



PUTUSAN

Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

NITI SASTRO, berkedudukan di Jalan Pakubuwono VI/77 RT.011/RW.002 Kelurahan Gunung, Kec. Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada **PHILIPUS FERNANDEZ, SH** beralamat di Jalan Piet A. Tallo, Nomor 5 Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang berdasarkan Nomor : Nomor : 07/Sks.Pdt/II/2023, tanggal 27 Februari 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 28 Februari 2023 di bawah register Nomor: 213/LGS/SK /Pdt/2023/PN.Kpg sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **EFI MARIANA TEFBANA**, bertempat tinggal di di RT.21/ RW.01 Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur , sebagai **Tergugat I**;
2. **MARTHA TEFBANA BAITANU ALIAS MARTHA BAITANU**, bertempat tinggal di Jalan Baitanu Raya, RT.007/ RW.03 Kelurahan Penkase-Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang,Provinsi Nusa Tenggara Timur , sebagai **Tergugat II**;
3. **PAMAN MURSYD**, bertempat tinggal di RT.21/ RW.01 Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur , sebagai **Turut Tergugat I**
4. **MAS DIKI**, bertempat tinggal di di RT.21/ RW.01, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak – Kota Kupang, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II** ;

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam Perkara ini Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memberi Kuasa kepada ERRYC SAVE OKA MAMOH, S.H., M.H., ARNOLD JOHNI FELIPUS SJAH, S.H., M.Hum., dan FERDY KOLO WILA, S.H., Ketiganya adalah Advokat yang berkantor pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum ERRIC SAVE OKA MAMOH, SH dan Rekan, beralamat di Jln. Timor Raya Gang. I (samping Dealer Mobil Susuki Oeba), Kel. Fatubesesi, Kec. Kota lama, Kota Kupang - NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 9 Maret 2023 di bawah register Nomor : 237/LGS/SK/Pdt/2023/PN.Kpg.;

5. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA KUPANG, yang beralamat di Jalan Frans Seda, No.72, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang-NTT. Dalam perkara ini memberikan Kuasa kepada MIKAEL AGUNG MELBURAN, S.H., CHAROLINE KONI PADATAKA, S.H., MOH. HARDIANSYAH, S.H., dan GAUDENSIA NOVIA TIMUNG, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 17 Mei 2023 di bawa register Nomor : 392/LGS/SK/Pdt/2023/PN.Kpg. Selanjutnya disebut

Turut Tergugat III

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 28 Februari 2023 dalam Register Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan seluas 1.875 M2 (seribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang telah ber Sertifikat Hak Milik (SHM) dahulu Nomor : 05/ Namosain/ 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat) sekarang menjadi Nomor : 1818 /

Halaman 2 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namosain / 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat), Surat Ukur Nomor : 1235 Tahun 1983 atas nama Pemilik NITI SASTRO (Penggugat) yang terletak di RT.21/ RW.01 Kelurahan Namosain Kecamatan Alak – Kota Kupang dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan gang atau jalan Lorong;
- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah Pekarangan milik Urbanus Lay sekarang berbatasan dengan tanah milik Paman Kamir, Antonio Lopez dan sebagian gudang milik Arifudin alias Arif ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Oeleta Raya ;
- Sebelah selatan berbatasan dahulu dengan tanah Welem Sakera sekarang berbatasan dengan tanah milik Haji Hasan Naman.

2. Bahwa kemudian terjadi perubahan Nomor pada Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut yakni dahulu Nomor : 05 / Namosain / 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat) sekarang menjadi Nomor : 1818 / Namosain / 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat) dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Kupang sesuai Surat Nomor : 990/ 5.53.71-300/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017, yang menegaskan: bahwa oleh karena *sehubungan dengan pemanfaatan Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) di Kantor Pertanahan Kupang yang telah dimulai sejak tahun 2008, maka seluruh data tekstual (Buku Tanah) telah diinput kedalam system dan dalam penerapan sistim di Kantor Pertanahan Kota Kupang terdapat beberapa Buku Tanah yang merupakan produk terdahulu mengalami pendobelan Nomor Hak termasuk Hak Milik Nomor : 05 / Namosain / 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat) sehingga tidak dapat dijalankan di aplikasi, untuk itu diubah menjadi Hak Milik Nomor : 1818 / Namosain / 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat)*.

3. Bahwa tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut pada point 1 diatas merupakan sebagian tanah pemisahan / pemecahan dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1200 / Namosain / 1980 seluas 16.315 M2 (enam belas ribu tiga ratus lima belas meter persegi) An. NITI SASTRO (Penggugat) yang diakibatkan karena pembuatan / pengerjaan Jalan

Halaman 3 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



Oeleta Raya atau Jalan dari Angkatan Laut menuju Oeleta yang membelah bagian timur sebagian tanah milik Penggugat tersebut ;

4. Bahwa ternyata sekitar tahun 2000, secara diam-diam Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan mama dan anak telah menyerobot dan menguasai sebagian tanah sebelah selatan seluas kurang lebih 568m² dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan dahulu dengan tanah Niti Satro sekarang telah dijual kepada Arifudin sehingga sekarang berbatasan dengan tanah milik Arifudin ;
- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah Pekarangan milik Urbanus Lay sekarang berbatasan dengan tanah milik Antonio Lopes dan Muhamad Ali ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Oeleta Raya ;
- Sebelah selatan berbatasan dahulu dengan tanah Welem Sakera sekarang berbatasan dengan tanah milik Haji Hasan Naman.

SELANJUTNYA DISEBUT SEBAGAI OBYEK SENGKETA

Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut diatas adalah sebagian tanah milik Penggugat yang bersertifikat Nomor : 1818/ Namosain / 1983, Surat Ukur Nomor : 1235 Tahun 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat) sebagaimana tersebut dalam point 1 diatas dan ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah membangun bangunan rumah permanen diatas tanah milik Penggugat tersebut dan telah menyewakan sebagian tanah tersebut kepada Turut Tergugat I untuk membangun kios tempat penjualan air isi ulang dan kepada Turut Tergugat II untuk membangun warung makan ayam lalapan tanpa izin maupun persetujuan dari Penggugat selaku pemilik tanah yang sah.

5. Bahwa Penggugat telah berulang kali menegur dan meminta Tergugat I dan Tergugat II untuk segera mengosongkan obyek sengketa tersebut sebagaimana tersebut pada point 4 diatas, akan tetapi tidak pernah dilaksanakan oleh Para Tergugat tersebut sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang.

6. Bahwa Penggugat pada bulan Agustus 2017 pernah meminta petugas Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk melakukan pengukuran ulang atas obyek sengketa dengan pengawalan satuan Brimod Polda

Halaman 4 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NTT dan setelah dilakukan pengukuran selesai Para Tergugat juga tidak pernah keluar dari obyek sengketa walaupun mereka mengetahui bahwa obyek sengketa tersebut milik sah Penggugat.

7. Bahwa sebelumnya pada tahun 2018, Penggugat pernah mengajukan gugatan kepada Tergugat II dengan obyek sengketa yang sama di Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara perdata Nomor : 76/Pdt.G/2018/PN.Kpg, tanggal 14 Februari 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 66 / PDT / 2019 / PT KPG, tanggal 16 Juli 2019, Jo Putusan MA RI Nomor : 1227 K/Pdt/2020, tanggal 18 Agustus 2020, Jo Putusan PK nomor : 841 PK/PDT/2021, tanggal 28 Oktober 2021 ; dan amar putusannya sebagai berikut :

1. Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 76/Pdt.G/2018/ PN.Kpg, tanggal 14 Februari 2019, amarnya pada intinya mengabulkan gugatan penggugat sebagian.

2. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 66/PDT/2019/PT. KPG, tanggal 16 Juli 2019, amarnya pada intinya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 76/Pdt.G/2018/ PN.Kpg, tanggal 14 Februari 2019.

3. Putusan MA RI Nomor : 1227 K/Pdt/2020, tanggal 18 Agustus 2020 dan Putusan PK nomor : 841 PK/PDT/2021, tanggal 28 Oktober 2021, yang amarnya pada intinya membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 66/PDT/2019/PT.KPG, tanggal 16 Juli 2019, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 76/Pdt.G/2018/PN.Kpg, tanggal 14 Februari 2019, mengadili sendiri

- Dalam eksepsi : mengabulkan eksepsi Para Tergugat,
- Dalam Pokok Perkara : Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Bahwa pertimbangan hukum MA RI dalam putusannya halaman 7 sd 9 tersebut bahwa oleh karena : *Badan Pertanahan Nasional, Mikael Nge dan Efi Mariana Tefbana tidak turut digugat maka gugatan Penggugat kurang pihak.*

2. Bahwa pada saat proses pemeriksaan pada perkara pertama yakni dalam putusan Pengadilan Negeri Kupang dalam perkara Nomor :

Halaman 5 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

76/Pdt.G/2018/PN.Kpg, tanggal 14 Februari 2019 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor : 66 / PDT / 2019 / PT KPG, tanggal 16 Juli 2019, Jo Putusan MA RI Nomor : 1227 K/Pdt/2020, tanggal 18 Agustus 2020, Jo Putusan PK nomor : 841 PK/PDT/2021, tanggal 28 Oktober 2021, barulah Penggugat mengetahui bahwa ternyata diatas obyek sengketa milik Penggugat sebagaimana tersebut pada point 4 diatas telah ada Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1623 / 2014 seluas 568 M2 atas nama EFI MARIANA TEFBANA (Tergugat I) yang jelas TELAH TUMPANG TINDIH DIATAS SEBAGIAN TANAH SEBELAH SELATAN MILIK PENGGUGAT YANG TELAH BERSERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) sejak tahun 1983, yakni DAHULU NOMOR : 05/ Namosain/ 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat) sekarang menjadi Nomor : 1818 / Namosain / 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat), Surat Ukur Nomor : 1235 Tahun 1983 atas nama Pemilik NITI SASTRO (Penggugat) yang terletak di RT.21/ RW.01 Kelurahan Namosain Kecamatan Alak–Kota Kupang.

