



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 160 / Pdt.G / 2021 / PN.Kpg.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara Perdata pada Pengadilan Tingkat Pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

Mathias Bugis, Umur 71 tahun, Jenis kelamin laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, NIK. 5371041602500001, Pekerjaan Pensiunan PNS, Pendidikan S.1, Status perkawinan kawin, Alamat Jl. Raya Eltari II RT/RW: 042/013 Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : YOSEPH PATI BEAN, S.H., dan SELESTINUS LAGA DONI, S.H., Advokat/Penasihat Hukum dari Kantor Advokat Yoseph Pati Bean, SH & Partners beralamat di Jl. Prof. Dr. Herman Yohanes, RT.33 RW.009 Kel. Lasiana, Kec. Kelapa lima, Kota Kupang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA Dibawah Register Nomor: 371/LGS/SK/PDT/2021/PN.Kpg., tanggal 30 Juni 2021, dan selanjutnya berdasarkan Surat Pencabutan Kuasa tanggal 1 Oktober 2021, pemberi kuasa telah mencabut kuasa tersebut di atas dan memberikan kuasa baru kepada :1. Aldri Dalton Ndolu, S.H., 2. Emanuel Passar, S.H., 3. Leo Lata Open, S.H., dan Adi Kristinten Bulu, S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum ALDRI DALTON NDOLU, SH dan PARTNERS, yang beralamat kantor di Jalan Perintis Kemerdekaan RT.05, RW.02, Kel. Kayu Putih, Kec. Oebobo, Kota Kupang-NTT. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA, dibawah Register Nomor : 626/LGS/SK/Pdt/2021/PN.Kpg, tanggal 4 Oktober 2021, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan

Melkianus Kolo Pau, Umur tidak diketahui, Jenis kelamin laki-laki, Kewarganegaraan Indonesia, NIK. Tidak diketahui, Pekerjaan wiraswasta, Alamat RT/RW: 25/07, Kel. Kayu Putih, Kec. Oebobo, Kota Kupang, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Amos A. Lafu, SH., MH; Obednego A.R. Djami, SH., MH; dan Egiardus Bana, SH., MH; Para Advokat yang berkantor

Halaman 1 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Kantor Advokat AMOS ALEKSANDER LAFU, SH & REKAN beralamat di
Jln. Mahoni I RT.023 RW.010 Kel. Oepura, Kec. Maulafa, Kota Kupang-NTT
berdasarkan Surat Kuasa Nomor 42/SKK/ALR-PDT/X/2021 tanggal 28
Agustus 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang di
bawah register Nomor 506/LGS/SK/Pdt/2021/PN. Kpg pada tanggal 30 Agustus
2021, selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri Tersebut;

Setelah membaca dan mempelajari surat-surat yang berkaitan dengan
Perkara yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan dan memeriksa bukti surat;

Setelah mendengar keterangan saksi-saksi di persidangan;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tanggal
28 Juni 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Kupang dalam Register Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg tanggal 19 Juli 2021,
telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah seluas kurang lebih 900 M2
terletak di dahulu Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;
sekarang RT.25 RW.07 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota
Kupang, dengan batas-batas:
Utara : jalan;
Selatan : dahulu tanah milik Lambertus, sekarang milik Fredik;
Timur : dahulu tanah milik Yoseph Niron, Simon Hayon sekarang
Daud, Amos Lema, Andreas Tombesi dan Melkianus Kolo
Pau;
Barat : dahulu Osias Tomboy dan J. Dami, sekarang Jefri Basuki;

Untuk selanjutnya bidang tanah tersebut disebut sebagai tanah sengketa;

2. Bahwa tanah milik Penggugat/tanah obyek sengketa diperoleh dengan
cara Penggugat membeli dari Osias Tomboy pada tanggal 10 Mei 1996
dan surat jual beli obyek sengketa diperbaharui/dikuatkan kembali
dengan surat Pernyataan Melepaskan Hak yang dibuat dihadapan
dan/atau disaksikan oleh Lurah Fatululi bernama Mesak Tennis, S.Sos
pada tanggal 17 November 1999. Dengan demikian menurut hukum jual

