lantas Polres Kupang.

*Hal. 29 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



Maka oleh karena terjadi cacat hukum dalam proses penerbitan tanah Objek Sengketa sebagaimana tersebut diatas, sehingga dengan demikian tanah objek sengketa pada poin 3.1 dan poin 3.2 adalah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat”;

6. Bahwa dalam Posita gugatan poin 5, Penggugat mendalilkan telah terdapat cacat hukum dalam penerbitan sertifikat objek sengketa, namun didalam Petitum Penggugat tidak meminta kepada majelis hakim untuk menyatakan sertifikat-sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum;
7. Bahwa dalam Petitum poin 5 gugatannya, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim untuk menyatakan penguasaan Tergugat I terhadap tanah objek sengketa tanpa suatu alas hak yang sah adalah perbuatan melawan hukum, tetapi dalam Petitumnya Penggugat tidak meminta Majelis Hakim untuk menyatakan sertifikat hak milik sebagai dasar penguasaan Tergugat I tidak memiliki kekuatan mengikat;
8. Bahwa karena Petitum gugatan tidak jelas, sehingga sudah seharusnya Pengadilan Negeri Oelamasi menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima

## **II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi dan jawaban diatas dianggap termasuk pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat VI mohon agar segala yang dikemukakan dalam eksepsi juga berlaku dalam pokok gugatan;
3. Bahwa oleh karena perkara *a quo* merupakan Sengketa Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Oelamasi tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara *a quo*. Segketa Tata Usaha Negara merupakan Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka Tergugat VI memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi yang

*Hal. 30 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk memutuskan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan menerima Eksepsi Tergugat VI untuk seluruhnya;

**II. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Demikian Eksepsi dan Jawaban dari TergugatVI, apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat tersebut Penggugat telah menanggapi sebagaimana tersebut dalam repliknya demikian pula Para Tergugat atas replik Penggugat telah menanggapi sebagaimana tersebut dalam Dupliknya. Replik dan Duplik tersebut semuanya secara lengkap termuat dalam berita acara persidangan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawaban Tergugat VI terdapat eksepsi mengenai kewenangan Pengadilan, maka terhadap eksepsi tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela pada tanggal 24 November 2022 dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi kewenangan mengadili Tergugat VI;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Oelamasi berwenang untuk mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai putusan akhir;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor.00490/Desa Babau atas nama Hengki Soleman Luan, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor.00490/Desa Babau atas nama Robert Luan, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;

*Hal. 31 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor.00646/Desa Babau atas nama Robert Luan, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor. 474.3/38/KB/I/2022, tanggal 27 Juni 2022 atas nama Hengki Soleman Luan, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;
5. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 5301064105550003, atas nama Rina Luan, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
6. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor. 4906/DT/CS.KA/88, tanggal 26 Februari 1988 atas nama Rina Luan, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 5106026607580001, atas nama Susana Luan, selanjutnya diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor. 51/1986, tanggal 30 Agustus 1986 atas nama Susana Luan, selanjutnya diberi tanda bukti P-8;
9. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 530106211600003, atas nama Robert Luan, selanjutnya diberi tanda bukti P-9;
10. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor. 01/2005, tanggal 02 Mei 2005 atas nama Robert Luan, selanjutnya diberi tanda bukti P-10;
11. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 5371025902630002, atas nama Emi Djami Luan, selanjutnya diberi tanda bukti P-11;
12. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor. 52/1986, tanggal 30 Agustus 1986 atas nama Emi, selanjutnya diberi tanda bukti P-12;
13. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK. 5106021105660001, atas nama Jhony Edward Richard Luan, selanjutnya diberi tanda bukti P-13;
14. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor. 5301-LT-03092020-0046, tanggal 15 September 2020 atas nama Jhony Edward Richard Luan, selanjutnya diberi tanda bukti P-14;
15. Fotokopi Surat Keterangan Kematian Nomor: 474.3/39/KB/I/2022 tanggal 27 Juni 2022 atas nama Damaris Ester Luan Tjung (almh); selanjutnya diberi tanda bukti P-15;
16. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2015 atas nama HENGKY S. LUAN, Letak Objek Pajak RT.004/RW. 02, Desa Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, selanjutnya diberi tanda bukti P-16;

Hal. 32 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah tertanggal 7 Mei 2002, selanjutnya diberi tanda bukti P-17;
18. Fotokopi Surat Keluasan dari Feter Benjamin tanggal 28 Oktober 1938, selanjutnya diberi tanda bukti P-18;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan P-18 dan telah dibubuhkan materai yang cukup serta di depan persidangan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-1 sampai P-3, dan P-5 sampai dengan P-18 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dengan demikian bukti – bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing telah didengar keterangannya di bawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi Yeremias Benyamin**, di depan persidangan di bawah janji memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:
  - Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini karena ada masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan para Tergugat;
  - Bahwa obyek sengketa terletak di RT.006/RW.002, Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang tepatnya di sebelah Timur Kantor Sat Lantas;
  - Bahwa Saksi mengenal Hengki Soleman Luan;
  - Bahwa Saksi tidak mengenal istri dari Hengki Soleman Luan karena sudah meninggal saat Saksi tamat SD sekitar tahun 1970-an;
  - Bahwa Saksi kenal anak-anak dari Hengki Soleman Luan;
  - Bahwa anak dari Hengki Soleman Luan ada 6 (enam) orang 3 (tiga) laki-laki dan 3 (tiga) perempuan. 1. Pendeta Rina Luan, 2. Susana Luan, 3. Robert Luan, 4. Emi Luan. 5. Jhoni Luan. 6. Sami Luan;
  - Bahwa jarak rumah Saksi dengan obyek sengketa kurang lebih 300 (tiga ratus) meter;
  - Bahwa benar ada penyerahan tanah dari Feter Babau kepada Hengki Soleman Luan berdasarkan dokumen pada tahun 1938;
  - Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang diserahkan oleh Feter Babau kepada Hengki Soleman Luan, tetapi saksi tahu batas-batasnya;

*Hal. 33 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas-batas dari tanah yang diserahkan oleh Fetor babau kepada Hengki Soleman Luan yakni Bagian Timur berbatasan dengan Jalan Desa kampung Amnuban, Bagian Selatan berbatasan dengan Jalan Timor Raya, Bagian Barat berbatasan dengan Selokan Kecil jalan Desa masuk Kampung Amnuban, dan Bagian Utara berbatasan dengan Abdul Salam, David Kiuk, Dominggus Lobo;
- Bahwa batas-batas tanah yang diserahkan oleh Fetor Babau kepada Hengki Soleman Luan pada tahun 1938 Ada perubahan sedikit, yakni: Bagian Timur berbatasan dengan Jalan Desa kampung Amnuban, Bagian Selatan berbatasan dengan Jalan Timor Raya, Bagian Barat Sat lintas Polres Kupang, dan Bagian Utara berbatasan dengan Abdul Salam, David Kiuk, Dominggus Lobo;
- Bahwa ada 2 (dua) bidang tanah yang disengketakan dalam perkara ini;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas obyek sengketa bidang II, yakni: Bagian Timur berbatasan dengan Jalan Desa, Bagian Selatan berbatasan dengan Jalan Timor Raya, Bagian Barat berbatasan dengan Sat Lintas Polres Kupang dan Selokan Kecil, dan Bagian Utara berbatasan dengan Abdul Salam, David Kiuk, Dominggus Lobo;
- Bahwa setelah 17 (tujuh belas) meter dari Satlantas ada tanah kosong baru kantor Samsat;
- Bahwa ada 1 (satu) bangunan rumah dan yang tinggal di rumah itu ibu Pendeta Rina Luan;
- Bahwa pada tanggal 7 Mei 2002, ada penyerahan tanah dari Hengki Soleman Luan kepada Polri dan diterima oleh Kapolsek Kupang Timur dan disaksikan oleh anak-anaknya;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti surat P-17 dan P-18 (Penyerahan oleh Hengki Soleman Luan disaksikan oleh anak-anak);
- Bahwa Saksi tanda tangan di nomor urut 1;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Hengki Soleman Luan juga pernah menyerahkan tanah kepada Samsat;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Robert Luan mengurus tanah-tanah tersebut diketahui oleh saudara-saudaranya atau tidak;

Hal. 34 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada surat wasiat atau hibah terkait dengan tanah warisan dari Hengki Soleman Luan atau tidak;
- Bahwa Saksi dapat cerita dari Robert Luan kalau sertifikat atas nama Robert Luan dan Samuel Luan;
- Bahwa tanah bidang II warisan dari Hengki Soleman Luan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah bidang II sudah berubah kepemilikannya atau tidak;
- Bahwa luas tanah yang diserahkan ke Polres Utara-Selatan; 108 m; Timur-Barat: 78 m;
- Bahwa khusus Bidang II yang kuasai anak-anak Hengki Soleman Luan;
- Bahwa Saksi masuk Polisi tahun 1978;
- Bahwa Saksi Pensiun tahun 2016;
- Bahwa yang Saksi dengan cerita dari Robert Luan dan adik-adiknya ada 2 sertifikat;
- Bahwa Sebelah Barat Samsat Bidang I dan Sebelah Timur Samsat Bidang II;
- Bahwa Saksi tahu kalau Batas Timur ke Samsat 17 meter, karena dulu ada kantor Pertanian. Jarak dari rumah Pertanian ke Satlantas 17 meter. Saksi yang pegang meter;
- Bahwa Rina Luan tinggal di sebelah Timur kantor Samsat tetapi rumah itu sudah dibongkar dan diuruk dengan tanah putih;
- Bahwa Daud Mbau mengancam Rina Luan;
- Bahwa Saksi kenal Samuel Kristanto Luan, dia yang datang membuat kasi rata dengan tanah putih dan bangun fanderen keliling;
- Bahwa Samuel Luan dan Rina Luan yang bangun rumah Rina Luan;
- Bahwa bangun rumah sebelum Covid selanjutnya Samuel kembali ke Bali dan meninggal;
- Bahwa saat bangun rumah dan pagar tidak ada yang keberatan;
- Bahwa Samuel Luan tidak pernah cekcok dengan keluarganya. Setelah meninggal baru Isterinya mau balik nama sertifikat sehingga mereka tidak setuju;
- Bahwa Saksi tidak kenal isteri Samuel Luan;

Hal. 35 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa cerita dari Robert Luan dan Rina Luan. Robert Luan keberatan karena tidak mau ahli warisnya ganti nama ke isteri Samuel Luan. Karena itu tanah warisan;
- Bahwa sekarang tanah atas nama Robert Luan dekat Satlantas dan Samuel Luan;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Robert Luan pernah mendapat penghargaan dari Polres karena menyerahkan tanah kepada Polres;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah obyek II pernah digadaikan oleh Robert Luan atau tidak, Saksi baru tahu saat di Pengadilan ini;
- Bahwa diceritakan oleh Robert Luan siapa Penggugat dan siapa Tergugat;
- Bahwa yang Saksi tahu Penggugat ibu Emi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah obyek II sudah ada Sertifikat atau belum;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pernah ada petugas pertanahan yang melakukan pengukuran di atas tanah obyek bidang II atau tidak;
- Bahwa benar Feter Babau menyerahkan tanah ke Hengki Suleman Luan pada tahun 1938;
- Bahwa Saksi baru tahu dari surat yang ditunjukkan oleh bapak Robert Luan saat sebelum persidangan;
- Bahwa Saksi dengar ada sertifikat dari bapak Robert Luan sebelum persidangan;
- Bahwa beberapa bulan lalu anak-anak Hengki Soleman Luan (Rina Luan, Robert Luan, Joni Luan, Emi Luan dan Suana Luan hanya video call) datang ke rumah Saksi dan menceritakan kalau ada masalah keluarga terkait dengan tanah;
- Bahwa mereka ada menemukan arsip surat penyerahan tanah dari bapak Hengki Soleman Luan kepada Polri, karena ada nama Saksi sebagai saksi sehingga mereka datang ke Saksi. Menurut cerita mereka, Robert Luan ada menggadaikan ke bank. Kemudian istrinya Samuel Luan mau balik nama atas namanya dan keluarga Luan tidak setuju karena itu tanah warisan;
- Bahwa isteri Samuel Luan mau balik nama sertifikat karena mau pinjam uang di bank harus balik nama dulu;