3. Bahwa dengan demikian Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menyerobot dan menguasai serta membangun bangunan rumah permanen diatas serta menyewakan kepada Turut Tergugat I untuk membangun tempat air isi ulang dan kepada Turut Tergugat II untuk membangun warung makan ayam lalapan diatas tanah milik Penggugat dan juga tindakan Tergugat I mengajukan permohonan dan penerbitan SHM Nomor : 1623 / 2014 seluas 568 M2 atas nama EFI MARIANA TEFBANA (Tergugat I) kepada Turut Tergugat III diatas sebagian tanah milik Penggugat tersebut tanpa izin maupun persetujuan dari Penggugat adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat.

4. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum maka Penggugat mohon agar majelis hakim memutuskan menghukum memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atau siapa saja yang memperoleh / mendapat hak dari mereka untuk segera mengosongkan obyek sengketa dan menyerahkan kembali kepada Penggugat bila perlu dengan bantuan pihak keamanan Negara / Kepolisian RI.

Halaman 6 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



5. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum maka Penggugat mohon agar majelis hakim menyatakan semua dokumen maupun surat-surat kepemilikan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II, tidak terkecuali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1623 / 2014 seluas 568 M2 atas nama EFI MARIANA TEFBANA (Tergugat I) haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah obyek sengketa tersebut.

6. Bahwa perolehan tanah milik Penggugat sebagaimana tersebut pada point 1 diatas adalah dilakukan lewat prosedur dan tahapan yang benar sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 maka kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan hukum bahwa sebidang tanah seluas kurang lebih 568m2 (seratus enam puluh tujuh meter persegi) yang di kuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II kemudian disewakan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagaimana tersebut pada point 4 diatas adalah sebagian tanah yang telah berSertifikat Hak Milik (SHM) dahulu Nomor : 05 / Namosain/ 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat) sekarang menjadi Nomor : 1818 / Namosain/ 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat), Surat Ukur Nomor : 1235 Tahun 1983 atas nama NITI SASTRO (Penggugat) yang terletak di RT 21 / RW 01 Kelurahan Namosain Kecamatan Alak – Kota Kupang dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan dahulu dengan tanah Niti Satro sekarang telah dijual kepada Arifudin sehingga sekarang berbatasan dengan tanah milik Arifudin ;
- Sebelah Timur dahulu berbatasan dengan tanah Pekarangan milik Urbanus Lay sekarang berbatasan dengan tanah milik Antonio Lopes dan Muhamad Ali ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Oeleta Raya ;
- Sebelah selatan berbatasan dahulu dengan tanah Welem Sakera sekarang berbatasan dengan tanah milik Haji Hasan Naman.

ADALAH SAH MILIK PENGGUGAT.

Halaman 7 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



7. Bahwa Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan atas itikad buruk dari Tergugat I dan Tergugat II untuk mengalihkan tanah tersebut kepada pihak lain, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan nanti Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Kupang berkenan meletakkan Sita Jaminan terhadap obyek sengketa tersebut pada point 4 diatas.
8. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum, maka Penggugat mohon agar majelis hakim menyatakan semua dokumen maupun surat-surat kepemilikan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II, tidak terkecuali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1623 / 2014 seluas 568 M2 atas nama EFI MARIANA TEFBANA (Tergugat I) haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah obyek sengketa tersebut, oleh karena itu Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Patutlah dihukum untuk mentaati dan melaksanakan putusan ini.
9. Bahwa gugatan Penggugat dilandasi oleh legal standing hukum yang benar karena sesuai fakta hukum sebenarnya maka sudah sepatutnya gugatan tersebut dikabulkan untuk seluruhnya.

Berdasarkan seluruh uraian gugatan tersebut diatas maka Penggugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan hukum bahwa sebagian tanah sebelah selatan yang diserobot oleh Tergugat I dan Tergugat II kemudian membangun bangunan permanen serta menyewakan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut seluas kurang lebih 568 M2 yang merupakan bagian tanah dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1818 / Namosain/ 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat), Surat Ukur Nomor : 1235 Tahun 1983 atas nama NITI SASTRO (Penggugat) terletak di RT 21 / RW 01 Kelurahan Namosain Kecamatan Alak – Kota Kupang– NTT) yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dengan batas-batasnya sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatas dengan dahulu dengan tanah Niti Satro sekarang telah dijual kepada Arifudin sehingga sekarang berbatasan dengan tanah milik Arifudin ;

Halaman 8 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah Pekarangan milik Urbanus Lay sekarang berbatasan dengan tanah milik Antonio Lopes dan Muhamad Ali ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Oeleta Raya ;
- Sebelah selatan berbatasan dahulu dengan tanah Welem Sakera sekarang berbatasan dengan tanah milik Haji Hasan Naman.

ADALAH SAH MILIK PENGGUGAT.

3. Menyatakan hukum bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai sebagian tanah milik Penggugat (obyek sengketa) serta membangun bangunan Rumah Permanen diatas tanah milik Penggugat kemudian menyewakan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagaimana tersebut pada point 4 posita gugatan diatas tanpa ijin maupun persetujuan dari Penggugat selaku pemilik yang sah Adalah perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat.

4. Menghukum memerintahkan Para Tergugat (Tergugat 1 dan Tergugat II) atau siapa saja yang mendapat/ memperoleh hak dari mereka untuk segera mengosongkan obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 diatas dan menyerahkan kembali kepada Penggugat selaku pemilik yang sah bila perlu dengan bantuan pihak keamanan Negara dan atau Kepolisian..

5. Menyatakan hukum bahwa semua dokumen maupun surat-surat kepemilikan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II, tidak terkecuali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1623 / 2014 seluas 568 M2 atas nama EFI MARIANA TEFBANA haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah obyek sengketa tersebut.

6. Menghukum memerintahkan Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III) untuk taat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.

7. Menyatakan hukum Sita Jaminan terhadap obyek sengketa adalah sah.

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Verzet maupun Kasasi.

Halaman 9 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



9. Membebankan kepada Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Dan atau,

Mohon putusan yang seadil-adilnya

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat, Para Tergugat dan Para Turut Tergugat hadir masing-masing Kuasa Hukumnya.;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 April 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

I. DALAM EKSEPSI.

Bahwa setelah membaca dan memahami isi gugatan Penggugat, maka secara formil gugatan Penggugat merupakan gugatan yang cacat Formil, yaitu *obscuure libele* terutama terkait dengan fakta-fakta hukum yang diuraikan sebagai berikut:

Bahwa terkait dengan bidang tanah yang disengketakan oleh Penggugat dengan mendalilkan sebagai hak milik Penggugat yang diseroboti oleh para Tergugat dalam gugatan adalah tidak jelas atau berbeda dengan obyek tanah yang saat ini dikuasai oleh para Tergugat, dimana luas obyek tanah sengketa tidak sesuai dengan yang didalilkan Penggugat, dengan demikian oleh tergugat akan menguraikan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah merupakan bagian dari Pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1200/Namosain/1980 seluas 16.315 M2 menjadi beberapa bagian, akibat pembuatan/pengerjaan jalan Oeleta Raya atau jalan dari Angkatan Laut



menuju Oeleta yang membelah bagian timur Sebagian tanah milik Penggugat, adalah merupakan dalil yang tidak jelas atau kabur, oleh karena seharusnya Pengugat menguraikan terlebih dahulu secara jelas terkait dengan batas-batas dari sertifikat Hak Milik Nomor:1200/Namosain/1980 seluas 16.315 tersebut.

2) Bahwa setelah diuraikan secara jelas batas awal terdahulu dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 1200/Namosain/1980 seluas 16.315 M2 tersebut, maka dengan muncul Sertifikat Hak Milik Nomor:1818/Namosain/1983 maupun Sertifikat-sertifikat lainnya akibat pemecahan, maka batas-batas dan luasan dari sertifikat-sertifikat dimaksud menjadi berubah, sehingga obyek yang disengketakan menjadi jelas dan terang benderang terkait dengan apakah benar para Tergugat saat ini menempati obyek sengketa adalah merupakan bagian dari tanah milik Penggugat akibat pemecahan sertifikat?