Halaman 2 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli tanah antara Penggugat dan Osias Tomboy tersebut, patut dinyatakan sah dan mengikat;

3. Bahwa dalam tahun 2003 saudara Niko Haba (alm) menyerobot masuk tanah milik Penggugat/tanah sengketa dengan cara memasang plang bertulisan tanah ini milik Pdt. Niko Haba. Atas peristiwa penyerobotan ini, maka Penggugat melaporkan kepada Osias Tomboy (alm) sebagai pemilik tanah asal. Kemudian Penggugat bersama Osias Tomboy (alm) ke lokasi tanah yang dibeli Penggugat/tanah obyek sengketa dan pada saat itu Osias Tomboy langsung mencabut plang yang dipasang saudara Niko Haba (alm) tersebut;
4. Bahwa pada bulan Nopember 2003 saudara Niko Haba (alm) melanjutkan kembali upaya penyerobotan dengan cara melakukan kegiatan membersihkan tanah milik Penggugat/tanah obyek sengketa. Dari peristiwa penyerobotan yang dilakukan Niko Haba (alm) tersebut, maka Penggugat melapor tindakan saudara Niko Haba (alm) kepada Lurah Fatu Luli. Selanjutnya Lurah Fatululi Mesak Tennis, S.Sos (alm) memanggil Penggugat dan Niko Haba (alm) menghadap di Kantor Lurah Fatululi, dan pada pertemuan itu saudara Niko Haba (alm) menyatakan saya cuma garap saja, dan tidak melakukan kegiatan lagi dan menyerahkan tanah kepada pemiliknya yaitu Mathias Bugis/Penggugat;
5. Bahwa kemudian pada tahun 2004 Melkianus Kolo Pau (Tergugat) dengan tanpa hak dan melawan hukum menyerobot masuk kedalam tanah milik Penggugat/tanah sengketa yang asalnya dibeli dari Osias Tomboy (alm) tersebut, dengan melakukan kegiatan membangun pagar tembok dan membuat kandang babi serta menguasai tanah sengketa sampai sekarang;
6. Bahwa atas tindakan penyerobotan tanah sengketa oleh Melkianus Kolo Pau tersebut, maka Penggugat beberapa kali menegur Tergugat agar keluar dari tanah obyek sengketa, namun Tergugat tetap bertahan dan tidak keluar dari tanah obyek sengketa;
7. Bahwa selain teguran sebagaimana tersebut di atas, Penggugat melaporkan tindakan penyerobotan tanah milik Penggugat/tanah obyek sengketa oleh Tergugat kepada Ketua RT.25 Kelurahan Kayu Putih dan Kepala Kepolisian Sektor Labat, namun Tergugat tetap bertahan dan tidak mau keluar dari tanah obyek sengketa sampai sekarang;

Halaman 3 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa Penggugat adalah pembeli beritikat baik dan juga Osias Tomboy (alm) adalah pemilik tanah asal yang sah, sehingga jual beli dilakukan dengan itikat baik oleh penjual maupun pembeli. Oleh karena Penggugat adalah pembeli bertitikat baik maka menurut hukum pembeli beritikat baik patut dilindungi hukum;
9. Bahwa Penggugat mempunyai prasangka buruk yakni Tergugat akan mengalihkan dengan cara apa saja atas tanah obyek sengketa sebelum perkara diputus dan berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu Penggugat memohon agar Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA meletakkan sita jaminan atas tanah obyek sengketa;