Hal. 36 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain Keluarga Luan, tidak ada orang lain yang menguasai tanah;
- Bahwa yang ada diatas tanah sengketa yakni rumah yang dibangun oleh bapak Samuel Luan dan Rina Luan yang tinggal;
- Bahwa belum pernah ada penyelesaian sebelum ke Pengadilan;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa hanya nama 2 (dua) orang dalam Sertifikat;
- Bahwa setahu Saksi, Obyek II adalah Sebelah Timur Samsat;
- Bahwa Samuel Luan meninggal karena covid;
- Bahwa Saksi kenal dengan Samuel Luan;
- Bahwa Samuel Luan meninggal di Bali;
- Bahwa Saksi lupa namanya dengan siapa Samuel Luan menikah;
- Bahwa menurut cerita dari saudara-saudaranya, Samuel Luan menikah sekarang sudah 3 (tiga) kali;
- Bahwa Samuel Luan menikah di Bali. Ibu Rina luan yang hadir;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pernah ada kesepakatan untuk serahkan tanah bidang II kepada salah satu anak atau tidak;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah pernah ada kesepakatan antara anak-anak untuk serahkan tanah bidang II kepada salah satu anak;
- Terhadap keterangan saksi Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulannya masing-masing;

## 2. Saksi Thomas Richard Fangidae, di depan persidangan di bawah janji memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini karena ada masalah sengketa tanah antara Penggugat dengan para Tergugat;
- Bahwa obyek sengketa terletak di RT.006/RW.002, Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah ada sertifikat atau belum;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa yakni: Bagian Utara berbatasan dengan Abdul Salam, David Kiuk, Dominggus Lobo, Bagian Timur berbatasan dengan Jalan Desa, Bagian Selatan berbatasan dengan Jalan Timor Raya, dan Bagian Barat

Hal. 37 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbatasan dengan Polsek Kupang Timur sekarang Satlantas Polres Kupang;

- Bahwa hampir setiap hari Saksi lewat di obyek sengketa;
- Bahwa setahu Saksi obyek sengketa ada 1 (satu) bidang;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas obyek sengketa;
- Bahwa pada tahun 1938 Hengki Soleman Luan mendapat tanah seluas 2 (dua) hektar dari Feter B;
- Bahwa anak dari Hengki Soleman Luan ada 6 (enam) orang anak. 1. Regina Luan, 2. Susana Luan, 3. Robert Luan, 4. Rina Luan. 5. Jhoni Luan. 6. Sami Luan;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Hengki Soleman Luan meninggal dunia;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Sertifikat tanah Hengki Soleman Luan pernah hilang;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Robert Luan ada tanah;
- Bahwa Saksi tidak tahu peralihan tanah dari Hengki Soleman Luan ke Robert Luan;
- Bahwa Kantor Sat Lantas sebelumnya pasar kemudian menjadi Kantor Polsek Kupang Timur;
- Bahwa Saksi tidak tahu bagaimana dengan kantor Samsat;
- Bahwa letak obyek sengketa di sebelah kanan jalan Timor Raya;
- Bahwa kondisi obyek sengketa sekarang sudah ada urukan tanah putih dan fanderen;
- Bahwa Saksi tidak tahu selain Hengki Soleman Luan, siapa lagi yang menguasai obyek sengketa;
- Bahwa obyek sengketa sebelumnya mereka tinggal di situ karena rumah tua mereka ada di situ;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Hengki Soleman Luan pernah mengalihkan obyek sengketa kepada orang lain;
- Bahwa Samuel Luan yang membuat urukan tanah putih dan fondasi;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan obyek sengketa kurang lebih 70 (tujuh puluh) meter;
- Bahwa Saksi kenal baik Hengki Soleman Luan;
- Bahwa Saksi lupa kapan Hengki Soleman Luan meninggal;

Hal. 38 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm

## Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Hengki Soleman Luan menerima tanah dari Yan Kristo Benyamin;
- Bahwa Saksi tahu karena melihat dokumen 1938 sekitar bulan Februari 2023;
- Bahwa Saksi melihat dokumen penyerahan tanah tahun 1938 karena Saksi jubir;
- Bahwa tidak ada bangunan di atas objek sengketa. Kalau dulu ada rumah tetapi sudah dibongkar. Sekarang hanya ada fondasi dan urukan tanah putih;
- Bahwa Saksi bisa melihat dokumen penyerahan tanah tahun 1938 karena sebelumnya Saksi mendengar cerita dari keluarga Luan kalau ada persoalan antara keluarga Luan sehingga Saksi ditunjukkan dokumen oleh Yan Kristofel Benyamin;
- Bahwa dalam dokumen penyerahan tanah tahun 1938 ada disebutkan batas-batas tanah yang diserahkan;
- Bahwa benar bukti surat P-18 adalah dokumen yang dilihat oleh Saksi;
- Bahwa Saksi tahu apakah obyek sengketa pernah digadaikan di bank atau tidak;
- Bahwa dokumen tahun 1938 itu penyerahan tanah dari Fetor Babau kepada Hengki Soleman Luan;
- Bahwa Saksi mengetahui dokumen penyerahan tanah 1938 sekitar bulan lalu;
- Bahwa Saksi mengenal Hengki Soleman Luan sekitar tahun 1964;
- Bahwa luas tanah yang dikuasai oleh Hengki Soleman Luan sesuai dokumen ada 2 (dua) hektare;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah tanah tersebut pernah dialihkan kepada orang lain atau tidak;
- Bahwa Saksi yang memberikan tanah kepada Polres sebagai juru bicara Fetor Babau;
- Bahwa tanah obyek sengketa adalah tanah kosong;
- Bahwa tidak ada yang menguasai obyek sengketa;
- Bahwa tidak ada orang yang membersihkan obyek sengketa;
- Bahwa Saksi kenal Samuel. Dia sudah meninggal;

Hal. 39 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa anak-anak Hengki Soleman Luan masih hidup dan yang sudah meninggal adalah Samuel Luan;
- Bahwa tanah Polres bukan tanah milik Hengki Soleman Luan, hanya tanah Sat Lantas Polres;
- Bahwa posisi tanah sengketa sekarang sudah ada Kantor Samsat, sebelumnya 1 (satu) bidang;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa ada masalah di Pengadilan;
- Bahwa Saksi tidak tahu Hengki Soleman Luan menyerahkan tanah kepada salah satu anaknya;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah diantara anak-anak Hengki Soleman Luan ada yang menolak waris atau tidak;
- Bahwa Fotor sekarang sama dengan Camat;
- Terhadap keterangan saksi Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

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

1. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor.00490/Desa Babau atas nama Hengki Soleman Luan, selanjutnya diberi tanda bukti T1-1;
2. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor.00490/Desa Babau atas nama Robert Luan, selanjutnya diberi tanda bukti T1-2;
3. Fotokopi Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah, tanggal 7 Mei 2002, selanjutnya diberi tanda bukti T1-3;
4. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor. 646, tanggal 30 Desember 2009 atas nama Robert Luan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T1-4;
5. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Panajk Bumi dan Bangunan tahun 2012 atas nama wajib pajak Hengki Soleman Luan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T1-5;
6. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Panajk Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama wajib pajak Robert Luan, yang selanjutnya diberi tanda bukti T1-6;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah diberi tanda Bukti T1-1 sampai dengan T1-6 dan telah dibubuhkan materai yang cukup serta di depan persidangan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali

*Hal. 40 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T1-1 sampai dengan T1-4 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dengan demikian bukti – bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas Tergugat I tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II sampai dengan Tergugat V untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

## **Bukti Surat Tergugat II**

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Ida Ayu Putu Niniek Astawa, Nomor. 5171036310740018, selanjutnya diberi tanda bukti TII-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Silsilah Keluarga Alm. Samuel Kristianto Luan, selanjutnya diberi tanda bukti TII-2;
3. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2022 NOP.53.03.120.016.015-0198.0, dengan alamat Jl. Timor Raya KM 25, RT.006 RW.04, Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kupang atas nama Samuel Kristianto Luan, selanjutnya diberi tanda bukti TII-3;
4. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2022 NOP.53.03.120.016.015-2222.0, dengan alamat Jl. Timor Raya KM 25, RT.006 RW.04, Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kupang atas nama Samuel Kristianto Luan, selanjutnya diberi tanda bukti TII-4;
5. Fotokopi Kutipan Akta Kematian Nomor.5171-KM-04082021-0018, atas nama Samuel Kristianto Luan, tanggal 10 Juli 2021, yang diterbitkan oleh Kepala Desa Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Denpasar, selanjutnya diberi tanda bukti TII-5;
6. Fotokopi Salinan Akta Notaris No. 02 tentang Keterangan Ahli Waris tertanggal 10 Juni 2022, selanjutnya diberi tanda bukti TII-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor. 490 atas nama Samuel Kristianto Luan, selanjutnya diberi tanda bukti TII-7;
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor. 464 atas nama Samuel Kristianto Luan, selanjutnya diberi tanda bukti TII-8;
9. Fotokopi Surat Keterangan Ahli Waris, selanjutnya diberi tanda bukti TII-9;

*Hal. 41 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah diberi tanda Bukti TII-1 sampai dengan TII-9 dan telah dibubuhkan materai yang cukup serta di depan persidangan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti TII-7 sampai dengan TII-8 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, dengan demikian bukti – bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

**Bukti Surat Tergugat III**

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Hillary Brilliana Luan Nomor. 5171034606990001, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Silsilah Keluarga Alm. Samuel Kristianto Luan, selanjutnya diberi tanda bukti TIII-2;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah diberi tanda Bukti TIII-1 sampai dengan TIII-2 dan telah dibubuhkan materai yang cukup serta di depan persidangan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, dengan demikian bukti – bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

**Bukti Surat Tergugat IV**

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Nobel Brilliano Luan Nomor. 5171032602010001, selanjutnya diberi tanda bukti TIV-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Silsilah Keluarga Alm. Samuel Kristianto Luan, selanjutnya diberi tanda bukti TIV-2;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah diberi tanda Bukti TIV-1 sampai dengan TIV-2 dan telah dibubuhkan materai yang cukup serta di depan persidangan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, dengan demikian bukti – bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

**Bukti Surat Tergugat V**

1. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor. 10/RBPB/2006 atas nama Michelle Deborah Brilliani Luan, selanjutnya diberi tanda bukti TV-1;
2. Fotokopi Surat Keterangan Silsilah Keluarga Alm. Samuel Kristianto Luan, selanjutnya diberi tanda bukti TV-2;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah diberi tanda Bukti TV-1 sampai dengan TV-2 dan telah dibubuhkan materai yang cukup

*Hal. 42 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serta di depan persidangan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, dengan demikian bukti – bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas Tergugat II sampai Tergugat V juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing – masing telah didengar keterangannya di bawah janji yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Saksi Minggus Wadu**, di depan persidangan di bawah janji memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi mengenal Emi Luan;
- Bahwa Saksi mengenal Samuel Kristian Luan, karena kami sama-sama sejak kecil;
- Bahwa Saksi mengetahui letak obyek sengketa;
- Bahwa Tanah milik Robert Luan;
- Bahwa tanah milik Robert Luan digadaikan di bank. Kemudian karena macet sehingga bank mau jual lelang;
- Bahwa tanah tersebut Samuel Luan sudah tebus dari bank;
- Bahwa tanah itu sekarang milik Samuel Luan;
- Bahwa tanah itu menjadi milik Samuel Luan karena Robert Luan tidak bisa membayar pinjaman di bank sehingga kemudian Samuel Luan sudah tebus di bank;
- Bahwa Saksi tahu karena dengar cerita dari Samuel Luan;
- Bahwa Saksi tahu kalau Robert Luan menggadaikan tanah tersebut di bank karena sebelumnya Saksi kerja dengan Robert Luan menyiram bawang. Kemudian Robert Luan cerita kalau tanah yang digunakan untuk tanam bawang ada gadai di bank;
- Bahwa tidak ada keributan karena Robert Luan gadaikan tanah di bank;
- Bahwa Samuel Luan datang dari Bali kemudian datang di rumah Saksi dan cerita kalau tanah yang digadaikan oleh Robert Luan sudah ditebus dari bank;
- Bahwa Saksi ke obyek sengketa untuk awasi saat pekerjaan urukan dengan tanah putih;