3) Bahwa sebagaimana dalil Penggugat yang menyatakan batas bagian Timur dengan tanah pekarangan milik urbanus Lay sekarang berbatasan dengan tanah milik Antonio Lopes dan Muhamad Ali, demikian pula batas bagian Selatan dahulu dengan tanah Welem Sakera sekarang berbatasan dengan tanah milik Haji Hasan Naman adalah menjadi pertanyaan besar, oleh karena hal-hal sebagai berikut:

a. Bahwa perlu dipertegasakan sejak dahulu hingga saat ini Urbanus Lay tidak mempunyai bidang tanah yang berada di sekitar obyek sengketa, melainkan Urbanus Lay dahulu menempati bidang tanah (yang saat ini disengketakan Penggugat) tanpa seijin dan sepengetahuan dari Ayah Tergugat II, sehingga Ayah Tergugat II beserta keluarga telah mengusir Urbanus Lay keluar dari bidang tanah milik ayah Tergugat II yang saat ini telah timbul hak milik tanah berdasarkan pemberian secara cuma-cuma (hibah) dari Thobias Baitanu (kakek Tergugat I atau ayah dari Tergugat II) sebagaimana berdasarkan surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 594/KA.PH/501/IV/2012 tanggal 08 Mei 2012, yang dijadikan sebagai dasar permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1623/Namosain/2014 atas nama Efi Mariana Tefbana Surat Ukur Nomor 825/Namosain/2014 seluas 568 m2.

b. Bahwa selanjutnya sebagaimana dalil Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa bagian timur adalah dahulu berbatasan



dengan tanah pekarangan milik urbanus Lay sekarang berbatasan dengan tanah milik Antonio Lopes dan Muhamad Ali, sedangkan bidang tanah yang dimaksud Penggugat batas bagian Timur adalah dahulu tanah milik Urbanus Lay adalah bidang tanah yang saat ini disengketakan oleh Penggugat, oleh karena tanah yang dahulu dikuasai oleh Urbanus Lay tanpa seijin dari Ayah dari Tergugat II yaitu Alm. THOBIAS BAITANU, sehingga Urbanus Lay telah diusir keluar dari tanah yang ditempatinya dahulu dan saat ini tanah tersebut telah menjadi hak milik dari Tergugat I dan telah memiliki Sertipikat Hak Milik Nomor 1623/Namosain/2014 atas nama Efi Mariana Tefbana Surat Ukur Nomor 825/Namosain/2014 seluas 568 m2. Dengan demikian telah jelas secara fakta maupun hukum, obyek yang disengketakan saat ini menjadi kabur atau tidak jelas.

c. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat yang menyatakan Batas bagian selatan dahulu dengan tanah Welem Sakera sekarang berbatasan dengan tanah milik Haji Hasan Naman juga menjadi pertanyaan besar, apakah benar dahulu bagian selatan obyek sengketa berbatasan dengan tanah Welem Sakera, sedangkan secara fakta maupun hukum batas bagian selatan dengan tanah milik Haji Hasan Naman diperoleh berdasarkan jual beli dengan ayah Tergugat II yaitu Alm. THOBIAS BAITANU dan bukan dengan Welem Sakera, demikian pula dari dahulu sampai dengan saat ini pihak yang Bernama Welem Sakera tidak pernah berdomisi atau memiliki bidang tanah dekat obyek sengketa maupun wilayah yang berada disekitar. sehingga obyek sengketa menjadi kabur dan tidak jelas, apakah obyek yang disengketakan saat ini benar-benar merupakan milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor:1818/Namosain/1983 atau berada di tempat lain?

4) Bahwa Penggugat dengan hanya menguraikan tentang batas-batas obyek yang disengketakan saat ini tentu akan menjadi kabur dan tidak jelas, oleh karena apakah benar obyek yang disengketakan saat ini adalah merupakan titik atau letak dari lokasi sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor:1818/Namosain/1983 akibat pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1200/Namosain/1980 seluas 16.315 M2 tersebut, sehingga terjadi tumpang tindih ataukah sertifikat yang dimaksud berada atau berlokasi ditempat lain?



5) Bahwa ketidak jelasan atau obyek sengketa menjadi kabur, oleh karena para Tergugat (Tergugat I, II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) menempati obyek sengketa didasari atas alas hak sebagaimana diatur dalam ketentuan Perundang-undangan sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

6) Bahwa sebidang tanah yang saat ini ditempati oleh para Tergugat yang disengketakan oleh Penggugat adalah merupakan bidang tanah yang diperoleh Tergugat I berdasarkan pemberian secara cuma-cuma (hibah) dari Thobias Baitanu (kakek Tergugat I atau ayah dari Tergugat II) sebagaimana berdasarkan surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 594/KA.PH/501/IV/2012 tanggal 08 Mei 2012, yang dijadikan sebagai dasar permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1623/Namosain/2014 atas nama Efi Mariana Tefbana Surat Ukur Nomor 825/Namosain/2014 seluas 568 m², dengan batas-batas:

Utara berbatasan dengan Tanah milik Arifuddin.

Selatan berbatasan dengan Tanah Milik haji Hasan Naman

Timur berbatasan dengan tanah milik Antonio Lopes dan Muhamad Ali

Barat berbatasan dengan jalan Oeleta Raya

7) Bahwa bidang tanah sengketa tersebut merupakan bagian dari tanah warisan peninggalan tanah adat leluhur yang dikuasai sejak tahun 1819 oleh nenek moyang JABI BANOBE turun kepada LISA BANOBE (anak dari JABI BANOBE), kemudian LISA BANOBE turun kepada KORNALIA BANOBE (anak dari LISA BANOBE), kemudian dari KORNALIA BANOBE turun kepada FRANSINA TOSI (anak dari KORNALIA BANOBE) selanjutnya DARI FRANSINA TOSI turun kepada THOBIAS BAITANU (anak dari FRANSINA TOSI) sejak tahun 1905 hingga saat ini.

8) Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka sudah jelas membuktikan bahwa baik secara fakta maupun hukum gugatan Penggugat merupakan gugatan yang cacat formil yaitu obyek yang tidak jelas (*obscuure libele*), sehingga sudah sepatutnya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima

II. DALAM POKOK PERKARA ;

Halaman 13 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



1. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon tetap digunakan dalam pokok perkara;
2. Bahwa tentang dalil-dalil Penggugat yang diuraikan dalam gugatannya baik secara fakta maupun hukum adalah Tidak Patut Dibenarkan dan ditolak untuk seluruhnya;
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada Point 1 sampai dengan point 4 oleh para Tergugat, menanggapinya sebagai berikut:
 - a. Bahwa dalil-dalil tersebut merupakan dalil yang tidak benar, sehingga sudah sepatutnya ditolak. Oleh karena obyek sengketa yang saat ini ditempati oleh para Tergugat (Tergugat I, Terguga II dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II) adalah merupakan bagian dari tanah milik nenek moyang Tergugat I dan Tergugat II telah dikuasai secara turun temurun selama 204 Tahun, yaitu sejak tahun 1819 hingga saat ini.
 - b. Bahwa tanah obyek sengketa adalah bagian dari tanah warisan peninggalan dari oleh nenek moyang JABI BANOBE turun kepada LISA BANOBE (anak dari JABI BANOBE), kemudian LISA BANOBE turun kepada KORNALIA BANOBE (anak dari LISA BANOBE), kemudian dari KORNALIA BANOBE turun kepada FRANSINA TOSI (anak dari KORNALIA BANOBE) selanjutnya DARI FRANSINA TOSI turun kepada THOBIAS BAITANU (anak dari FRANSINA TOSI) sejak tahun 1905. Terhadap Penguasaan fisik warisan bidang tanah adat tersebut sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, maka tanah warisan adat tersebut telah didaftarkan ke pemerintah untuk diterbitkan ketetapan IPEDA, sebagaimana Surat Ketetapan IPEDA tahun 1981 Nomor Kohir/F: 125 atas nama THOBIAS BAITANU. Selanjutnya dari THOBIAS BAITANU turun kepada anaknya MARTHA BAITANU dan diteruskan kepada anaknya yang bernama EFI MARIANA TEFBANA dan telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor: 1623 tahun 2014 seluas 568 m² atas nama pemegang hak EFI MARIANA TEFBANA.
 - c. Bahwa warisan bidang tanah adat tersebut, almarhum THOBIAS BAITANU mendapatkan bagian seluas ± 13 HA, dengan batas-batas sebagai berikut:

Utara berbatasan dengan Jl. Jalan gang



Selatan dengan tanah keluarga Banobe

Timur berbatasan dengan Tanah Soleman Tunas (almarhum)

Barat berbatasan dengan Tanah Lukius Tosi dan Melkianus Tosi (almarhum)

Selanjutnya bidang tanah seluas ± 13 HA tersebut luasannya menjadi berkurang yaitu seluas ± 568 m² dan telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor: 1623 tahun 2014 atas nama pemegang hak EFI MARIANA TEFBANA, oleh karena sejak sekitar bulan April tahun 1975/1976 telah dijual kepada pihak lain, yaitu: kepada Bapak Hasan Naman beberapa bidang tanah yang total jumlahnya seluas ± 2 Ha termasuk bidang tanah seluas 1307 M² (yang saat ini berbatasan langsung dengan obyek sengketa bagian selatan), Chris Sandi (Perumahan Avian) seluas ± 2,5 Ha, Fince Baitanu seluas ± 700 M², Samin seluas ± 6.200 M², Cornelis Usboko seluas ± 2 Ha, Wahid Songge seluas ± 4 Ha, Eka Tanone seluas ± 2000 M², Chae Tanone seluas ± 2000 M², Yunus Baitanu seluas ± 2000 M² dan Obed Baitanu seluas ± 2000 m² serta adanya Pembukaan jalan baru ± 3 km dari jalan Yos Sudarso menuju Oeleta (sekarang Jalan Oeleta raya) membelah tanah kebun dari Bapak Thobias (almarhum) Baitanu dan Bapak Lukius Tosi (almarhum) pada Tahun 1982.