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 jual beli antara Penggugat dan Osias Tomboy pada tanggal 10 Mei 1996 dan surat jual beli tanah diperbaharui/dikuatkan kembali dengan Surat Pernyataan Melepaskan Hak yang dibuat dihadapan dan/atau disaksikan oleh Mesak Tenis, S.Sos Lurah Fatululi pada tanggal 17 November 1999, adalah sah;
3. Menyatakan hukum bahwa Penggugat adalah pembeli beritikat baik sehingga pembeli yang beritikat baik patut dilindungi hukum;
4. Menyatakan tanah obyek sengketa seluas kurang lebih 900 M2 terletak di dahulu Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang; sekarang RT.25 RW.07 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas:
Utara : jalan;
Selatan : dahulu tanah milik Lambertus, sekarang milik Fredik;
Timur : dahulu tanah milik Yoseph Niron, Simon Hayon sekarang Daud, Amos Lema, Andreas Tombesi dan Melkianus Kolo Pau;
Barat : dahulu tanah milik Osias Tomboy dan J. Dami, sekarang Jefri Basuki;

Adalah sah hak milik Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan hukum bahwa tindakan Melkianus Kolo Pau (Tergugat) menyerobot masuk tanah milik Penggugat/tanah sengketa, membuat pagar tembok dan menguasai tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat dengan cara apapun untuk segera keluar dari tanah obyek sengketa dengan suka rela atau dengan bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia;
7. Menghukum Tergugat untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau : Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kupang Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya EX AEQUO ET BONO ;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap kuasanya tersebut, untuk Tergugat Kuasanya, namun pada tahap persidangan untuk selanjutnya Tergugat telah mencabut Kuasanya berdasarkan Surat Pencabutan Kuasa tanggal 1 Oktober 2021 dan memberikan kuasa baru kepada :1. Aldri Dalton Ndolu, S.H., 2. Emanuel Passar, S.H., 3. Leo Lata Open, S.H., dan Adi Kristinten Bulu, S.H., Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum ALDRI DALTON NDOLU, SH dan PARTNERS, yang beralamat kantor di Jalan Perintis Kemerdekaan RT.05, RW.02, Kel. Kayu Putih, Kec. Oebobo, Kota Kupang-NTT. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA. Dibawah Register Nomor : 626/LGS/SK/Pdt/2021/PN.Kpg, tanggal 4 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan proses perdamaian antara para pihak yang berperkara dengan menempuh proses mediasi sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor : 01 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, dimana para pihak telah sepakat untuk menunjuk Sdr. Budi Aryono, SH., MH., selaku Mediator dan untuk itu Hakim Ketua telah menunjuk Sdr. Budi Aryono, SH., MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang selaku Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tersebut tertanggal 4 Oktober 2021 ternyata dari proses Mediasi yang telah diupayakan secara maksimal, tidak diperoleh kesepakatan antara para pihak untuk berdamai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga proses Mediasi tersebut dinyatakan tidak berhasil / gagal, sesuai Laporan Mediator tersebut yang terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Proses Mediasi tidak berhasil / gagal, maka persidangan dilanjutkan dengan terlebih dahulu memberikan kesempatan kepada Penggugat melalui Kuasa Hukumnya untuk membacakan gugatannya, dan atas hal tersebut Penggugat melalui Kuasa Hukumnya menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Bahwa setelah mempelajari isi Gugatan, maka secara hukum dapat ditegaskan bahwa gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formal sebagaimana suatu ajaran Yuridis Formal yang harus dipenuhi dalam mengajukan gugatan dan/atau gugatan Penggugat tidak menunjukkan kualitas hukumnya sebagai gugatan yang sempurna, khususnya yang berhubungan dengan :

A. EKSEPSI KARENA GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

1. Bahwa Penggugat dalam Angka 2 gugatannya menyatakan tanah obyek sengketa diperoleh Penggugat dengan cara dibeli dari Osias Tomboy pada tanggal 10 Mei 1996 namun terhadap tanah obyek sengketa tersebut tidak pernah dikuasai dan diusahakan oleh Penggugat melainkan oleh Tergugatlah yang secara terus menerus menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa sebagai lokasi peternakan sejak tahun 2002 sampai dengan saat ini;
2. Bahwa dasar hukum bagi Tergugat dalam menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa secara terus menerus sebagai lokasi peternakan sejak tahun 2002 sampai dengan saat ini adalah ikatan jual beli yang sah menurut hukum, antara Pendeta Nikolas Haba, S.Th selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Lince Kolo Pau – Dimahuda *in casu* Isteri Tergugat selaku Pihak Kedua/Pembeli yang mana proses jual beli tersebut ikut disaksikan oleh Osias Tomboy serta diketahui pula oleh Lurah Fatululi Mesak Tenis, S.Sos