Hal. 43 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Samuel Luan yang menyuruh untuk Nelson Lay uruk tanah putih dan membuat fundasi keliling;
- Bahwa ada rumah yang ditempati oleh Aci Lang (Rina Luan);
- Bahwa tidak ada keluarga yang keberatan;
- Bahwa pada saat pekerjaan urukan tanah putih dan pembuatan fundasi, tidak ada keributan;
- Bahwa pada saat pekerjaan urukan tanah putih dan pembuatan fundasi, semua keluarga tahu;
- Bahwa Saksi tinggal di Babau sejak tahun 1965;
- Bahwa jarak rumah Saksi dengan tanah obyek sengketa kurang lebih 500 (lima ratus) meter;
- Bahwa Saksi tidak tahu Ence Kuntae itu istrinya siapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa anak-anak dari Ence Kuntae;
- Bahwa Saksi tidak tahu hubungan antara Aci Lang dengan Samuel Luan, Robert Luan dan Emi Luan;
- Bahwa Saksi tidak tahu tanah yang Ence Kuntae tinggal dikasih ke Robert Luan;
- Bahwa Saksi tidak tahu pada saat penerbitan sertifikat tanah atas nama Robert Luan, apakah Ence Kuntae masih hidup;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa, yakni: Timur berbatasan dengan: Jalan; Barat berbatasan dengan: Minggu Lobo; Selatan berbatasan dengan Sat Lantas Polres kupang; Utara berbatasan dengan Samsat;
- Bahwa saksi tidak tahu Robert Luan dapat tanah dari siapa;
- Bahwa Saksi tidak tahu Hengki Soleman Luan;
- Bahwa Saksi tidak tahu orang tua Robert Luan dan Samuel Luan;
- Bahwa saudara kandung Samuel Luan adalah Robert Luan, Emi Luan;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah saudara dari Samuel Luan yang lain tahu atau tidak kalau tanah Robert Luan sudah ditebus dari bank;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu, Samuel tebus tanah di bank dengan harga berapa;
- Bahwa Saksi lupa kapan Samuel Luan cerita kepada Saksi;

Hal. 44 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Samuel Luan tidak ceritakan alasannya menebus tanah itu dari bank;
- Bahwa Saksi lupa, kapan pembangunan fundasi dilakukan;
- Bahwa Samuel Luan yang membeli bahan-bahan pembuatan fundasi;
- Bahwa tidak ada pihak lain yang menegur atau keberatan pada saat pembuatan fundasi;
- Bahwa Saksi ditelpon oleh Aci dari Bali untuk menjadi saksi;
- Bahwa setahu Saksi, ada 1 (satu) sertifikat tanah yang digadai;
- Bahwa Saksi tidak tahu nomor sertifikat tanah yang digadai;
- Bahwa Saksi tidak tahu luas tanah yang digadai;
- Bahwa Saksi tidak tahu mengapa Samuel Luan yang tebus itu tanah dari bank dan bukan Robert Luan;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan terjadi peralihan hak dari Robert Luan ke Samuel Luan;
- Bahwa tanah di belakang Samsat tidak ada urukan tanah putih. Hanya dipagar keliling;
- Bahwa Saksi mengenal Ence Kuntae adalah ayah dari Robert Luan dan Samuel Luan dan mereka dulu tinggal di atas objek sengketa namun sudah dibongkar;
- Bahwa bahan bangunan hasil pembongkaran rumah tua dihantar ke Robert Luan;
- Bahwa Saksi bekerja dengan Robert Luan kurang lebih 3 (tiga) bulan;
- Bahwa Robert Luan yang minta Saksi untuk siram bawang;
- Bahwa Robert Luan tidak pernah cerita siapa keluarganya;
- Bahwa Saksi mengenal Samuel Luan karena kami teman dari kecil;
- Bahwa Saksi tidak tahu apa pekerjaan Samuel Luan;
- Bahwa ada 1 (satu) bidang tanah yang ditebus oleh Samuel;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah yang ditebus oleh Samuel;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan Samuel Luan meninggal;
- Bahwa Saksi menyiram bawang di tanah Robert Luan di Noekele;
- Bahwa hubungan antara Robert Luan dan Samuel Luan adalah kakak-adik;
- Bahwa saudara mereka yang lain ada Aci Emi;

Hal. 45 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Babau yang digadaikan oleh Robert Luan;
- Bahwa Saksi tidak tahu, kapan Samuel tebus dari bank;
- Bahwa isteri Samuel Luan ada di Bali;
- Bahwa Saksi mengenal istri Samuel Luan hanya kurang dekat;
- Bahwa Samuel Luan meninggal di Bali;
- Bahwa istri Samuel Luan pernah datang di Babau 1 (satu) kali waktu uruk tanah putih;
- Terhadap keterangan saksi Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulannya masing-masing;

**2. Saksi Daud Domiliares Mbau**, di depan persidangan di bawah janji memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pada saat Samuel Luan masih ada apabila datang di Kupang Saksi selalu diminta untuk mendampingi ke Babau untuk melihat tanah. Dalam perjalanan ke Babau Samuel menunjukkan dokumen yang berkaitan dengan tanah di Babau;
- Bahwa Samuel Luan meninggalkan 1 (satu) dokumen di Saksi terkait pemberian tanah dari Feter Babau yang diberikan kepada bapak Hengki Soleman Luan ayah dari Samuel Luan dan sekarang tanah tersebut menjadi milik dari Samuel Luan;
- Bahwa pernah Samuel Luan bertemu dengan saudara-saudara untuk bicarakan tanah ini di Restoran The Kings untuk bicarakan tanah di Babau, yang hadir Ibu Emi, Robert Luan dan Oko Chong;
- Bahwa Saksi dengar karena Saksi diminta Samuel Luan untuk mendampingi. Dalam pembicaraan itu Saksi mendengar Robert Luan meminta kepada Samuel Luan untuk Tanah ini ditebus oleh Samuel Luan di Bank. Waktu itu Saksi dengan saudara-saudara lain yang hadir juga meminta Samuel Luan untuk menebus tanah itu di Bank. Dalam pertemuan itu juga Saksi melihat Samuel Luan Juga memberikan uang kepada saudara-saudaranya yang hadir pada saat itu. Selain itu juga ada pemberian bahan bangunan kepada ibu Emi Luan untuk bangun rumah;
- Bahwa Saksi pernah mendampingi Samuel Luan untuk hadir pertemuan di Kantor Notaris yang dihadiri oleh saudara-saudara Samuel Luan yang hadir dalam pertemuan di Restoran The Kings. Mereka ke Notaris untuk

*Hal. 46 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

**Disclaimer**

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuat kesepakatan untuk jual beli karena Samuel Luan menebus tanah itu;

- Bahwa ada dokumen yang ditanda tangani, tetapi Saksi tidak tahu apa dokumen yang ditandatangani karena saksi duduk agak jauh;
- Bahwa nama Notarisnya adalah Lilies;
- Bahwa dalam dokumen penyerahan tanah dari Fetor Babau kepada Hengki Soleman Luan, ada tanda tangan Benyamin dan Hengki Soleman Luan;
- Bahwa Saksi tidak lihat siapa yang tanda tangan dalam dokumen penyerahan tanah dari Hengki Soleman Luan kepada Samuel Luan;
- Bahwa anak-anak Hengki Soleman Luan ada Robert Luan, Emi Luan, Koko Chong, Rina Luan, Samuel Luan dan ada satu lagi yang tinggal di Bali;
- Bahwa pertemuan antara Samuel Luan dan saudara-saudaranya di Restoran The Kings terjadi sekitar tahun 2018 atau 2019;
- Bahwa pertemuan antara Samuel Luan dan saudara-saudaranya di Kantor Notaris terjadi sekitar tahun 2018 atau 2019;
- Bahwa dokumen yang ditanda tangani di Notaris Saksi tidak lihat dokumen apa, yang Saksi tahu ada penandatanganan di Notaris;
- Bahwa Saksi hanya dengar dari Samuel Luan kalau mereka ada tanda tangan masalah tanah di Babau yang digadaikan itu;
- Bahwa dalam pertemuan di Restoran The Kings, tidak ada pembicaraan kalau tanah di Babau itu tanah warisan dari orang tua, yang dibicarakan tanah dari Robert Luan;
- Bahwa Saksi tidak dengar ada pembicaraan kalau tanah di Babau itu tanah warisan dari orang tua waktu pertemuan di Notaris;
- Bahwa alasan Samuel Luan menebus tanah Robert Luan yang digadaikan di bank menurut cerita Samuel mereka dilahirkan di tanah itu sehingga dia tidak mau tanah itu hilang;
- Bahwa Saksi tidak tahu penyerahan uang kepada Emi Luan untuk apa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Emi Luan ada hutang di Samuel atau tidak;

Hal. 47 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Samuel pernah gadaikan tanah tersebut di bank;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada tanah Hengki Luan yang lain yang dikuasai Samuel Luan;
- Bahwa dalam pembicaraan keluarga Luan di Restoran The Kings itu tanah di Kelurahan Babau;
- Bahwa Saksi tidak dengar pembicaraan keluarga Luan di Notaris itu terkait tanah yang mana, yang Saksi tahu setelah di mobil baru Samuel Luan sampaikan kalau itu tanah di Kelurahan Babau;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Sertifikat tanah tersebut, hanya disampaikan oleh Samuel Luan;
- Bahwa pada saat keluarga Luan ke Notaris, sertifikat tanah atas nama Robert Luan;
- Bahwa Saksi tahu kalau sertifikat tanah atas nama Robert Luan dari cerita Samuel Luan kalau sertifikat tanah itu mau dirubah;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah akta yang ditandatangani di Notaris sudah didaftarkan ke BPN;
- Bahwa fanderan dibuat sekitar tahun 2020 dan Saksi yang cari tukang untuk kerja;
- Bahwa selama pembuatan fanderan tidak ada masalah;
- Bahwa Saksi tahu sertifikat pada tahun 2018 atas nama Robert Luan karena diceritakan oleh Samuel Luan;
- Bahwa mereka ke Notaris untuk merubah sertifikat menjadi atas nama Samuel Luan;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan perubahan sertifikat tanah dari Robert Luan menjadi Samuel Luan;
- Bahwa terakhir kali saksi ke lokasi sengketa tahun 2022 pada saat itu ada pemeriksaan lokasi dari Pengadilan Saksi hadir karena sebelumnya sekitar tahun 2019 atau 2020 Saksi diminta untuk mencari tukang untuk membuat fundasi;
- Bahwa Saksi tidak melihat Sertifikat tanah obyek sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah obyek sengketa, yakni: Bidang I: Bagian Selatan berbatasan dengan jalan Raya, bagian Utara

Hal. 48 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm

#### 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)





berbatasan dengan Dominggus Lobo; bagian Barat berbatasan dengan Kantor Samsat dan bagian Timur berbatasan dengan Jalan setapak. Bidang II: Bagian Selatan berbatasan dengan Jalan Raya, bagian Utara tidak tahu; bagian Barat berbatasan dengan Kantor Samsat dan bagian Timur berbatasan dengan Obyek I;

- Bahwa yang ada di atas tanah obyek sengketa ada rumah yang dibangun oleh Samuel Luan dan ditempati oleh Rina Luan;
- Bahwa Saksi tidak tahu kalau Rina Luan pernah diusir dari rumah itu;
- Bahwa Samuel Luan tebus tanah dari Bank Christa Jaya;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan Samuel Luan menebus tanah itu di bank;
- Bahwa Kantor Notaris yang didatangi oleh Keluarga Luan di Walikota;
- Bahwa ada 2 (dua) dokumen yang ditunjukkan oleh Samuel Luan;
- Bahwa Dokumen Penyerahan tanah dari Feter Babau kepada Hengki Samuel Luan dan Penyerahan dari Hengki Samuel Luan kepada Samuel Luan;
- Bahwa Saksi sudah lupa kapan Saksi melihat dokumen tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah dalam dokumen tersebut disebutkan luas tanah dan batas-batasnya;
- Bahwa Feter bertindak sebagai orang yang menyerahkan tanah kepada Hengki Luan dan Hengki Luan menyerahkan kepada Robert Luan;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah dalam pembicaraan di Restoran The Kings sama dengan tanah yang ada dalam dokumen tersebut, hanya yang Saksi tahu masalah tanah di Babau;
- Bahwa pembicaraan di Notaris obyeknya juga sama membicarakan tanah di Babau dan sama juga dengan pembicaraan sama dengan pembicaraan di Restoran The Kings;
- Bahwa Saksi tidak lihat ada penyerahan uang di Notaris kepada keluarga Luan yang hadir;
- Bahwa ada penyerahan uang kepada Robert Luan, Emi Luan, dan Ako Chung dalam pertemuan di Restoran The Kings;
- Bahwa di Restoran The Kings ada penyerahan uang secara simbolis kepada keluarga luan yang hadir;