d. Bahwa secara fakta maupun hukum para Tergugat menempati obyek sengketa tersebut tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena bidang tanah sengketa tersebut adalah merupakan bagian dari bidang tanah warisan yang dikuasai secara turun-temurun oleh nenek moyang hingga Tergugat I selama 204 tahun, yaitu sejak tahun 1819 hingga saat ini, maka penerbitan hak milik obyek sengketa kepada Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

e. Bahwa dalam proses penerbitan hak milik atas tanah obyek sengketa atas nama Tergugat I yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 1623 tahun 2014 seluas 568 m² atas nama pemegang hak EFI MARIANA TEFBANA telah memenuhi prosedur dan persyaratan yang diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga pihak-pihak yang berbatasan

Halaman 15 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



langsung dengan tanah obyek sengketa mengakui keabsahan dan menandatangani sebagai saksi batas tanah obyek sengketa dalam proses pengukuran untuk diterbitkan sertifikat hak milik oleh Turut Tergugat III.

f. Bahwa selanjutnya terkait dengan penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1623 tahun 2014 seluas 568 m² atas nama pemegang hak EFI MARIANA TEFBANA tersebut di atas telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat III sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam penerbitanya tidak terdapat keberatan dari Pihak Penggugat (atas penerbitan objek sengketa). Dengan demikian, Tergugat I dan Turut Tergugat III telah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sesuai mekanisme dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

g. Bahwa apakah benar obyek yang disengketakan saat ini adalah merupakan tanah milik Penggugat atas dasar jual beli dengan Orias Molle ataukah berada ditempat lain? Oleh karena obyek sengketa dan maupun lokasi lainnya yang berada dekat obyek sengketa adalah merupakan tanah Milik adat keluarga Baitanu yang berbatasan dengan tanah adat milik keluarga Tosi dan Saketu yang dikuasai sejak tahun 1819 dan tidak ada yang berbatasan dengan tanah milik Orias Molle ataupun Urbanus Lay serta Welem Sakera.

h. Bahwa dengan tidak adanya pihak yang dimaksud oleh Penggugat sebagai pihak yang berbatasan dengan tanah milik Penggugat, yaitu Urbanus Lay, Welem Sakera yang berbatasan dengan obyek sengketa saat ini menjadi pertanyaan besar terkait kebenaran keberadaan tanah yang dibeli Penggugat yang saat ini menjadi obyek sengketa.

i. Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh para Tergugat di atas, luasan tanah warisan (obyek sengketa) menjadi berkurang, oleh karena hibah dan jual-beli kepada pihak-pihak lain yang sampai saat ini masih berdomisili berbatasan langsung dengan obyek sengketa, yang sumber perolehan haknya diperoleh dari keluarga Baitanu dan bukan bersumber dari Urbanus Lay maupun Welem Sakera sebagaimana dimaksud oleh Penggugat.



j. Bahwa terhadap batas bagian selatan obyek sengketa yaitu dengan tanah milik HASAN NAMAN, dimana Hasan Naman menempati tanah tersebut sejak dibeli dari Alm. Thobias Baitanu yaitu sejak tahun 1976 hingga sampai dengan saat ini, dengan demikian terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor:1818/Namosain/1983 akibat pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1200/Namosain/1980 seluas 16.315 M2 milik Penggugat tersebut, seharusnya yang menandatangani batas bagian selatan dalam proses pengukuran untuk penerbitan sertikat hak milik tersebut adalah HASAN NAMAN, akan tetapi dalam permohonan yang dimiliki oleh Penggugat yang menandatangani batas selatan adalah WELEM SAKERA yang secara fakta maupun hukum tidak pernah berdomisili atau menempati batas obyek bagian selatan.

k. Bahwa berdasarkan fakta maupun hukum yang diuraikan tersebut di atas, maka menjadi pertanyaan apakah benar obyek yang disengketakan Penggugat saat ini berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor:1818/Namosain/1983 akibat pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1200/Namosain/1980 seluas 16.315 M2 tersebut berada terletak di atas bidang tanah yang merupakan Milik Tergugat I yang telah mempunyai Sertifikat Hak Milik Nomor: 1623 tahun 2014 seluas 568 m² atau berada ditempat lain? Jikalau memang berada sama pada lokasi yang dimiliki oleh Tergugat I, maka secara fakta maupun hukum penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor:1818/Namosain/1983 tersebut bertentangan dengan hukum dan tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, oleh karena secara fakta pihak-pihak yang menandatangani batas-batas tanah adalah merupakan pihak-pihak yang tidak mempunyai bidang tanah berbatasan langsung atau dekat dengan obyek sengketa.

l. Bahwa atas uraian hal tersebut di atas, maka sudah sepatutnya dalil gugatan Pengugat Point 1 s/d Point 3 dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

4. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat point 5 s/d 6, adalah merupakan dalil yang tidak benar, sehingga sudah sepatutnya ditolak, oleh karena hal-hal sebagai berikut:

Halaman 17 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



a. Bahwa selama Tergugat I maupun orang tau atau leluhur dari Tergugat I menempati obyek yang disengketakan oleh Penggugat saat ini tidak pernah ada keberatan maupun teguran dari Penggugat.

b. Bahwa sampai dengan diterbitkannya hak milik obyek sengketa atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat III, sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 1623 tahun 2014 seluas 568 m² atas nama pemegang hak EFI MARIANA TEFBANA juga tidak pernah ada keberatan secara tertulis maupun lisan dari Penggugat, sedangkan secara fakta maupun hukum Tergugat I maupun Tergugat II serta nenek moyang dari Tergugat I menempati obyek sengketa sejak tahun 1819 hingga diterbitkannya hak milik atas nama Tergugat I dan bukan semata-mata setelah adanya hak milik atas Tergugat I sejak tahun 2014 barulah Tergugat I dan Tergugat II menempati obyek sengketa saat ini.

c. Bahwa dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1623 tahun 2014 seluas 568 m² atas nama pemegang hak EFI MARIANA TEFBANA (Tergugat I) pada tahun tentu melalui prosedur dan memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Turut Tergugat III telah melakukan pengumuman melalui Kelurahan setempat dan media cetak sebagaimana diatur dalam Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tersebut, oleh Penggugat pun juga tidak pernah melakukan keberatan kepada Tergugat I maupun Turut Tergugat III.

d. Bahwa Penggugat rupanya mulai mengada-ngada sehingga berdalil pada tahun 2017 pernah meminta petugas pertanahan melakukan pengukuran ulang atas obyek sengketa dengan pengawalan Satuan Brimob Polda NTT, memangnya apa yang ditakutkan Penggugat sehingga harus meminta pengawalan Brimob Polda NTT, apakah Penggugat takut karena obyek yang dilakukan pengukuran bukan merupakan miliknya sehingga meminta pengawalan? Ataukah obyek sengketa berada pada daerah yang rawan akan kejahatan atau daerah konflik sehingga membutuhkan pengawalan dari satuan Brimob Polda NTT?



e. Bahwa oleh karena dalil Penggugat Point 5 dan 6 merupakan dalil yang tidak benar dan tidak berasalan menurut hukum, maka sudah sepatutnya ditolak.

5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point 7, oleh para Tergugat menanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa telah terbukti Putusan Pengadilan Kupang Nomor:76/Pdt.g/2018/PN.kpg tanggal 14 Februari 2019 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor:66/PDT./2019/PT.Kpg, tanggal 16 Juli 2019 telah salah dalam penerapan hukum, sehingga Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan dasar pertimbangan Hukum yang benar telah mengabulkan permohonan kasasi serta telah diperkuat oleh Putusan PK, sebagaimana Jo Putusan MA RI Nomor: 1227 K/Pdt/2020, tanggal 18 Agustus 2020 Jo Putusan PK Nomor: 841 PK/PDT/2021, tanggal 28 Oktober 2021 untuk membatalkan Putusan Pengadilan Kupang Nomor:76/Pdt.g/2018/PN.kpg tanggal 14 Februari 2019 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor:66/PDT./2019/PT.Kpg, tanggal 16 Juli 2019.

b. Bahwa terhadap dalil-dali Tergugat II sebagai pihak dalam Putusan Pengadilan Kupang Nomor:76/Pdt.g/2018/PN.kpg tanggal 14 Februari 2019 jo Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor:66/PDT./2019/PT.Kpg, tanggal 16 Juli 2019 jo Putusan MA RI Nomor: 1227 K/Pdt/2020, tanggal 18 Agustus 2020 Jo Putusan PK Nomor: 841 PK/PDT/2021, tanggal 28 Oktober 2021 belum menyentuh pokok perkara sebenarnya, oleh karena dalil-dali Tergugat dalam menanggapi gugatan penggugat terdahulu tersebut masih berkaitan dengan fomalitas gugatan baik dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara juga tidak menguraikan terkait dengan pokok persoalan terkait dengan sumber perolehan tanah.

c. Bahwa dengan diajukan gugatan baru oleh Penggugat dalam perkara aquo, maka Tergugat II dan Tergugat I yang ikut digugat saat ini akan menguraikan secara jelas dan terang benderang terkait siapa pemilik tanah sebenarnya terhadap obyek sengketa, sebagaimana yang telah diuraikan dalam point-point jawaban tersebut di atas.

d. Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta-maupun hukum tersebut di atas, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat point 7 ditolak.

Halaman 19 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



6. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point 8 sudah sepatutnya ditolak, oleh karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat terkesan menjustifikasi telah terjadi tumpang tindih, sehingga perlu dipertegas kepada Penggugat bahwa apakah benar obyek yang disengketan tersebut berada dilokasi yang sama dengan milik Tergugat I ataukah berada ditempat lain?
- b. Bahwa Tergugat I memiliki bidang tanah obyek sengketa berdasarkan Riwayat kepemilikan tanah yang jelas dan diperoleh berdasarkan harta warisan peninggalan nenek moyang yang dikuasai secara turun temurun selama 204 tahun, yaitu sejak tahun 1819 hingga saat ini.
- c. Bahwa atas dasar penguasaan fisik tersebut, maka Pertanahan Kota Kupang (Turut Tergugat III) telah menerbitkan hak milik kepada Tergugat I berupa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor: 1623 tahun 2014 seluas 568 m² atas nama pemegang hak EFI MARIANA TEFBANA telah memenuhi prosedur dan persyaratan yang diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

7. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat point 9 adalah merupakan dalil yang tidak benar dan sudah sepatutnya ditolak, oleh karena hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menempati obyek sengketa tersebut karena warisan dari nenek moyang Tergugat I dan Tergugat II dan bukan sejak 2014 baru menempati obyek tersebut. Dengan dasar penguasaan fisik yang telah melebihi dari 30 tahun, maka Tergugat I telah memenuhi prosedur dan persyaratan yang diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor: 1623 tahun 2014 seluas 568 m² atas nama pemegang hak EFI MARIANA TEFBANA.
- b. Bahwa sudah merupakan hak dari Tergugat I sebagai pemilik tanah obyek sengketa yang sah untuk memberikan ijin kepada Turut Tergugat I dan Tergugat II menempati obyek sengketa, sehingga



perbuatan/tindakan tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum.

8. Bahwa oleh karena tindakan dari Tergugat I s/d II serta Turut Tergugat I s/d II bukan merupakan perbuatan melawan hukum, maka terhadap dalil gugatan Penggugat point 10 s/d 15 sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya.

9. Bahwa oleh karena penguasaan fisik obyek sengketa oleh Tergugat I secara turun temurun dari nenek moyang selama 204 tahun yaitu sejak tahun 1819 hingga saat ini dan telah melebihi 30 tahun, serta bukti kepemilikan autentik berupa Sertifikat Hak Milik Nomor: 1623 tahun 2014 seluas 568 m² atas nama pemegang hak EFI MARIANA TEFBANA telah sah dan memenuhi persyaratan dan prosedur yang diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka sudah sepatutnya gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan fakta maupun hukum yang telah di uraikan di atas, maka para Tergugat baik dalam Eksepsi maupun dalam Jawabannya menolak secara tegas dalil gugatan Penggugat, dan selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini, agar berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI.

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari para Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat ;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menerima Jawaban para Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala akibat biaya yang timbul dalam perkara ini ;

atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya.



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat III telah memberikan jawaban sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui untuk itu.
2. Bahwa tidak terdapat kepentingan Turut Tergugat III terkait dengan dalil gugatan Penggugat terhadap tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai dengan melakukan aktivitas dengan membangun dan menyewakan obyek sengketa *a quo* kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat
3. Bahwa terhadap kepemilikan Penggugat terhadap objek Sertipikat Hak Milik Nomor 1818/Namosain/1983 (dahulu Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Namosain/1983) atas nama Niti Sastro yang diterbitkan oleh Tergugat III dengan riwayat penerbitannya sebagai berikut :
 - Bahwa adapun Penggugat memperoleh bidang tanah obyek perkara berdasarkan jual beli dari Orias Molle sebagaimana berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 16/September/1978 tanggal 15 September 1978 yang dibuat oleh Camat Kota Kupang Drs. Stephanus Eddy Lapudoo selaku PPAT, yang dijadikan sebagai dasar permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Namosain/1980 atas nama Niti Sastro, Gambar Situasi Nomor 464/Namosain/1978 seluas 16.315 m².
 - Bahwa terhitung sejak tanggal 03 Mei 1983 Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Namosain/1980 atas nama Niti Sastro dinyatakan tidak berlaku lagi/dimatikan oleh karena telah dipisah-pisahkan haknya sampai habis menjadi 3 bagian yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 5 s/d 7/Namosain/1983 atas nama Niti Sastro.
 - Bahwa terhadap obyek perkara *a quo*, oleh karena adanya pendobelan nomor hak Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Namosain/1983 yang terbaca pada *Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP)* pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor 5/Namosain/1983 atas nama Niti Sastro diperbaiki data nomor haknya dan dirubah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 1818/Namosain/1983 atas nama Niti sastro.

Halaman 22 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



4. Bahwa terhadap kepemilikan Tergugat I atas objek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 1623/Namosain/2014 atas nama Efi Mariana Tefbana yang diterbitkan oleh Tergugat III dengan riwayat penerbitannya sebagai berikut:

➤ Bahwa adapun Tergugat I memperoleh bidang tanah obyek perkara berdasarkan pemberian secara cuma-cuma (hibah) dari Thobias Baitanu sebagaimana berdasarkan surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 594/KA.PH/501/IV/2012 tanggal 08 Mei 2012, yang dijadikan sebagai dasar permohonan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1623/Namosain/2014 atas nama Efi Mariana Tefbana Surat Ukur Nomor 825/Namosain/2014 seluas 568 m².

5. Bahwa penerbitan kedua sertipikat tersebut di atas telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat III sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam penerbitannya tidak terdapat keberata baik dari Penggugat (atas penerbitan objek sengketa) maupun Tergugat I (atas penerbitan sertipikat Penggugat). Dengan demikian, Turut Tergugat III telah melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah sesuai mekanisme dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

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

Halaman 23 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, Kuasa Penggugat telah mengajukan replik pada persidangan tanggal 3 Agustus 2023 dan terhadap replik tersebut telah diajukan duplik pada persidangan tanggal 10 Agustus 2023. ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilaksanakan sidang pemeriksaan setempat pada hari Kamis tanggal 7 September 2023, dengan hasil pemeriksaan setempat selengkapnya termuat dalam berita acara sidang, merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dari putusan ini dan turut dipertimbangkan. ;

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

1. Fotokopi Sesuai Fotokopi Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor: 1200 tahun 1980, Gambar Situasi Nomor : 464/1978, luas tanah 16.315 m² atas nama Niti Sastro, yang selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Sesuai Aslinya Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor: 7 tahun 1983, Surat Ukur Nomor : 1234/1983, luas tanah 13.420 m² atas nama dahulu Niti Sastro sekarang atas nama Fransiskus Xaverius A. Niti Susanto berdasarkan Akta Jual Beli nomor : 183/2017 tanggal 22 Desember 2017, yang selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Sesuai Aslinya Akta Jual Beli Nomor 183/2017 tanggal 22 Desember 2017, yang selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Sesuai Aslinya Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor: 1818 tahun 1983, Surat Ukur Nomor : 1235/1983, luas tanah 1.875 m² atas nama Niti Sastro, yang selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Sesuai Aslinya Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 990/5.53.71-300/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017, perihal Perubahan Nomor Hak Milik 05/Namosain menjadi Hak Milik 1818/Namosain atas nama Niti Sastro, yang selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Sesuai Aslinya Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor: 1819 tahun 1983, Surat Ukur Nomor : 1233/1983, luas tanah 1.024 m² atas nama Niti Sastro, yang selanjutnya diberi tanda P-6;

Halaman 24 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



7. Fotokopi Sesuai Aslinya Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 991/5.53.71-300/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017, perihal Perubahan Nomor Hak Milik 06/Namosain menjadi Hak Milik 1819/Namosain atas nama Niti Sastro, yang selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Sesuai Aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 atas nama Yoseph Niti Susanto/TK. Piet, yang selanjutnya diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Sesuai Aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas nama Yoseph Niti Susanto/TK. Piet, yang selanjutnya diberi tanda P-9;
10. Fotokopi Sesuai Aslinya Skets bidang tanah atas nama Niti Susanto yang dibuat oleh W. Sakera, yang selanjutnya diberi tanda P-10;
11. Fotokopi Sesuai Aslinya Surat Keterangan No : 650/pem.I/NMS/XI/1984 tanggal 14 Nopember 1984, selanjutnya diberi tanda P-11;
12. Fotokopi Sesuai Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 76/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 14 Februari 2019, yang selanjutnya diberi tanda P-12;
13. Fotokopi Sesuai Aslinya Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1227 K/Pdt/2020 tanggal 18 Agustus 2020, yang selanjutnya diberi tanda P-13;
14. Fotokopi Sesuai Aslinya Akta Perdamaian Nomor 45/Pdt.G/2023/PN Kpg tanggal 5 April 2023 antara Niti Sastro dengan Mikael Nge dan Yuferdi Hendro Musa Nge, yang selanjutnya diberi tanda P-14;
15. Fotokopi Sesuai Aslinya Tanda Terima dan Bukti Transfer Pembayaran dari Bpk. Arifudin kepada Niti Sastro untuk pembayaran kesepakatan damai tanah seluas 950 m² yang ditempati Bpk. Arifudin sebesar Rp 600.000.000.-, yang selanjutnya diberi tanda P-15;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Sesuai Aslinya Sertipikat Hak Milik No. 1623 atas nama Efi Mariana Tefbana, yang selanjutnya diberi tanda T.1-1;
2. Fotokopi Sesuai Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 atas nama Martha Tefbana Baitanu, yang selanjutnya diberi tanda T.1-2;
3. Fotokopi Sesuai Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 atas nama Martha Tefbana Baitanu, yang selanjutnya diberi tanda T.1-3;
4. Fotokopi Sesuai Aslinya Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas nama Martha Tefbana Baitanu, yang selanjutnya diberi tanda T.1-4;
5. Fotokopi Sesuai Aslinya Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022 atas nama Martha Tefbana Baitanu, yang selanjutnya diberi tanda T.1-5;
6. Fotokopi Sesuai Aslinya Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 atas nama Martha Tefbana Baitanu, yang selanjutnya diberi tanda T.1-6;
7. Fotokopi Sesuai Fotokopi Surat Pemberitahuan Ketetapan Ipeda Tanda Pembayaran Ipeda Tahun 1981 atas nama Wajib Ipeda Thobias Baitanu, yang selanjutnya diberi tanda T.1-7;
8. Fotokopi Sesuai Fotokopi Surat Keterangan Pelepasan Hak Nomor : 95/CKB/VI/1990 dari Thobias Baitanu kepada Hasan Naman, yang selanjutnya diberi tanda T.1-8;
9. Fotokopi Sesuai Fotokopi Sertipikat Hak Milik No. 1311 tahun 2009 atas nama Hasan Naman, yang selanjutnya diberi tanda T.1-9;
10. Fotokopi Sesuai Fotokopi Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 76/Pdt.G/2018/PN Kpg tanggal 14 Februari 2019, yang selanjutnya diberi tanda T.1-10;
11. Fotokopi Sesuai Fotokopi Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 66/PDT/2019/PT KPG tanggal 16 Juli 2019, yang selanjutnya diberi tanda T.1-11;
12. Fotokopi Sesuai Fotokopi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1227 K/Pdt/2020 tanggal 18 Agustus 2020, yang selanjutnya diberi tanda T.1-12;