Hal. 49 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kapasitas Saksi hadir karena diminta oleh bapak Samuel Luan untuk mendampingi;
- Bahwa perkembangan selanjutnya setelah pertemuan di Notaris yakni ada sengketa antara keluarga Luan;
- Bahwa ada bangunan di bidang II;
- Bahwa Samuel Luan yang bangun;
- Bahwa Samuel Luan sudah meninggal;
- Bahwa Samuel Luan meninggal sekitar tahun 2020 di Bali;
- Bahwa Samuel Luan menebus tanah di bank Christa Jaya karena tanah yang digadaikan oleh Robert Luan kemudian macet dan disita oleh bank Christa Jaya;
- Bahwa Samuel Luan mempunyai 3 (tiga) bidang di Babau;
- Bahwa pekerjaan dari Samuel Luan adalah pengusaha;
- Terhadap keterangan saksi Kuasa Para Pihak menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulannya masing-masing;

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

1. Fotokopi Buku Tanah Sertifikat Hak Milik (Pengganti Sertifikat Yang Hilang) Nomor. 490, luas 3.375 m<sup>2</sup>, terletak di Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang tercatat terakhir atas nama Samuel Kristianto Luan, selanjutnya diberi tanda bukti TVI-1;
2. Fotokopi Surat Ukur Nomor. 133/Babau/2001, luas 3.375 m<sup>2</sup> terletak di Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, selanjutnya diberi tanda bukti TVI-2;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut di atas telah diberi tanda Bukti TVI-1 sampai dengan TVI-2 dan telah dibubuhkan materai yang cukup serta di depan persidangan telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, dengan demikian bukti – bukti surat tersebut dapat dipertimbangkan sebagai bukti surat dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut di atas Tergugat VI tidak mengajukan saksi;

Hal. 50 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam persidangan berdasarkan permintaan dari Kuasa Penggugat berkaitan dengan permohonan Warkah Nomor: 900/2001 untuk SHM No. 490 atas nama Hengki Soleman Luan dan Warkah Nomor: 5645/2009 SHM No. 464 atas nama Robert Luan dan Warkah No. 834/2012 SHM No. 490 atas nama Robert Luan, Kuasa Tergugat VI memberikan penjelasan terkait dengan dokumen-dokumen tersebut sebagai berikut:

- Bahwa terhadap permintaan dari Kuasa Penggugat, maka Kuasa Tergugat VI hanya dapat menghadirkan dokumen warkah no. 834/2012 SHM no. 490 atas nama Robert Luan sedangkan dokumen dokumen yang lain masih dalam proses pencarian di Kantor BPN;
- Bahwa Warkah yang dihadirkan adalah warkah Nomor 490, Hak Tanggungan dan Roya;
- Bahwa Warkah 3573 merupakan peralihan berdasarkan Akta Jual Beli terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 490 atas nama Robert Luan yang di buat di hadapan Notaris Lilies sesuai Akta Nomor 12/2017 dari Robert Luan kepada Samuel Kristian Luan terhadap tanah seluas 3375 m2 atas nama Robert Luan;
- Bahwa dalam Akta Jual Beli Nomor 12/2017, yang bertindak sebagai Penjual adalah Robert Luan, yang diketahui dan disetujui oleh isteri dan saudara-saudaranya dan yang menjadi pembeli adalah Samuel Kristian Luan;
- Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 490 dan Nomor 646 atas nama Robert Luan kemudian diagunkan di BPR Christa Jaya tahun 2015 oleh Robert Luan berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor. 0038 tahun 2015;
- Bahwa setelah dialihkan ke Samuel Kristian Luan kemudian diagunkan lagi oleh Samuel Kristian Luan di Bank Christa Jaya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis, tanggal 8 Desember 2022 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan melalui sistem informasi pengadilan (e - Court), yakni Penggugat pada tanggal 20 Maret 2023, Tergugat II sampai dengan Tergugat VI pada tanggal 27 Maret 2023, sedangkan Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan;

*Hal. 51 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

### Disclaimer

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



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

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

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

##### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawaban (eksepsi) yang mana setelah dicermati oleh Majelis Hakim, jawaban (eksepsi) tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Pengadilan Negeri tidak berwenang (Kompetensi Absolut);
2. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;
3. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);
4. Gugatan Penggugat tidak jelas, tidak tegas atau isinya kabur (*Obscuur Libel*);
5. Gugatan Penggugat kabur karena petitum pada gugatan tidak jelas;
6. Penggugat sendiri yang telah lalai (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi dari Para Tergugat (Tergugat II sampai dengan Tergugat VI) tersebut, Penggugat telah mengajukan replik di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat, Tergugat telah mengajukan duplik di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai eksepsi dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) sebagaimana dalam putusan sela Majelis Hakim berpendapat bahwa Pengadilan Negeri Oelamasi berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini sehingga terhadap eksepsi ini tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi dari Para Tergugat;

*Hal. 52 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



**1. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II sampai dengan Tergugat V mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat *error in persona*, Penggugat telah keliru dalam penulisan dan penyebutan nama Tergugat II dalam gugatan Penggugat dituliskan NY. IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA, sedangkan nama lengkap sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk adalah IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA, nama tersebut tanpa menggunakan NY, nama Tergugat III dalam gugatan Penggugat dituliskan BRILIN LUAN, sedangkan nama lengkap sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk adalah HILLARY BRILLIANA LUAN, nama Tergugat IV dalam gugatan Penggugat dituliskan NOBEL LUAN, sedangkan nama lengkap sesuai dengan Kartu Tanda Penduduk adalah NOBEL BRILLIANO LUAN, dan nama Tergugat V dalam gugatan Penggugat dituliskan MICELE LUAN, sedangkan nama lengkap sesuai dengan Kutipan Akta Kelahiran adalah MICHELLE DEBORAH BRILLIANI LUAN;

Menimbang, bahwa eksepsi ini sering disebut *gemis aanhoedarmigheid* atau salah pihak yang ditarik sebagai Tergugat sehingga mengakibatkan gugatan cacat *error in persona* (kekeliruan mengenai orang), terhadap eksepsi yang demikian, menurut Majelis Hakim gugatan itu sendiri merupakan tuntutan hak dari seseorang (Penggugat) yang merasa dirugikan oleh orang lain (Tergugat), sehingga untuk memulihkan kerugian yang dideritanya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri. Oleh karena itu Penggugat dalam menarik pihak sebagai Tergugat tentunya dengan pertimbangan bahwa Tergugat adalah orang menyebabkan kerugian yang diderita oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan Penggugat diuraikan bahwa Bahwa HENGKY SOLEMAN LUAN (alm) telah meninggal dunia di Babau, pada tanggal 8 Maret 2003, semasa hidupnya telah melangsungkan perkawinan yang sah dengan DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh), yang juga telah meninggal dunia di Babau, pada tanggal 14 April 1970, yang mana dari perkawinan yang sah antara alm. HENGKY SOLEMAN LUAN dengan DAMARIS ESTER LUANTJUNG (almh) telah dikaruniai 6 (enam) orang anak, yakni RINA LUAN, SUSANA LUAN, ROBERT LUAN, EMI LUAN (EMI

*Hal. 53 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*





DJAMI LUAN, JOHNY EDWARD RICHARD LUAN, dan SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm), semasa hidupnya SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm) melangsungkan perkawinan yang sah dengan NY. IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA, dan dari perkawinan tersebut telah dikaruniai 4 (empat) orang anak BRILIN LUAN, NOBEL LUAN, MICELE LUAN, SAMUEL YUNIOR LUAN, selaku para ahli waris Pengganti dari SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm), dari uraian tersebut jelas tergambar bahwa Penggugat ingin menjelaskan bahwa posisi dari Tergugat II sampai dengan Tergugat V adalah ahli waris pengganti dari SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm) yang mana merupakan salah satu ahli waris dari Alm. HENGKY SOLEMAN LUAN dengan Almh. DAMARIS ESTER LUANTJUNG yang meninggalkan harta warisan yang belum dibagi;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim kesalahan penulisan nama yang demikian bukan kesalahan yang fundamental yang mengakibatkan gugatan ini menjadi cacat karena yang dimaksud dengan *error in persona* adalah kesalahan menarik orang yang tidak ada hubungannya dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat, jadi titik berat dari eksepsi ini pada perbuatan seseorang, selain itu dengan hadirnya Tergugat II sampai Tergugat V di persidangan, menunjukkan bahwa Tergugat II sampai dengan Tergugat V punya hubungan maupun kepentingan langsung dengan perkara ini karena jika kesalahan penulisan nama itu kesalahan yang fundamental (nama tersebut merujuk pada orang lain), maka Tergugat II sampai dengan Tergugat V tidak akan hadir di persidangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak;

## **2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II sampai dengan Tergugat V mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*), karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ikut dalam proses terbitnya sertifikat (objek perkara) dan saudara kandung dari Penggugat atas nama Rina Luan, Susana Luan, dan Johny Edward Richard Luan, yang telah ikut menyetujui

*Hal. 54 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan menandatangani perjanjian untuk menjual objek perkara kepada Alm. Samuel Kristianto Luan tidak ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa yang dimaksud dengan gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*), yaitu suatu gugatan yang mana pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap. Masih ada orang lain yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat, baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang, bahwa terkait dengan siapa – siapa saja yang harus digugat oleh Penggugat itu merupakan hak dari Penggugat untuk menetapkan siapa yang akan didudukan sebagai Tergugat karena perbuatannya menyebabkan Penggugat mengalami kerugian, selain itu setelah mencermati gugatan dari Penggugat terlihat jelas dari petitum point 2 (dua) yang bersifat deklaratoir atau menetapkan sesuatu terlihat jelas bahwa Penggugat mohon untuk menyatakan menurut hukum, Pandeta RINA LUAN, SUSANA LUAN, ROBERT LUAN, EMI LUAN (EMI DJAMI LUAN), JOHNY EDWARD RICHARD LUAN, dan nyonya IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA, BRILIN LUAN; NOBEL LUAN; MICELE LUAN; SAMUEL YUNIOR LUAN; selaku para ahli waris Pengganti dari SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm) tersebut, Adalah Para ahli waris/para ahli waris pengganti yang sah dari HENGKY SOLEMAN LUAN (alm) dan NYONYA DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh) tersebut, sehingga walaupun tidak ditariknya saudara kandung dari Penggugat tidak menyebabkan kurang pihak, lain hal kalau dalam petitumnya Penggugat menyatakan hanya Penggugat seorang ahli waris yang sah dari orang tuanya yang sudah meninggal, jelas kurang pihak untuk kasus seperti itu;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak;

### **3. Gugatan Penggugat tidak jelas, tidak tegas atau isinya kabur (*Obscuur Libel*) dan Gugatan Penggugat kabur karena petitum pada gugatan tidak jelas**

*Hal. 55 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II sampai dengan Tergugat V mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat tidak jelas, tidak tegas atau isinya kabur (*Obscuur Libel*), karena dalil gugatannya tidak merumuskan perbuatan/kesalahan TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V dengan jelas dan Tergugat VI juga mengajukan eksepsi mengenai gugatan Penggugat kabur karena petitum pada gugatan tidak jelas, oleh karena kedua eksepsi ini sama – sama mengenai *obscur libel*, maka akan dipertimbangkan sekaligus oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, sebelumnya perlu Majelis Hakim uraikan mengenai eksepsi *obscur libel*. Yang dimaksud dengan *obscur libel* yakni surat gugatan Penggugat tidak jelas, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 8 RV sebagai pedoman dalam beracara khusus untuk penyusunan surat gugatan. Eksepsi gugatan kabur atau tidak jelas ini disebabkan karena beberapa hal yakni karena tidak jelas dasar hukum dalil gugatan, tidak jelasnya objek sengketa, petitum gugatan tidak jelas, dan terakhir masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim dengan memedomani syarat penyusunan gugatan tersebut kemudian mencermati surat gugatan Penggugat, yang mana pada pokoknya Penggugat mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan subjek hukum Emi Djami Luan sebagai Penggugat, Robert Luan sebagai Tergugat I, Ny. Ida Ayu Putu Niniek Astawa sebagai Tergugat II, Brilin Luan sebagai Tergugat III, Nobel Luan sebagai Tergugat IV, Micele Luan sebagai Tergugat V, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang sebagai Tergugat VI, selanjutnya Majelis Hakim mencermati mahkota dari surat gugatan itu sendiri yakni dalil atau dasar hukum Penggugat mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat, pada pokoknya Penggugat menguraikan bahwa HENGKY SOLEMAN LUAN (alm) telah meninggal dunia di Babau, pada tanggal 8 Maret 2003, semasa hidupnya telah melangsungkan perkawinan yang sah dengan DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh), yang juga telah meninggal dunia di Babau, pada tanggal 14 April 1970, yang mana dari perkawinan yang sah antara alm. HENGKY SOLEMAN LUAN dengan DAMARIS ESTER