Halaman 26 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Sesuai Fotokopi Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 841 PK/Pdt/2021 tanggal 28 Oktober 2021, yang selanjutnya diberi tanda T.1-13;

14. Fotokopi Sesuai Aslinya Surat Pernyataan tanggal 2 April 2022 atas nama Haji Hasan Naman, telah ditunjukkan dan disesuaikan dengan aslinya, yang selanjutnya diberi tanda T-14;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II juga menghadirkan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah antara lain :

1. Saksi **ANDERIAS LEOPAITIBA**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi hadir pada persidangan ini untuk memberikan keterangan berkaitan dengan masalah tanah;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Kornelis Mone;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Welem Sakera;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Urbanus Lay;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang menguasai tanah di Oeleta Penkase awalnya adalah tanah suku Banobe kemudian dibagi kepada keluarga Tobias Baitanu, Tobias Saketu, Tobias Tunas, Timotius Tosi dan Banobe;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena Saksi pernah jual roti keliling jadi Saksi masuk keluar tempat itu sejak tahun 1973. Pada waktu itu Saksi juga bertanya kepada Tuan-tuan tanah atau pemilik-pemilik tanah karena Saksi juga ingin bertempat di situ;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah milik Tobias Baitanu luasnya kurang lebih 20 ha (dua puluh hektar);
- Bahwa sepengetahuan Saksi, yang membagi tanah tersebut kepada keluarga-keluarga adalah Korinus Banobe sebagai Ketua Adat;
- Bahwa terkait tanah negara, sepengetahuan Saksi tanah negara dulunya adalah tempat pacuan kuda sejak sekitar tahun 1930an pada zaman jajahan itu kompleks Angkatan Laut, selain itu yang Saksi tahu itu tanah suku;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, obyek sengketa yang disengketakan saat ini terletak di RT. 21, RW. 01, Kelurahan Namosain;

Halaman 27 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah sengketa awal mulanya adalah milik Tobias Baitanu lalu diberikan kepada anak perempuannya bernama Marta Baitanu. Kemudian dari Marta Baitanu diberikan lagi kepada anaknya bernama Efi;
- Bahwa terkait Orias Molle, Saksi tidak tahu persis tetapi dari cerita orangtua, Orias Mone pernah jadi Kepala Desa Namosain tetapi dia tidak mempunyai tanah di situ karena itu tanah suku orang Timor;
- Bahwa terkait ada atau tidaknya pengukuran dari BPN, Saksi tidak tahu;
- Bahwa terkait apakah Niti Sastro sudah mempunyai sertifikat atau belum, Saksi tidak tahu;
- Bahwa kalau Marta Saksi tahu Marta punya sertifikat karena dia dapat dari dia punya bapak sebagian besar;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, Urbanus Lay bukan punya tanah di situ. Dulu Urbanus Lay pernah menggarap tanah milik Tobias Baitanu tetapi keluarga Tobias Baitanu mengusirnya. Saksi tidak mengetahui bagaimana ceritanya Urbanus Lay baru Urbanus Lay bilang dia punya;
- Bahwa Saksi tidak pernah dengar nama Welem Sakera di Desa Alak;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Welem Sakera tidak mempunyai tanah di situ karena itu tanah suku;
- Bahwa sepengetahuan Saksi obyek tanah yang disengketakan terletak di RT. 21, RW. 01, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang;
- Bahwa sepengetahuan Saksi obyek tanah sengketa tersebut letaknya bukan di Penkase, dulunya obyek tanah sengketa tersebut letaknya masuk di wilayah Desa Alak dan setelah pemekaran desa masuk di wilayah Namosain;
- Bahwa sepengetahuan Saksi jalan di bagian barat itu pemberian Tobias Baitanu, yang di depan yang bagian utara itu yang pemerian dari angkatan laut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi terkait pura itu baru bangun di tahun 1980an;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dari pura ke bawah itu tanah milik Angkatan Laut sedangkan dari pura ke atas itu tanah milik Baitanu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi batas-batas tanah obyek sengketa adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Syarifudin;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Moh. Ali dan Antonis Lopez;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan Hasan Naman;

Halaman 28 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya;
- Bahwa Saksi pernah mendengar tanah obyek sengketa ini pernah disengketakan sebelumnya tetapi Saksi tidak mengetahui kelanjutannya;
- Bahwa Saksi pernah mendengar Syarifudi, bapak Nge pernah disertakan obyek tanah mereka jadi tanah sengketa tetapi kelanjutannya Saksi tidak tahu karena itu tanah 1 (satu) wilayah dengan tanah Tobias Baitanu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah Syarifudin dan bapak Nge juga dari Tobias Baitanu karena tanah dari timur dan barat jalan itu Tobias Baitanu punya;
- Bahwa sepengetahuan batas-batas tanah Tobias Baitanu secara keseluruhan adalah sebagai berikut:
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Tobias Tunas;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Lukius Tosi;
 - Sebelah Selatan ke atas semua itu berbatasan milik Tobias Baitanu;
 - Sebelah Urata berbatasan dengan Angkatan Laut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, sebelum buka jalan raya gudang toko Piet sudah ada dengan pagar tembok sekitar dari tahun 1970an, di pinggir jalan besar;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang ada bangun gedung besar itu bukan toko Piet punya, itu Saksi tidak tahu sekarang siapa punya;
- Bahwa Saksi sudah ada di Alak dari tahun 1972 dan sudah keliling juali roti di wilayah situ, Saksi juga pernah mita tanah kebun di Tobias Baitanu tetapi Tobias Baitanu sudah diberikan kepada Hasan Naman jadi Saksi cari-cari dan dapat di Tobias Saketu yang jarak dari situ kurang lebih 300 m (tiga ratus meter);
- Bahwa Saksi masuk tinggal di situ tahu 1980an;
- Bahwa dulu jalan lewat dari samping asrama Angkatan Laut itu jalan utama, kalau jalan yang sekarang itu dibangun sekitar tahun 1980an dan dulunya jalan setapak;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Hasan Naman ada di situ sejak tahun 1970 lebih dan dia mendapat tanah dari Tobias Baitanu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Hasan Naman pernah menjadi RT dari Desa Alak dan setelah pemekaran menjadi Desa Namosain, Hasan naman tetap menjabat sebagai RT karena Hasan Naman menjabat sebagai RT selama kurang lebih 20 (dua puluh) tahun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Hasan Naman masih hidup;

Halaman 29 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Urbanus Lay punya tanah di situ, Saksi tidak pernah kenal orangnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Urbanus Lay pernah menjual tanah kepada Niti Sastro;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Orias Molle pernah menjual tanah kepada Niti Sastro;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi terkait pacuan kuda, pada waktu Saksi tinggal di situ pacuan kuda tersebut sudah tidak digunakan lagi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, pura tidak termasuk tanah Baitanu, itu kompleks Angkatan Laut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi jalan di pura itu masih termasuk tanah pemberian dari Baitanu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi di sekitar situ tidak ada plang yang menyatakan tanah ini milik negara;
- Sepengetahuan Saksi terkait obyek yang dikatakan jaringan listrik Saksi tidak tahu dan tidak mengerti karena kabel listrik itu ikut jalan, tidak ada jaringan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi di belakang toko Piet tidak ada jaringan listrik;
- Bahwa sepengetahuan Saksi jaringan listrik itu ada di depan toko Piet menyusuri jalan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi dulunya PLN itu berada di Fontein, belum ada jaringan besar;
- Bahwa pada tahun 1972 dulu jalan yang sekarang masih berupa jalan setapak, jalan besar ada pengerasan tetapi itu sebelah timur yang keluar dari kompleks Angkatan Laut;
- Bahwa Saksi tinggal di Alak sampai dengan sekarang;
- Bahwa jarak rumah Saksi ke tanah obyek sengketa kurang lebih 2 Km (dua kilometer);
- Bahwa setiap aktifitas keluar lewat dari tanah obyek sengketa;
- Bahwa terkait tahun 1982 ada pengukuran dari BPN, Kepala Desa untuk buka jalan Saksi tidak tahu persis, cuma sudah buka jalan baru Saksi tahu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi buka jalan itu sekitar tahun 1982;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah obyek sengketa sudah bersertifikat;

Halaman 30 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



2. Saksi **ISBOSET MAIKOKA**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa Saksi hadir pada persidangan ini untuk memberikan keterangan berkaitan dengan masalah tanah;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Kornelis Mone;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Welem Sakera;
 - Bahwa Saksi tidak kenal dengan Urbanus Lay;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi bahwa sepengetahuan Saksi yang menguasai tanah di Oeleta Penkase adalah dari Kepala Suku Umum turun kepada 5 (lima) Ketua yang lain yaitu dari keluarga Tosi, keluarga Tunas, keluarga Baitanu, keluarga Saketu dan keluarga Banobe;
 - Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena dalam urusan keluarga baik suka maupun duka Saksi selalu ada dan mendengar langsung dari kelima orangtua sebagai pemilik tanah yang ada di situ;
 - Bahwa Saksi mendengar dari almarhum bapak Tobias Baitanu, tanah milik Tobias Baitanu luasnya kurang lebih 12 ha (dua belas hektar);
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, yang membagi tanah tersebut kepada keluarga-keluarga adalah Korinus Banobe sebagai Ketua Adat;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, obyek sengketa yang disengketakan saat ini terletak di RT. 21, RW. 01, Kelurahan Namosain;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, almarhum Orias Mone pernah menjabat sebagai Kepala Desa Namosain. Dulunya sebelum ada pemekaran wilayah Desa, itu masih Desa Alak. Karena Orias Mone dan beberapa rekan yang lain tidak mempunyai tanah di situ dan beliau menggunakan jabatannya untuk menjual tanah kepada pembeli;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi obyek tanah yang disengketakan terletak di RT. 21, RW. 01, Kelurahan Namosain, Kecamatan Alak, Kota Kupang;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi obyek tanah sengketa tersebut letaknya bukan di Penkase, dulunya obyek tanah sengketa tersebut letaknya masuk di wilayah Desa Alak dan setelah pemekaran desa masuk di wilayah Namosain;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, jalan yang menuju ke Oeleta Penkase itu terletak di sebelah barat sedangkan obyek tanah sengketa di sebelah timur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan Saksi, dulunya itu merupakan 1 (satu) lokasi tanah di tahun 1982, kemudian membelah tanah yang ada yang dulunya 1 (satu) jadi membelah;
- Bahwa sepengetahuan Saksi tanah obyek sengketa tersebut dulunya milik almarhum Tobias Baitanu dan Lukius Tosi;
- Bahwa sepengetahuan Saksi sekarang sudah ada jalan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Hasan Naman ada di situ sejak tahun 1970 lebih dan dia mendapat tanah dari Tobias Baitanu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Hasan Naman pernah menjadi RT dari Desa Alak dan setelah pemekaran menjadi Desa Namosain, Hasan naman tetap menjabat sebagai RT karena Hasan Naman menjabat sebagai RT selama kurang lebih 20 (dua puluh) tahun;
- Bahwa sepengetahuan Saksi Hasan Naman masih hidup;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Urbanus Lay punya tanah di situ, Saksi tidak pernah kenal orangnya;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Urbanus Lay pernah menjual tanah kepada Niti Sastro;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar Orias Molle pernah menjual tanah kepada Niti Sastro;
- Sepengetahuan Saksi terkait pacuan kuda, pada waktu Saksi tinggal di situ pacuan kuda tersebut sudah tidak digunakan lagi;
- Bahwa Saksi masuk tinggal di Penkase Oeleta sejak tahun 1986;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, pura tidak termasuk tanah Baitanu, itu kompleks Angkatan Laut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi jalan di pura itu masih termasuk tanah pemberian dari Baitanu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi di sekitar situ tidak ada plang yang menyatakan tanah ini milik negara;
- Sepengetahuan Saksi terkait obyek yang dikatakan jaringan listrik Saksi tidak tahu dan tidak mengerti karena kabel listrik itu ikut jalan, tidak ada jaringan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi di belakang toko Piet tidak ada jaringan listrik;
- Bahwa sepengetahuan Saksi jaringan listrik itu ada di depan toko Piet menyusuri jalan;

Halaman 32 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



- Bahwa sepengetahuan Saksi dulunya PLN itu berada di Fontein, belum ada jaringan besar;
- Bahwa untuk turun langsung ke tanah obyek sengketa Saksi tidak pernah tetapi sejak awal saudari Saksi bernama Marta membuat rumah Saksi ada sekitar tahun 1982-1983;
- Bahwa terkait pengukuran tahun 1982 Saksi tidak tahu;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, tanah Suku Banobe tu dari arah timur berbatasan dengan sekarang Gereja Santa Gregorius sampai dengan batas dengan Angkatan laut sampai dengan belakang gudang toko Piet;

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat III untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi Sesuai Aslinya Buku Tanah Hakim Milik Nomor : 1200/Namosain atas nama Niti Sastro terbit tanggal 23 Juli 1980, yang selanjutnya diberi tanda TT.III-1;
2. Fotokopi Sesuai Aslinya Gambar Situasi Nomor : 464/1978 tanggal 2 September 1878 seluas 16.315 m², yang selanjutnya diberi tanda TT.III-2;
3. Fotokopi Sesuai Aslinya Buku Tanah Hakim Milik Nomor : 1818/Namosain atas nama Niti Sastro terbit tanggal 3 Mei 1983, yang selanjutnya diberi tanda TT.III-3;
4. Fotokopi Sesuai Aslinya Surat Ukur Nomor : 1235/1983 tanggal 3 Mei 1983 seluas 1.875 m², yang selanjutnya diberi tanda TT.III-4;
5. Fotokopi Sesuai Aslinya Buku Tanah Hak Milik No. 1623/Namosain atas nama Efi Mariana Tefbana tanggal 27 Oktober 2014, yang selanjutnya diberi tanda TT.III-5;
6. Fotokopi Sesuai Aslinya Surat Ukur Nomor : 825/Namosain/2014 tanggal 8 Mei 2014 seluas 568 m², yang selanjutnya diberi tanda TT.III-6;
7. Fotokopi Sesuai Aslinya Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 594/KA.PH/IV/2012 tanggal 08 Mei 2012 dari Thobias Baitanu kepada Efi MMariana Tefbana, yang selanjutnya diberi tanda TT.III-7;
8. Fotokopi Sesuai Aslinya Permohonan Hak Milik tanggal 15 Desember 1979 atas nama Niti Sastro, yang selanjutnya diberi tanda TT.III-8;
9. Fotokopi Sesuai Aslinya Akta Jual Beli No. 16/September/1979, tanggal 15 September 1978 antara Orias Molle selaku penjual dengan Niti Sastro selaku pembeli, yang selanjutnya diberi tanda TT.III-9;

Halaman 33 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak berperkara telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 8 November 2023. ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa setelah membaca jawaban dari Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II pada pokoknya telah mengajukan eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) karena obyek gugatan Penggugat kabur.

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

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

Menimbang, bahwa setelah membaca gugatan Penggugat, gugatan tersebut telah menguraikan dengan jelas tentang letak, luas dan batas obyek sengketa. Bahwa terhadap perkara ini pun telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat dimana pada saat pemeriksaan setempat tersebut para pihak telah menunjuk kepada obyek yang sama sehingga obyek dalam perkara ini terang dan jelas. Dengan demikian maka eksepsi *obscuur libel* yang diajukan Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak.

Dalam Pokok Perkara :

Halaman 34 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



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

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai sengketa kepemilikan atas tanah dimana Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1818 / Namosain/ 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat), Surat Ukur Nomor : 1235 Tahun 1983 atas nama NITI SASTRO (Penggugat) terletak di RT 21 / RW 01 Kelurahan Namosain Kecamatan Alak – Kota Kupang– NTT) sedangkan menurut Para Tergugat obyek sengketa adalah milik Tergugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1623 tahun 2014 seluas 568 m2. ;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok sengketa terlebih dahulu akan dikemukakan hal-hal sebagai berikut : bahwa dalam konteks hukum perdata, perbuatan melawan hukum dikenal dengan istilah *onrechtmatige daad*. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan melawan hukum adalah: "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.*"

Menimbang, bahwa Menurut Rosa Agustina, dalam bukunya *Perbuatan Melawan Hukum* dipaparkan bahwa dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 syarat yaitu : bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian. Selanjutnya Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, sebagaimana dikutip oleh Rosa Agustina, menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi, antara lain:

- a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan.



Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan seluas 1.875 M2 (seribu delapan ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang telah ber Sertifikat Hak Milik (SHM) dahulu Nomor : 05/ Namosain/ 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat) sekarang menjadi Nomor : 1818 / Namosain / 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat), Surat Ukur Nomor : 1235 Tahun 1983 atas nama Pemilik NITI SASTRO (Penggugat) yang terletak di RT.21/ RW.01 Kelurahan Namosain Kecamatan Alak – Kota Kupang dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan Jalan gang atau jalan Lorong;
- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah Pekarangan milik Urbanus Lay sekarang berbatasan dengan tanah milik Paman Kamir, Antonio Lopez dan sebagian gudang milik Arifudin alias Arif ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Oeleta Raya ;
- Sebelah selatan berbatasan dahulu dengan tanah Welem Sakera sekarang berbatasan dengan tanah milik Haji Hasan Naman.