*Hal. 56 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LUANTJUNG (almh) telah dikaruniai 6 (enam) orang anak, yakni RINA LUAN, SUSANA LUAN, ROBERT LUAN, EMI LUAN (EMI DJAMI LUAN, JOHNY EDWARD RICHARD LUAN, dan SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm), semasa hidupnya SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm) melangsungkan perkawinan yang sah dengan NY. IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA, dan dari perkawinan tersebut telah dikaruniai 4 (empat) orang anak BRILIN LUAN, NOBEL LUAN, MICELE LUAN, SAMUEL YUNIOR LUAN, selaku para ahli waris Pengganti dari SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm), dari uraian tersebut jelas tergambar bahwa Penggugat ingin menjelaskan bahwa posisi dari Tergugat II sampai dengan Tergugat V adalah ahli waris pengganti dari SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm) yang mana merupakan salah satu ahli waris dari Alm. HENGKY SOLEMAN LUAN dengan Almh. DAMARIS ESTER LUANTJUNG yang meninggalkan harta warisan yang belum dibagi berupa 2 (dua) bidang tanah, selanjutnya Penggugat menguraikan posisi Para Tergugat yang telah melanggar haknya yakni Tergugat I dibantu Tergugat VI tanpa izin dari ahli waris yang lain melakukan perbuatan melawan hukum menerbitkan SHM Pengganti Nomor: 00490/2008 atas nama Robert Luan, SHM Nomor 646/2009 atas nama Robert Luan, kemudian tanpa hak Tergugat I melakukan peralihan hak/menjual/menggadaikan tanah objek sengketa tersebut, kemudian Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat V memiliki itikad tidak baik untuk memiliki atau mengalihkan tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati petitum gugatan Penggugat, jika dibaca secara menyeluruh dan tidak dipenggal – penggal, maka objek sengketa dalam perkara ini adalah 2 (dua) bidang tanah yang sudah bersertifikat yakni SHM Nomor: 00490/2001 atas nama Hengky Soleman Luan kemudian SHM Pengganti Nomor: 00490/2008 atas nama Robert Luan, dan SHM Nomor 646/2009 atas nama Robert Luan, bukan mengenai SHM yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, selain itu patut untuk Majelis Hakim sampaikan bahwa petitum gugatan merupakan hak dari Penggugat apakah dengan petitum – petitum yang diuraikan dalam gugatan itu dapat memulihkan kerugian yang dialami oleh Penggugat atau tidak

*Hal. 57 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

#### Disclaimer

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



bukan kewenangan Majelis Hakim termasuk juga bukan jadi kewenangan dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa semua dalil atau posita Penggugat dihubungkan dengan petitum, menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat tidak kabur, mengenai apakah dalil atau sangkaan itu terbukti atau tidak akan dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi ini tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak;

#### **4. Penggugat sendiri yang telah lalai (*Execptio Non Adimpleti Contractus*);**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat II sampai dengan Tergugat V mengajukan eksepsi Penggugat sendiri yang telah lalai (*Execptio Non Adimpleti Contractus*);

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian eksepsi dari Tergugat II sampai dengan Tergugat V yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat sangat lemah dalam mencermati fakta-fakta hukum yang telah terjadi, dimana Penggugat beserta saudara-saudara kandungnya termasuk Tergugat I pernah menandatangani perjanjian jual beli dan persetujuan menjual objek perkara kepada Alm. Samuel Kristianto Luan, karena Objek perkara tersebut telah menjadi jaminan di bank yang dijaminan oleh Tergugat I, diketahui oleh saudara-saudara kandungnya dan telah pula jatuh tempo pembayaran yang pada saat itu objek perkara akan segera di lelang oleh Pihak Bank, Majelis Hakim berpendapat bahwa alasan yang diuraikan oleh Tergugat II sampai dengan Tergugat V sudah menyentuh pokok perkara sehingga eksepsi ini tidak beralasan hukum dan sudah sepatutnya ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat ditolak untuk seluruhnya;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum karena Tergugat I dibantu Tergugat VI tanpa izin dari ahli waris yang lain melakukan perbuatan

*Hal. 58 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum menerbitkan SHM Pengganti Nomor: 00490/2008 atas nama Robert Luan, SHM Nomor 646/2009 atas nama Robert Luan, kemudian tanpa hak Tergugat I melakukan peralihan hak/menjual/menggadaikan tanah objek sengketa tersebut, kemudian Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat V memiliki itikad tidak baik untuk memiliki atau mengalihkan tanah objek sengketa yang mana merupakan warisan dari orang tua Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil – dalil Penggugat telah disangkal oleh Tergugat II sampai dengan Tergugat VI, maka menurut hukum sesuai ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata, Pasal 163 HIR/283 RBg, Penggugat diwajibkan membuktikan dalil – dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kedudukan Penggugat atas tanah obyek sengketa, Penggugat dalam gugatannya mendalilkan yang pada pokoknya bahwa HENGKY SOLEMAN LUAN (alm) telah meninggal dunia di Babau, pada tanggal 8 Maret 2003, semasa hidupnya telah melangsungkan perkawinan yang sah dengan DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh), yang juga telah meninggal dunia di Babau, pada tanggal 14 April 1970, yang mana dari perkawinan yang sah antara alm. HENGKY SOLEMAN LUAN dengan DAMARIS ESTER LUANTJUNG (almh) telah dikaruniai 6 (enam) orang anak, yakni RINA LUAN, SUSANA LUAN, ROBERT LUAN, EMI LUAN (EMI DJAMI LUAN, JOHNY EDWARD RICHARD LUAN, dan SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm), semasa hidupnya SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm) melangsungkan perkawinan yang sah dengan NY. IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA, dan dari perkawinan tersebut telah dikaruniai 4 (empat) orang anak BRILIN LUAN, NOBEL LUAN, MICELE LUAN, SAMUEL YUNIOR LUAN, selaku para ahli waris Pengganti dari SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm), selain meninggalkan para ahli waris, Alm. HENGKY SOLEMAN LUAN dengan Almh. DAMARIS ESTER LUANTJUNG juga meninggalkan harta warisan yang belum dibagi berupa 2 (dua) bidang tanah yang sudah bersertifikat yakni SHM Nomor: 00490/2001 atas nama Hengky Soleman Luan kemudian SHM Pengganti Nomor: 00490/2008 atas nama Robert Luan, dan SHM Nomor 646/2009 atas nama Robert Luan (batas – batas objek sengketa sebagaimana dalam gugatan Penggugat), yang mana Tergugat I dibantu Tergugat VI tanpa izin dari ahli

*Hal. 59 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waris yang lain melakukan perbuatan melawan hukum menerbitkan SHM Pengganti Nomor: 00490/2008 atas nama Robert Luan, SHM Nomor 646/2009 atas nama Robert Luan, kemudian tanpa hak Tergugat I melakukan peralihan hak/menjual/menggadaikan tanah objek sengketa tersebut, kemudian Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat I sampai dengan Tergugat V memiliki itikad tidak baik untuk memiliki atau mengalihkan tanah objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-18 dan 2 (dua) orang saksi yaitu Yeremias Benyamin dan Thomas Richard Fangidae;

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya mengakui secara tegas seluruh gugatan penggugat, yakni benar Penggugat, Tergugat I, SAMUEL CHRITIAN LUAN (alm), Pdt. RINA LUAN, SUSANA LUAN, JOHNY EDWARD RICHARD LUAN merupakan ahli waris sah dari suami-istri HENGKY SOLEMAN LUAN (alm) dan DAMARIS ESTER LUAN (almh), bahwa benar tanah objek sengketa sebagaimana diuraikan pada posita gugatan penggugat angka 3 merupakan harta warisan dari pewaris HENGKY SOLEMAN LUAN (alm) dan DAMARIS ESTER LUAN (alm) yang belum dibagi waris di antara Penggugat, Tergugat I dan sesama ahli waris dari HENGKI SOLEMAN LUAN (alm) dan DAMARIS ESTER LUAN (alm), dan SAMUEL CHRISTIAN LUAN (alm) sangat mengetahui tanah objek sengketa merupakan harta warisan yang belum dibagi secara adil dan merata kepada seluruh ahli waris;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat T1-1 sampai dengan T1-6 dan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II sampai dengan Tergugat V dalam jawabannya menyatakan bahwa peralihan sertifikat objek perkara dari Tergugat I kepada Alm. Samuel Kristianto Luan telah melalui perjanjian jual beli yang sah dan telah disetujui oleh saudara kandung Tergugat I yaitu Penggugat, Saudari Rina Luan, Saudari Susana Luan, Saudara Johny Edward Richard Luan yang ikut menandatangani persetujuan tersebut.

Menimbang, bahwa Tergugat II sampai dengan Tergugat V untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yakni Tergugat

*Hal. 60 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II, Bukti TII-1 sampai dengan TII-9, Tergugat III, Bukti TIII-1 sampai dengan TIII-2, Tergugat IV, Bukti TIV-1 sampai dengan TIV-2, Tergugat V Bukti TV-1 sampai dengan TV-2, selain bukti surat Tergugat II sampai dengan Tergugat V juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yakni Minggus Wadu dan Daud Domiliares Mbau;

Menimbang, bahwa Tergugat VI dalam jawabannya menyatakan bahwa oleh karena perkara *a quo* merupakan Sengketa Tata Usaha Negara, sehingga Pengadilan Negeri Oelamasi tidak berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara *a quo*. Sengketa Tata Usaha Negara merupakan Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Tergugat VI untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yakni Bukti TVI-1 sampai dengan TVI-2 dan tidak mengajukan saksi;

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

- Bahwa tanah objek sengketa bidang I terletak di RT 26/RW 07, Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan luas 3.375 (tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima) m<sup>2</sup> dengan batas-batasnya:
  - Utara : berbatasan dengan tanah Dominggus Lobo;
  - Selatan : berbatasan dengan Jalan Timor Raya dahulu Jalan Tim-Tim
  - Timur : berbatasan dengan Jalan Desa;
  - Barat : berbatasan dengan Kantor Samsat Kabupaten Kupang dahulu Tanah Pemda kabupaten Kupang dan Tanah Robert Luan
- Bahwa tanah objek sengketa bidang II terletak di RT 26/RW 07, Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan luas 4.290 (empat ribu dua ratus sembilan puluh) m<sup>2</sup> dan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara : berbatasan dengan Davit Kiuk dan Dominggus Lobo Jara;
  - Selatan : berbatasan dengan Jalan Timor Raya dan tanah Pemda;

Hal. 61 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm



Timur : berbatasan dengan Robert Luan;  
Barat : berbatasan dengan Kantor Satlantas Polres Kupang  
dahulu Polsek Kupang Timur;

Menimbang, bahwa dari proses jawab menjawab sebagaimana tertuang dalam dalil – dalil gugatan dan jawaban kedua belah pihak, maka yang menjadi pokok permasalahan adalah apakah Penggugat berhak atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok permasalahannya adalah mengenai kepemilikan atas tanah objek sengketa, maka Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan dalil – dalil dan bukti – bukti surat yang sah serta keterangan saksi – saksi yang ada kaitannya dengan pokok perkara dan tidak akan mempertimbangkan untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa untuk melihat apakah Penggugat berhak atas tanah objek sengketa bidang I, maka Majelis Hakim akan menilai bukti surat maupun keterangan saksi yang ada hubungannya dengan hal tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah mendalilkan bahwa tanah objek sengketa bidang I adalah warisan dari orangtua Penggugat yang belum dibagi, maka sebelumnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bagaimana hubungan kekeluargaan antara Penggugat dengan Hengky Soleman Luan dan Damaris Ester Luantjung dan siapa saja anak dari Hengky Soleman Luan dengan Damaris Ester Luantjung