Bahwa secara diam-diam Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan mama dan anak telah menyerobot dan menguasai sebagian tanah sebelah selatan seluas kurang lebih 568m2 dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan dahulu dengan tanah Niti Satro sekarang telah dijual kepada Arifudin sehingga sekarang berbatasan dengan tanah milik Arifudin ;
- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah Pekarangan milik Urbanus Lay sekarang berbatasan dengan tanah milik Antonio Lopes dan Muhamad Ali ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Oeleta Raya ;
- Sebelah selatan berbatasan dahulu dengan tanah Welem Sakera sekarang berbatasan dengan tanah milik Haji Hasan Naman.

Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut diatas adalah sebagian tanah milik Penggugat yang bersertifikat Nomor : 1818/ Namosain / 1983, Surat Ukur Nomor : 1235 Tahun 1983 An. NITI SASTRO (Penggugat)

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut, Majelis Hakim akan memepertimbangkan *“apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyerobot dan menguasai obyek sengketa ?”*.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-15.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa Sertipikat (Tanda Bukti Hak) Milik Nomor: 1818 tahun 1983, Surat Ukur Nomor : 1235/1983, luas tanah 1.875 m2 atas nama Niti Sastro, dikaitkan dengan bukti surat bukti surat P-1 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Namosain/1980 atas nama Niti Sastro, Gambar Situasi Nomor 464/Namosain/1978 seluas 16.315 m2, bukti P-5 berupa Surat dari Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Kupang Nomor : 990/5.53.71-300/VI/2017 tanggal 21 Juni 2017, perihal Perubahan Nomor Hak Milik 05/Namosain menjadi Hak Milik 1818/Namosain atas nama Niti Sastro, diketahui bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor: 1818 tahun 1983 yang sebelumnya adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 05/Namosain, yang merupakan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 1200/Namosain/1980. Bukti Surat ini sesuai dengan bukti surat TT.III-1 sampai TT.III-4.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.1-1 sampai dengan T-14 dan Saksi-Saksi yaitu ANDERIAS LEOPAITIBA dan ISBOSET MAIKOKA. ;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah membantah gugatan Penggugat dan menyatakan bahwa tanah obyek sengketa dalah milik dari Tergugat I dengan mengajukan bukti surat T.1-1 berupa Sertipikat Hak Milik No. 1623 atas nama Efi Mariana Tefbana. Bukti surat T.1-1 tersebut sejalan dengan bukti surat T.III-5 sampai dengan T.III-7.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk menguatkan dalil gugatannya telah mengajukan bukti berupa bukti TT.III-1 sampai dengan TT.III-9.

Menimbang, bahwa setelah mencermati jawaban bukti-bukti surat yang diajukan oleh Turut Tergugat III diketahui bahwa di atas obyek sengketa telah diterbitkan dua Sertifikat Hak milik yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 1818 tahun 1983, Surat Ukur Nomor : 1235/1983, luas tanah 1.875 m2 atas nama Niti Sastro dan Sertifikat Hak Milik No. 1623 / Namosain tanggal 27 Oktober 2014, luas tanah seluas 568 m2 atas nama Efi Mariana Tefbana.

Halaman 37 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung jika terdapat sertifikat ganda atas tanah yang sama, dimana keduanya sama-sama otentik maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu (vide putusan No. 976 K/Pdt/2015 (Liem Teddy vs Kodam III/Siliwangi TNI Angkatan Darat) tanggal 27 November 2015, Putusan No. 290 K/Pdt/2016 (Lisnawati vs Ivo La Bara, dkk.) tanggal 17 Mei 2016, dan putusan No. 143 PK/Pdt/2016 (Nyonya Rochadini, dkk. Vs Pintardjo Soeltan Sepoetro dan Nyonya JandaMumahhaimawati) tanggal 19 Mei 2016). ;

Menimbang, bahwa berdasarkan yurisprudensi di atas maka Sertipikat Hak Milik Nomor: 1818 tahun 1983, Surat Ukur Nomor : 1235/1983, luas tanah 1.875 m2 atas nama Niti Sastro adalah bukti hak yang paling kuat karena serifikat tersebut yang terbit terlebih dahulu yaitu pada tahun 1983 sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 1623 / Namosain tanggal 27 Oktober 2014 baru terbit kemudian.

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah dari tanah obyek sengketa dan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai sebagian tanah milik Penggugat (obyek sengketa) serta membangun bangunan Rumah Permanen diatas tanah milik Penggugat kemudian menyewakan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat. ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 2 dan angka 3 adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam pertimbangan hukum di atas Para Tergugat telah dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum maka adalah beralasan hukum untuk menghukum Para Tergugat (Tergugat 1 dan Tergugat II) atau siapa saja yang mendapat/ memperoleh hak dari mereka untuk segera mengosongkan obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 diatas dan menyerahkan kembali kepada Penggugat selaku pemilik yang sah bila perlu dengan bantuan pihak keamanan Negara dan atau Kepolisian dan menyatakan hukum bahwa semua dokumen maupun surat-surat kepemilikan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II, tidak terkecuali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1623 / 2014 seluas 568 M2 atas nama EFI MARIANA TEFBANA haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah obyek sengketa tersebut

Halaman 38 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



serta menghukum memerintahkan Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III) untuk taat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini. Dengan demikian terhadap petitum angka 4,5 dan 6 adalah beralasan hukum untuk dikabulkan. ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan sita jaminan yang diajukan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak pernah diajukan permohonan sita jaminan dan Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan sita jaminan maka terhadap petitum angka 7 haruslah ditolak.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Banding, Verzet maupun Kasasi, Majelis Hakim berpendapat bahwa meskipun gugatan Penggugat didasarkan pada suatu akta otentik sebagaimana diatur dalam SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) dan Provisional tetapi untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian dan untuk mengantisipasi permasalahan yang seringkali timbul utamanya apabila putusan banding atau kasasi, ternyata bertentangan dengan putusan serta merta di tingkat pertama maka Majelis Hakim berpendapat terhadap petitum angka 8 haruslah ditolak. ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1365 KUH Perdata, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan. ;

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.;
2. Menyatakan hukum bahwa sebagian tanah sebelah selatan yang diserobot oleh Tergugat I dan Tergugat II kemudian membangun bangunan permanen serta menyewakan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tersebut seluas kurang lebih 568 M2 yang merupakan bagian tanah dari Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1818 / Namosain/ 1983 An. NITI

Halaman 39 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



SASTRO (Penggugat), Surat Ukur Nomor : 1235 Tahun 1983 atas nama NITI SASTRO (Penggugat) terletak di RT 21 / RW 01 Kelurahan Namosain Kecamatan Alak – Kota Kupang– NTT) yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini dengan batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan dahulu dengan tanah Niti Satro sekarang telah dijual kepada Arifudin sehingga sekarang berbatasan dengan tanah milik Arifudin ;
- Sebelah Timur dahulu berbatas dengan tanah Pekarangan milik Urbanus Lay sekarang berbatasan dengan tanah milik Antonio Lopes dan Muhamad Ali ;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Oeleta Raya ;
- Sebelah selatan berbatasan dahulu dengan tanah Welem Sakera sekarang berbatasan dengan tanah milik Haji Hasan Naman.

ADALAH SAH MILIK PENGGUGAT.

3. Menyatakan hukum bahwa Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai sebagian tanah milik Penggugat (obyek sengketa) serta membangun bangunan Rumah Permanen diatas tanah milik Penggugat kemudian menyewakan kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagaimana tersebut pada point 4 posita gugatan diatas tanpa ijin maupun persetujuan dari Penggugat selaku pemilik yang sah adalah perbuatan hukum yang merugikan Penggugat. ;

4. Menghukum Para Tergugat (Tergugat 1 dan Tergugat II) atau siapa saja yang mendapat/ memperoleh hak dari mereka untuk segera mengosongkan obyek sengketa sebagaimana tersebut pada point 3 diatas dan menyerahkan kembali kepada Penggugat selaku pemilik yang sah bila perlu dengan bantuan pihak keamanan Negara dan atau Kepolisian.

5. Menyatakan hukum bahwa semua dokumen maupun surat-surat kepemilikan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II, tidak terkecuali Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 1623 / 2014 seluas 568 M2 atas nama EFI MARIANA TEFBANA tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap tanah obyek sengketa tersebut.

6. Menghukum Para Turut Tergugat (Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III) untuk taat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.

Halaman 40 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selbihnya. ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp2.480.000,00 (dua juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah).;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Jumat tanggal 8 Desember 2023, oleh kami, Florence Katerina, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rahmat Aries Sb, S.H., M.H. dan Consilia Ina Lestari Palang Ama, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg tanggal 28 Februari 2023, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 23 Januari 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Consilia Ina Lestari Palang Ama, S.H., dan Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H., para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dian Ekawati Septory, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa Penggugat,

Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat III secara elektronik melalui aplikasi e-Court.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Consilia Ina Lestari Palang Ama, S.H.

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

Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 41 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 70/Pdt.G/2023/PN Kpg



Dian Ekawati Septory, S.H., M.H.

Perincian biaya :

| | | |
|---------------------------|---|------------------------|
| 1. Materai | : | Rp10.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| 3.....P | : | Rp100.000,00; |
| roses | : | |
| 4.....P | : | Rp100.000,00; |
| NBP | : | |
| 5.....P | : | Rp1.560.000,00; |
| anggilan | : | |
| 6.....P | : | Rp700.000,00; |
| emeriksaan setempat | : | |
| 7. Sita | : | Rp0,00; |
| Jumlah | : | <u>Rp2.480.000,00;</u> |

(dua juta empat ratus delapan puluh ribu)