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan bukti surat bertanda P-5 sampai dengan P-14 yang pada pokoknya menerangkan bahwa Rina Luan, Susana Luan, Robert Luan, Emi Djami Luan, dan Jhony Edward Richard Luan adalah anak dari Hengky Soleman Luan dengan Damaris Ester Luantjung, selain bukti surat untuk membuktikan dalil Penggugat terkait dengan siapa saja anak dari Alm. Hengky Soleman Luan dengan Almh. Damaris Ester Luantjung, Penggugat mengajukan 2 (dua) orang saksi atas nama Yeremias Benyamin dan Thomas Richard Fangidae. Saksi Yeremias Benyamin menerangkan bahwa anak dari Hengki Soleman Luan ada 6 (enam) orang 3 (tiga) laki-laki dan 3 (tiga) perempuan. 1. Pendeta Rina Luan, 2. Susana Luan, 3. Robert Luan, 4. Emi Luan. 5. Jhoni Luan. 6. Sami Luan, sedangkan saksi Thomas Richard Fangidae menerangkan bahwa anak dari Hengki Soleman Luan ada 6

*Hal. 62 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(enam) orang anak. 1. Regina Luan, 2. Susana Luan, 3. Robert Luan, 4. Rina Luan. 5. Jhoni Luan. 6. Sami Luan, terkait dengan hal ini juga disampaikan oleh saksi dari Tergugat II sampai dengan Tergugat V, yang mana Saksi Minggu Wadu menerangkan bahwa saudara kandung Samuel Luan adalah Robert Luan, Emi Luan, hubungan antara Robert Luan dan Samuel Luan adalah kakak-adik, hal yang sama disampaikan oleh Saksi Daud Domiliares Mbau bahwa Samuel Luan meninggalkan 1 (satu) dokumen di Saksi terkait pemberian tanah dari Feter Babau yang diberikan kepada bapak Hengki Soleman Luan ayah dari Samuel Luan dan sekarang tanah tersebut menjadi milik dari Samuel Luan, bahwa pernah Samuel Luan bertemu dengan saudara-saudara untuk bicarakan tanah ini di Restoran The Kings untuk bicarakan tanah di Babau, yang hadir Ibu Emi, Robert Luan dan Oko Chong, bahwa anak-anak Hengki Soleman Luan ada Robert Luan, Emi Luan, Koko Chong, Rina Luan, Samuel Luan dan ada satu lagi yang tinggal di Bali;

Menimbang, bahwa walaupun bukti surat Penggugat yang bertanda P-5 dan P-14, merupakan fotokopian yang tidak dapat ditunjukkan aslinya namun bersesuaian dengan alat bukti lain yakni keterangan saksi – saksi Penggugat dan keterangan saksi – saksi Tergugat, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-4 dan P-15, Penggugat membuktikan bahwa Hengky Soleman Luan dengan Damaris Ester Luantjung telah meninggal dunia, kedua bukti surat ini bersesuaian dengan keterangan saksi Penggugat Yeremias Benyamin yang menerangkan bahwa Saksi tidak mengenal istri dari Hengki Soleman Luan karena sudah meninggal saat Saksi tamat SD sekitar tahun 1970-an, bahwa saksi juga menerangkan bahwa Samuel Luan meninggal di Bali, kemudian saksi kedua Penggugat Thomas Richard Fangidae menerangkan bahwa Saksi tidak tahu kapan Hengki Soleman Luan meninggal dunia, Saksi kenal Samuel. Dia sudah meninggal, dan anak-anak Hengki Soleman Luan masih hidup dan yang sudah meninggal adalah Samuel Luan. Selain keterangan saksi – saksi Penggugat, Tergugat II sampai dengan Tergugat V juga mengajukan bukti surat bertanda TII-5 yang menerangkan bahwa Samuel Kristianto Luan telah meninggal dunia di Denpasar, 10 Juli 2021. Saksi – saksi yang diajukan oleh Tergugat II sampai

*Hal. 63 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat V, Minggu Wadu juga menerangkan bahwa Saksi sudah lupa kapan Samuel Luan meninggal, bahwa isteri Samuel Luan ada di Bali, dan Samuel Luan meninggal di Bali, hal yang sama disampaikan saksi yang kedua dari Tergugat II sampai dengan Tergugat V atas nama Daud Domiliars Mbau bahwa Samuel Luan sudah meninggal sekitar tahun 2020 di Bali;

Menimbang, bahwa Tergugat II sampai dengan Tergugat V juga mengajukan bukti surat bertanda TII-1, TII-2, TII-6, TII-9, TIII-2, TIV-2, TV-1 dan TV-2, yang pada pokoknya menunjukkan bahwa Samuel Kristianto Luan telah menikah dengan Ida Ayu Putu Niniek Astawa dan dari pernikahan tersebut telah lahir 4 orang anak atas nama Hillary Brilliana Luan, Nobel Brilliano Luan, Michelle Deborah Brilliani Luan, dan Samuel Kristianto Luan Jr;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut dapat ditunjukkan aslinya dan juga bersesuaian dengan gugatan dari Penggugat maupun jawaban Tergugat I yang mengakui gugatan Penggugat, dengan demikian bukti surat tersebut memiliki nilai pembuktian yang sempurna;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat Penggugat maupun keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh Penggugat saling bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan Tergugat II sampai dengan Tergugat V serta keterangan saksi – saksi Tergugat II sampai dengan Tergugat V yang pada pokoknya membuktikan bahwa *Pertama*, anak dari Hengky Soleman Luan dengan Damaris Ester Luantjung adalah Rina Luan, Susana Luan, Robert Luan, Emi Djami Luan, Jhony Edward Richard Luan, dan Samuel Kristianto Luan, *Kedua*, Hengky Soleman Luan dengan Damaris Ester Luantjung telah meninggal dunia, *Ketiga*, Samuel Kristianto Luan telah meninggal dunia, dan *Keempat*, sebelum meninggal dunia, Samuel Kristianto Luan telah menikah dengan Ida Ayu Putu Niniek Astawa dan dari pernikahan tersebut telah lahir 4 orang anak atas nama Hillary Brilliana Luan, Nobel Brilliano Luan, Michelle Deborah Brilliani Luan, dan Samuel Kristianto Luan Jr;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat berhak atas objek sengketa bidang I dan bagaimana proses peralihan hak atas tanah objek sengketa bidang I;

Hal. 64 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kepemilikan terhadap tanah objek sengketa bidang I Penggugat mengajukan bukti surat P-1 yakni Sertifikat Hak Milik Nomor: 490/2001 atas sebidang tanah dengan luas 3.375 M2 yang terletak di Desa Babau atas nama Hengky Soleman Luan, terhadap bukti surat ini Majelis Hakim berpendapat bahwa bukti surat ini merupakan bukti kepemilikan yang sah atas sebidang tanah sebagaimana disebutkan dalam SHM tersebut, dan Penggugat juga mengajukan bukti surat P-2 Sertifikat Hak Milik Nomor 490/2012 atas sebidang tanah dengan luas 3.375 M2 yang terletak di Desa Babau atas nama Robert Luan yang mana SHM ini merupakan SHM Pengganti atas SHM yang hilang, bukti ini juga menunjukkan kepemilikan yang sah atas tanah objek sengketa bidang I;

Menimbang, bahwa bukti surat P-1 dan bukti surat P-2 ini sama dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat I yang diberi tanda T1-1 dan T1-2, dan untuk objek sengketa bidang I ini, selain bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II juga mengajukan bukti surat bertanda TII-7 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor. 490 (Pengganti Sertifikat yang hilang) dengan nama pemegang terakhir adalah Samuel Kristianto Luan, bukti surat Tergugat II ini sesuai dengan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat VI bertanda TVI-1 berupa Buku Tanah Sertifikat Hak Milik (Pengganti Sertifikat Yang Hilang) Nomor. 490, luas 3.375 m2, terletak di Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang tercatat terakhir atas nama Samuel Kristianto Luan dan bukti surat TVI-2 berupa Surat Ukur Nomor. 133/Babau/2001, luas 3.375 m2 terletak di Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang;

Menimbang, bahwa walaupun bukti surat Penggugat yang bertanda P-1 dan P-2, bukti surat Tergugat I yang bertanda bukti TI-1 dan TI-2, serta bukti surat Tergugat II yang bertanda bukti TII-7 merupakan fotokopian yang tidak dapat ditunjukkan aslinya namun bersesuaian dengan bukti surat yang diajukan Tergugat VI yang bertanda bukti TVI-1 dan TVI-2 yang mana fotokopian surat ini dapat ditunjukkan aslinya, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa nilai pembuktian dari bukti – bukti surat ini sempurna dan mengikat sebatas pada kebenaran isi bukti surat tersebut bahwa pemegang hak yang pertama tanah

*Hal. 65 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa bidang I adalah Hengky Soleman Luan dan nama pemegang terakhir adalah Samuel Kristianto Luan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-1 berupa SHM Nomor: 490/2001 atas sebidang tanah dengan luas 3.375 M2 yang terletak di Desa Babau nama pemegang hak adalah Hengky Soleman Luan, kemudian terbit SHM Nomor: 490/2012 sebagai Pengganti SHM yang hilang dengan pemegang haknya adalah Robert Luan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yakni dari keterangan saksi atas nama Yeremias Benyamin menerangkan pada pokoknya bahwa tanah yang disengketakan ada 2 (dua) bidang, yang mana Sebelah Barat Samsat adalah Bidang I dan Sebelah Timur Samsat adalah Bidang II, namun saksi tidak mengetahui bagaimana proses peralihannya, demikian keterangan Saksi Penggugat atas nama Thomas Richard Fangidae bahwa obyek sengketa ada 1 (satu) bidang dengan batas – batas tanah yang menjadi obyek sengketa yakni: Bagian Utara berbatasan dengan Abdul Salam, David Kiuk, Dominggus Lobo, Bagian Timur berbatasan dengan Jalan Desa, Bagian Selatan berbatasan dengan Jalan Timor Raya, dan Bagian Barat berbatasan dengan Polsek Kupang Timur sekarang Satlantas Polres Kupang, dan posisi tanah sengketa sekarang sudah ada Kantor Samsat, sebelumnya 1 (satu) bidang, tapi soal peralihan Saksi tidak mengetahui;

Menimbang, bahwa Tergugat II sampai dengan Tergugat V, mengajukan saksi atas nama Minggus Wadu yang menerangkan batas-batas tanah obyek sengketa, yakni: Timur berbatasan dengan: Jalan; Barat berbatasan dengan: Minggus Lobo; Selatan berbatasan dengan Sat Lantas Polres kupang; Utara berbatasan dengan Samsat, Saksi tidak mengetahui Robert Luan dapat tanah dari siapa, yang Saksi ketahui Tanah milik Robert Luan digadaikan di bank. Kemudian karena macet bank mau jual lelang, sehingga ditebus oleh Samuel Luan, tanah itu sekarang milik Samuel Luan karena Robert Luan tidak bisa membayar pinjaman di bank, bahwa Saksi tahu karena dengar cerita dari Samuel Luan, kemudian oleh Saksi Daud Domiliares Mbau menerangkan bahwa batas-batas tanah obyek sengketa, yakni: Bidang I: Bagian Selatan berbatasan dengan jalan Raya, bagian Utara berbatasan dengan Dominggus Lobo; bagian Barat berbatasan dengan Kantor Samsat dan

*Hal. 66 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagian Timur berbatasan dengan Jalan setapak. Bidang II: Bagian Selatan berbatasan dengan Jalan Raya, bagian Utara tidak tahu; bagian Barat berbatasan dengan Kantor Samsat dan bagian Timur berbatasan dengan Obyek I, bahwa Samuel Luan menebus tanah di bank Christa Jaya karena tanah yang digadaikan oleh Robert Luan kemudian macet dan disita oleh bank Christa Jaya, kemudian Saksi juga menerangkan bahwa pernah Samuel Luan bertemu dengan saudara-saudara untuk bicarakan tanah ini di Restoran The Kings untuk bicarakan tanah di Babau, yang hadir Ibu Emi, Robert Luan dan Oko Chong, Saksi dengar karena Saksi diminta Samuel Luan untuk mendampingi. Dalam pembicaraan itu Saksi mendengar Robert Luan meminta kepada Samuel Luan untuk tanah ini ditebus oleh Samuel Luan di Bank. Waktu itu Saksi dengan saudara-saudara lain yang hadir juga meminta Samuel Luan untuk menebus tanah itu di Bank. Dalam pertemuan itu juga Saksi melihat Samuel Luan Juga memberikan uang secara simbolis kepada keluarga luan yang hadir. Selain itu juga ada pemberian bahan bangunan kepada ibu Emi Luan untuk bangun rumah, pertemuan antara Samuel Luan dan saudara-saudaranya di Restoran The Kings terjadi sekitar tahun 2018 atau 2019. Kemudian Saksi pernah mendampingi Samuel Luan untuk hadir pertemuan di Kantor Notaris sekitar tahun 2018 atau 2019 yang dihadiri oleh saudara-saudara Samuel Luan yang hadir dalam pertemuan di Restoran The Kings. Mereka ke Notaris untuk membuat kesepakatan untuk jual beli karena Samuel Luan menebus tanah itu dan dokumen yang ditanda tangani di Notaris Saksi tidak lihat dokumen apa, yang Saksi tahu ada penandatanganan di Notaris, Saksi hanya dengar dari Samuel Luan kalau mereka ada tanda tangan masalah tanah di Babau yang digadaikan itu, Saksi juga tidak lihat ada penyerahan uang di Notaris kepada keluarga Luan yang hadir;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Penggugat maupun saksi Tergugat II sampai dengan Tergugat V saling bersesuaian dengan bukti surat TII-7 dan TVI-1 yang menerangkan bahwa proses peralihan hak atas tanah objek sengketa bidang I dari Robert Luan kepada Samuel Kristianto Luan adalah dengan cara jual beli yang dibuat dengan Akta Jual Beli Nomor 12 Tahun 2017 tanggal 26 Mei 2017;

*Hal. 67 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa fakta hukum di atas juga bersesuaian dengan penjelasan pihak Tergugat VI terkait Warkah 3573 yang mana peralihan berdasarkan Akta Jual Beli terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 490 atas nama Robert Luan yang di buat di hadapan Notaris Lilies sesuai Akta Nomor 12/2017 dari Robert Luan kepada Samuel Kristian Luan terhadap tanah seluas 3375 m2 atas nama Robert Luan, dan dalam Akta Jual Beli Nomor 12/2017, yang bertindak sebagai Penjual adalah Robert Luan, yang diketahui dan disetujui oleh isteri dan saudara-saudaranya dan yang menjadi pembeli adalah Samuel Kristian Luan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian di atas terbukti peralihan hak dari Hengky Soleman Luan kepada Robert Luan itu terjadi karena terbitnya SHM Pengganti Nomor 490/2012, namun peralihan hak ini tidak disertai adanya alat bukti atau alas hak yang sah dari Tergugat I sebagai pemegang hak SHM Nomor 490/2012 (Pengganti Sertifikat yang hilang), sedangkan diketahui bahwa selain Robert Luan, Hengky Soleman Luan yang menikah dengan Damaris Ester Luantjung mempunyai anak yang bernama Rina Luan, Susana Luan, Emi Djami Luan, Jhony Edward Richard Luan, dan Samuel Kristianto Luan sebagai ahli waris yang berhak atas warisan dari orangtua mereka;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan, hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa peralihan hak dari Hengky Soleman Luan kepada Robert Luan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah, sehingga peralihan berikutnya dari Robert Luan kepada Samuel Kristianto Luan juga tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Penggugat juga berhak atas objek sengketa bidang II;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan kepemilikannya atas objek sengketa bidang II, telah mengajukan bukti surat P-3 yang mana bukti surat ini bersesuaian dengan bukti surat TI-4, dan TII-8 yakni SHM Nomor 646 Tahun 2009 dengan pemegang hak Pertama atas tanah objek sengketa bidang II ini adalah Robert Luan dan yang terakhir adalah Samuel Kristanto Luan;

*Hal. 68 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa walaupun bukti surat ini fotokopi yang tidak dapat ditunjukkan aslinya namun karena bersesuaian dengan bukti surat dari Tergugat I dan bukti surat Tergugat II, maka bukti surat ini mempunyai kekuatan pembuktian;

Menimbang, bahwa bukti surat sebagaimana dijelaskan di atas tercantum pemegang hak pertama dalam SHM 646 Tahun 2009 adalah Robert Luan, dan berdasarkan pengakuan dari Tergugat I sebagaimana dalam jawabannya bahwa benar tanah objek sengketa sebagaimana diuraikan pada posita gugatan penggugat angka 3 merupakan harta warisan dari pewaris HENGKY SOLEMAN LUAN (Alm) dan DAMARIS ESTER LUAN (Almh) yang dibagi waris di antara Penggugat, Tergugat I, SAMUEL CHRISTIAN LUAN (alm), Pdt. RINA LUAN, SUSANA LUAN dan JOHNY EDWARD RICHARD LUAN sebagai ahli waris yang sah, akan tetapi Sertifikat Hak Milik atas tanah objek sengketa tercatat atas nama Tergugat I sebagai pemegang hak hanyalah sebagai cara dari Tergugat I untuk menjadikannya sebagai agunan/jaminan hak tanggungan di Bank agar Tergugat I memperoleh pinjaman uang untuk memperlancar usaha Tergugat I;

Menimbang, bahwa salah satu alat bukti yang sah dalam persidangan khusus untuk perkara perdata adalah pengakuan, yang mana syaratnya adalah pengakuan itu tanpa syarat yang mana Tergugat I mengakui dalil dari Penggugat secara tegas dengan suatu tulisan atau secara lisan dalam persidangan, kemudian pengakuan itu harus bersifat murni dan bulat terkait materi pokok perkara dalam hal ini Tergugat I mengakui objek sengketa adalah warisan dari orangtua;

Menimbang, bahwa terkait pengakuan ini Majelis Hakim berpendapat bahwa pengakuan ini memiliki kekuatan pembuktian karena tidak ada satu pun alat bukti yang dapat membuktikan soal peralihan hak dari Hengky Soleman Luan kepada Robert Luan atau terkait bagaimana Tergugat I memperoleh hak atas tanah objek sengketa bidang II, yang ada adalah pembuktian soal peralihan hak berikutnya dari Robert Luan kepada Samuel Kristianto Luan sebagaimana tercantum dalam bukti surat TII-8 berupa SHM 646/2009 bahwa peralihan hak dari Robert Luan kepada Samuel Kristianto Luan adalah dengan Akta Jual Beli Nomor 16 Tahun 2017 tanggal 2 Juni 2017;

*Hal. 69 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

#### Disclaimer

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





Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan, hukum di atas, Majelis Hakim berpendapat SHM 646/2009 dengan pemegang hak pertama Robert Luan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah, sehingga peralihan berikutnya dari Robert Luan kepada Samuel Kristianto Luan juga tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa sebagaimana hukum waris perdata yang berlaku di Indonesia, bundel waris hanya dapat terbuka karena kematian, dan pembagian warisan yang ditinggalkan hanya dapat dilakukan dengan dua cara yakni:

- Berdasarkan ketentuan undang – undang yang mana ahli waris telah diatur dalam undang – undang untuk mendapatkan bagian warisan karena adanya hubungan kekeluargaan atau hubungan darah dengan orang yang meninggal;
- Berdasarkan *testament* atau wasiat yang mana ahli waris ditunjuk atau ditetapkan dalam surat wasiat yang ditinggalkan;

Selanjutnya golongan ahli waris yang sah adalah:

1. Golongan I: suami/isteri yang hidup terlama dan anak/keturunannya
2. Golongan II: orang tua dan saudara kandung Pewaris
3. Golongan III: Keluarga dalam garis lurus ke atas sesudah bapak dan ibu pewaris
4. Golongan IV: Paman dan bibi pewaris baik dari pihak bapak maupun dari pihak ibu, keturunan paman dan bibi sampai derajat keenam dihitung dari pewaris, saudara dari kakek dan nenek beserta keturunannya, sampai derajat keenam dihitung dari pewaris.

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan bahwa Penggugat juga merupakan salah satu ahli waris yang sah dari Alm. Hengky Soleman Luan, maka Penggugat juga berhak atas objek sengketa bidang I dan bidang II, dan bukan hanya Penggugat saja yang berhak tetapi semua ahli waris dan ahli waris pengganti yang sah dari Alm. Hengky Soleman Luan berhak atas kedua tanah objek sengketa, karena penerbitan SHM Nomor 490/2012 (Pengganti Sertifikat yang hilang) atas nama Robert Luan dan SHM Nomor 646/2009 dengan pemegang hak Robert Luan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah, sehingga

*Hal. 70 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan berikutnya dari Robert Luan kepada Samuel Kristianto Luan juga tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa ahli waris dan ahli waris yang sah dari Alm. Hengky Soleman Luan adalah Rina Luan, Susana Luan, Robert Luan, Emi Djami Luan, Jhony Edward Richard Luan, dan Samuel Kristianto Luan, oleh karena Samuel Kristianto Luan telah meninggal dunia, maka ahli waris penggantinya adalah Hillary Brilliana Luan, Nobel Brilliano Luan, Michelle Deborah Brilliani Luan, dan Samuel Kristianto Luan Jr;

Menimbang, bahwa oleh karena sudah jelas kedudukan Penggugat atas tanah objek sengketa, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum – petitum Penggugat;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum pertama Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, oleh karena untuk mempertimbangkan hal tersebut haruslah dipertimbangkan petitum-petitum gugatan yang lainnya, maka terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat angka 2 dan seterusnya;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum kedua gugatannya memohon untuk menyatakan menurut hukum, Pandeta RINA LUAN, SUSANA LUAN, ROBERT LUAN, EMI LUAN (EMI DJAMI LUAN), JOHNY EDWARD RICHARD LUAN, dan nyonya IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA, BRILIN LUAN, NOBEL LUAN, MICELE LUAN, SAMUEL YUNIOR LUAN; selaku para ahli waris Pengganti dari SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm) tersebut, Adalah Para ahli waris/para ahli waris pengganti yang sah dari HENGKY SOLEMAN LUAN (alm) dan NYONYA DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh) tersebut;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan Majelis Hakim semua ahli waris dan ahli waris pengganti yang sah dari Alm. Hengky Soleman Luan berhak atas kedua bidang tanah objek sengketa, yakni Rina Luan, Susana Luan, Robert Luan, Emi Djami Luan, Jhony Edward Richard Luan, dan Samuel Kristianto Luan, oleh karena Samuel Kristianto Luan telah meninggal dunia, maka ahli waris penggantinya adalah Hillary Brilliana Luan, Nobel Brilliano Luan, Michelle Deborah Brilliani Luan, dan Samuel Kristianto Luan Jr;

*Hal. 71 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



Menimbang, bahwa dalam petitumnya Penggugat juga ingin menetapkan Ny. IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA sebagai ahli waris pengganti dari Samuel Kristianto Luan, menurut pertimbangan Majelis Hakim, Ny. Ida Ayu Putu Niniek Astawa bukan ahli waris pengganti dari Samuel Kristianto Luan karena kedua bidang tanah objek sengketa adalah warisan dari Alm. Hengky Soleman Luan, dan bukan merupakan harta bersama dari perkawinan Samuel Kristianto Luan dan Ny. Ida Ayu Putu Niniek Astawa;

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum ini demi kepentingan hukum para ahli waris dan ahli waris pengganti, dengan memperhatikan prinsip peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan dengan menyatakan hukum hanya ahli waris dan ahli waris pengganti yang sah yang berhak atas warisan Alm. Hengky Soleman Luan dan Almh. Damaris Ester Luan Tjung;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam petitum ketiga mohon untuk menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada Posita point 3.1. dan point 3.2. adalah tanah warisan peninggalan dari pewaris Alm. HENGKY SOLEMAN LUAN dan nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (Almh) merupakan boedel yang belum dibagi waris menjadi milik dari Pandeta RINA LUAN, SUSANA LUAN, ROBERT LUAN, EMI LUAN (EMI DJAMI LUAN) JOHNY EDWARD RICHARD LUAN, NY.IDA AYU PUTU NINIEK ASTAWA, BRILIN LUAN, NOBEL LUAN, MICELE LUAN, SAMUEL YUNIOR LUAN; selaku para ahli waris Pengganti dari SAMUEL KRISTIAN LUAN (alm) dan nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh) tersebut, yang berhak atas tanah OBJEK SENGKETA a quo adalah para ahli waris/para ahli waris pengganti yang sah dari HENGKY SOLEMAN LUAN (alm) dan nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh) sebagaimana tersebut pada Posita point 3.1. dan point 3.2. tersebut di atas;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ini juga beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan dengan memperhatikan fakta hukum terkait kedua objek sengketa baik lokasi, luas dan batas – batas serta pertimbangan Majelis Hakim terhadap petitum kedua Penggugat terkait dengan siapa – siapa saja yang berhak mewaris;

*Hal. 72 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa petitum keempat Penggugat mohon untuk menyatakan menurut hukum tanah warisan yang disengketakan sebagaimana terurai pada posita point 3.1 dan point 3.2. di atas, tanpa sepengetahuan Para ahli waris/para ahli waris pengganti yang sah dari HENGKY SOLEMAN LUAN (alm) dan nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh), dengan Tanpa alas hak yang sah Tergugat I telah masuk dan menguasai tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1 dan point 3.2. di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak-hak keperdataan Para ahli waris/para ahli waris pengganti yang sah dari HENGKY SOLEMAN LUAN (alm) dan nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (almh), tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum keempat dan petitum kelima Penggugat berhubungan, maka akan dipertimbangkan sekaligus oleh Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan Majelis Hakim sebelumnya bahwa penerbitan SHM Nomor 490/2012 (Pengganti Sertifikat yang hilang) atas nama Robert Luan dan SHM Nomor 646/2009 dengan pemegang hak Robert Luan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan dasar tidak mempunyai alas hak yang sah, maka perbuatan yang merugikan hak dari ahli waris dan ahli waris pengganti yang sah adalah perbuatan melawan hukum, sehingga petitum keempat dan petitum kelima ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan dengan menjadikannya satu amar sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa dalam petitum keenam, Penggugat mohon menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I kepada siapapun atas tanah objek sengketa dalam perkara a quo adalah tidak sah dan tidak mempunyai nilai pembuktian yang mengikat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena yang berhak atas tanah objek sengketa bukan hanya Tergugat I, tapi semua ahli waris dan ahli waris pengganti, maka semua peralihan hak atas tanah objek sengketa harus dengan izin dari semua ahli waris dan ahli waris pengganti, sehingga peralihan hak yang tidak melibatkan

*Hal. 73 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ahli waris dan ahli waris pengganti itu menjadi tidak sah, dengan demikian terhadap petitum ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum ketujuh Penggugat mohon untuk menyatakan menurut hukum bahwa sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Oelamasi Klas II adalah sah dan berharga;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat dalam gugatannya tidak menguraikan secara detail sangkaan kenapa harus diletakkan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa dan hal yang demikian juga tidak dibuktikan waktu persidangan, yang mana Penggugat harus menunjukkan fakta adanya langkah – langkah atau indikasi Tergugat untuk menggelapkan tanah objek sengketa selama prose persidangan berlangsung, dengan demikian terhadap petitum ini tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dalam petitum kedelapan, Penggugat mohon untuk menghukum Para Tergugat atau siapapun saja yang yang mendapat hak dari padanya dalam bentuk apapun juga agar segera menyerahkan kepada Para Penggugat tanpa penghuni serta dalam keadaan kosong, apabila perlu meminta bantuan dari pihak aparat kemanan (Polisi);

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Penggugat dan ahli waris yang lain serta ahli waris pengganti berhak atas tanah objek sengketa, maka peralihan hak kepada pihak lain tanpa izin dari para ahli wris dan ahli waris pengganti adalah tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga harus diserahkan kepada pihak yang berhak, dengan demikian petitum ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan dengan perbaikan redaksional;

Menimbang, bahwa dalam petitum kesembilan, Penggugat mohon untuk menghukum Tergugat I sampai dengan Tergugat V untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) kepada Para Penggugat sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah), per-hari, atas keterlambatan penyerahan tanah objek sengketa a quo kepada Penggugat terhitung sejak perkara ini berkekuatan hukum tetap sampai dengan dilaksanakan penyerahan kepada Para Penggugat;

*Hal. 74 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat sesuai dengan ketentuan Pasal 606a dan Pasal 606b Rv menyatakan:

**Pasal 606a Rv:**

*“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa (dwangsom)”.*

**Pasal 606b Rv:**

*“Apabila keputusan (hakim) tersebut tidak dipenuhi maka pihak lawan dari terhukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa (dwangsom) yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum”.*

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut uang paksa (dwangsom) hanya dilarang pada amar putusan pembayaran sejumlah uang. Menurut Majelis Hakim dalam perkara ini objek sengketa adalah kepemilikan atas tanah yang mana dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik dan pemegang hak milik yang terakhir atas kedua tanah objek sengketa adalah Samuel Kristianto Luan, sehingga harus dengan pembatalan Sertifikat dulu baru dapat dikuasai sepenuhnya oleh para ahli waris dan ahli waris pengganti yang sah, dengan demikian walaupun putusan ini tidak mengandung hukuman untuk pembayaran sejumlah uang tapi dengan pertimbangan di atas tidak dapat dibebani *dwangsom* kepada Para Tergugat, selain itu Majelis Hakim berpendapat bahwa *dwangsom* hakikatnya adalah sarana untuk memaksa Tergugat/Para Tergugat segera melaksanakan isi putusan, akan tetapi Majelis Hakim berpendapat bahwa ada sarana lain yaitu dengan permohonan eksekusi riil, sehingga petitum ini tidak beralasan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum kesepuluh Penggugat mohon untuk menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya Verzet, Banding maupun Kasasi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dengan berpedoman pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta

*Hal. 75 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*Uitvoerbaar bij Vooraad*) dan Provisionil pada point 7 yang menyatakan harus adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Berdasarkan ketentuan tersebut, dalam perkara ini Penggugat tidak pernah mengajukan diri untuk menyetor jaminan, sehingga tidak memenuhi salah satu syarat yang ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung tersebut. Dengan demikian petitum ini tidak beralasan hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum kesebelas Pengugat yang mohon agar menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap petitum ini oleh karena Para Tergugat berada dipihak yang kalah, maka sesuai ketentuan Pasal 192 ayat (1) RBg, pihak yang kalah harus dibebani membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang jumlah akan ditentukan dalam amar putusan ini. Dengan demikian petitum ini beralasan hukum dan patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dikarenakan hanya sebagian petitum pada gugatan Penggugat yang dikabulkan, maka harus dinyatakan gugatan Penggugat dikabulkan sebagian;

Memperhatikan, Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 606a dan Pasal 606b Rv, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Vooraad*) dan Provisionil, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

1. Menolak eksepsi dari Tergugat II sampai dengan Tergugat VI untuk seluruhnya;

### Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian;
2. Menyatakan menurut hukum, Rina Luan, Susana Luan, Robert Luan, Emi Djami Luan, Jhony Edward Richard Luan, dan Hillary Brilliana Luan, Nobel Brilliano Luan, Michelle Deborah Brilliani Luan, dan Samuel Kristianto Luan

Hal. 76 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jr, selaku para ahli waris Pengganti dari SAMUEL KRISTIAN LUAN (Alm), adalah para ahli waris dan para ahli waris pengganti yang sah dari Hengky Soleman Luan (Alm) dan Nyonya Damaris Ester Luan Tjung (Almh) tersebut;

3. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada Posita point 3.1. dan point 3.2. berupa:

3.1. Sebidang tanah yang terletak di RT 26/RW 07, Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan Sertifikat Hak Milik (Pengganti Sertifikat yang Hilang) Nomor: 490 diterbitkan tanggal 6 Maret 2012, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 133/Babau/2001, tanggal 23 Maret 2001, seluas 3.375 M2 (tiga ribu tiga ratus tujuh puluh lima meter persegi) atas nama Pemegang Hak Pertama ROBERT LUAN dan Terakhir adalah Samuel Kristianto Luan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatasan dengan tanah Dominggus Lobo;  
Selatan : berbatasan dengan Jalan Timor Raya dahulu Jalan Tim-Tim;  
Timur : berbatasan dengan Jalan Desa;  
Barat : berbatasan dengan Kantor Samsat Kabupaten Kupang dahulu Tanah Pemda kabupaten Kupang dan Tanah Robert Luan;

3.2. Sebidang tanah yang terletak di RT 26/RW 07, Kelurahan Babau, Kecamatan Kupang Timur, Kabupaten Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 646 diterbitkan tanggal 30 Desember 2009, Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor: 128/Babau/2009, tanggal 30 Desember 2009, seluas 4.290 M2 (empat ribu dua ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Pemegang Hak Pertama ROBERT LUAN dan Terakhir adalah Samuel Kristanto Luan, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara : berbatasan dengan Davit Kiuk dan Dominggus Lobo Jara;  
Selatan : berbatasan dengan Jalan Timor Raya dan tanah Pemda;  
Timur : berbatasan dengan Robert Luan;  
Barat : berbatasan dengan Kantor Satlantas Polres Kupang

*Hal. 77 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

#### Disclaimer

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



dahulu Polsek Kupang Timur;

Adalah tanah warisan peninggalan dari pewaris Alm. HENGKY SOLEMAN LUAN dan Nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (Almh) merupakan boedel yang belum dibagi waris menjadi milik dari Rina Luan, Susana Luan, Robert Luan, Emi Djami Luan, Jhony Edward Richard Luan, dan Hillary Brilliana Luan, Nobel Brilliano Luan, Michelle Deborah Brilliani Luan, dan Samuel Kristianto Luan Jr, selaku para ahli waris Pengganti dari SAMUEL KRISTIAN LUAN (Alm), adalah para ahli waris dan para ahli waris pengganti yang sah dari Hengky Soleman Luan (Alm) dan Nyonya Damaris Ester Luan Tjung (Almh) tersebut, yang berhak atas tanah OBJEK SENGKETA a quo adalah para ahli waris/para ahli waris pengganti yang sah dari HENGKY SOLEMAN LUAN (Alm) dan Nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (Almh) sebagaimana tersebut pada Posita point 3.1. dan point 3.2. tersebut di atas;

4. Menyatakan menurut hukum tanah warisan yang disengketakan sebagaimana terurai pada posita point 3.1 dan point 3.2. di atas, tanpa sepengetahuan para ahli waris/para ahli waris pengganti yang sah dari HENGKY SOLEMAN LUAN (Alm) dan Nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (Almh), dengan tanpa alas hak yang sah Tergugat I telah masuk dan menguasai tanah objek sengketa sebagaimana tersebut pada posita point 3.1 dan point 3.2. di atas adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan melanggar hak-hak keperdataan para ahli waris/para ahli waris pengganti yang sah dari HENGKY SOLEMAN LUAN (Alm) dan Nyonya DAMARIS ESTER LUAN TJUNG (Almh) tersebut;
5. Menyatakan menurut hukum bahwa semua bentuk peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I kepada siapapun atas tanah objek sengketa dalam perkara a quo adalah tidak sah dan tidak mempunyai nilai pembuktian yang mengikat;
6. Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya dalam bentuk apapun juga agar segera menyerahkan kepada Penggugat tanpa penghuni serta dalam keadaan kosong, apabila perlu meminta bantuan dari pihak aparat keamanan (Polisi);

*Hal. 78 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp4.398.700,00 (Empat juta tiga ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi, pada hari Senin, tanggal 3 April 2023, oleh kami, Fridwan Fina, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Revan Timbul Hamonangan Tambunan, S.H., dan Hendra Abednego Halomoan Purba, S.H., masing – masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm tanggal 15 Desember 2022. Putusan tersebut pada hari Senin tanggal 10 April 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Yeremias Emi, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Oelamasi dan dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat, dan disampaikan melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga.

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

**Ttd./**

**Ttd./**

**Revan T.H. Tambunan, S.H.**

**Fridwan Fina, S.H., M.H.**

**Ttd./**

**Hendra Abednego Halomoan Purba, S.H.**

**Panitera Pengganti,**

**Ttd./**

**Yeremias Emi, S.H.**

*Hal. 79 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm*

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

### Perincian biaya:

1. Proses.....	:	Rp4.278.700,00;
2. PNBP .....	:	Rp110.000,00;
3. Materai.....	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	<hr/> Rp4.398.700,00;

(Empat juta tiga ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus rupiah)

Hal. 80 dari 80 hal. Putusan Nomor 39/Pdt.G/2022/PN Olm