Halaman 6 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Tertanggal 13 Agustus 2002;

3. Bahwa sedangkan yang menjadi dasar hukum bagi Pendeta Nikolas Haba, S.Th dalam menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa, berikut menjual tanah obyek sengketa pada tahun 2002 kepada Isteri Tergugat Lince Kolo Pau–Dimahuda adalah ikatan jual beli yang sah antara Osias Tomboy selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Pendeta Nikolas Haba, S.Th selaku Pihak Kedua/Pembeli sebagaimana Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor : 640/2456/BPN/96 Tertanggal 18 Juli 1996 yang telah dikuatkan kembali oleh Lurah Fatululi Mesak Tennis, S.Sos melalui Surat Keterangan Nomor : 18/593/X/2001 Tertanggal 25 Oktober 2001;
4. Bahwa sesuai doktrin Ilmu hukum maupun yurisprudensi yang berlaku, setiap gugatan yang berkaitan dengan tanah barulah dikatakan sempurna atau memenuhi syarat formil gugatan manakala semua pihak/subyek hukum yang terlibat dalam suatu peristiwa hukum tertentu ikut ditarik / dijadikan sebagai Pihak (Tergugat) oleh Penggugat di muka sidang pengadilan;
5. Bahwa dengan demikian maka guna membuat terang perkara *a quo*, sudah sepatutnya oleh Penggugat menarik Osias Tomboy dan/atau Para Ahli Warisnya serta Pendeta Nikolas Haba, S.Th dan/atau Para Ahli Warisnya sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* guna membantu Majelis Hakim dalam mempertimbangkan dan memutuskan secara adil dan benar tentang siapa yang lebih berhak atas obyek tanah sengketa;
6. Bahwa selain itu semestinya oleh Penggugat juga harus menjadikan Isteri Tergugat Lince Kolo Pau–Dimahuda sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* karena semua proses jual beli serta bukti kepemilikan atas tanah obyek sengketa yang ada saat ini yakni Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Tertanggal 13 Agustus 2002 dan bukti pembayaran pajak adalah tercatat atas nama Lince Kolo Pau–Dimahuda dan bukan atas nama Tergugat;
7. Bahwa dengan mengacu pada uraian diatas, maka telah terbukti bahwa gugatan Penggugat yang tidak menarik / menjadikan Osias Tomboy dan/atau Para Ahli Warisnya serta Pendeta Nikolas Haba, S.Th dan/atau Para Ahli Warisnya, berikut Lince Kolo Pau –

Halaman 7 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dimahuda sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* adalah tergolong sebagai Gugatan yang Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*), hal mana telah sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1125 K/PDT/1984. Oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

B. EKSEPSI KARENA GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) DALAM HAL LUAS DAN BATAS TANAH OBYEK SENGKETA.

1. Bahwa tentang luas dan batas-batas tanah obyek sengketa oleh Penggugat telah diuraikannya secara lengkap pada Angka 1 halaman 2 gugatan namun ternyata terdapat banyak kekeliruan / ketidakjelasan;
2. Bahwa mengenai ketidakjelasan luas tanah obyek sengketa oleh Penggugat dalam Angka 1 dan 2 Gugatan pada pokoknya mendalilkan : "*bahwa tanah obyek sengketa adalah sebidang tanah seluas $\pm 900m^2$ yang dibeli Penggugat dari Osias Tomboy pada tanggal 10 Mei 1996 dan kini dikuasai oleh Tergugat secara melawan hukum, padahal fakta sebenarnya luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat adalah seluas $\pm 800m^2$ (20m x 40m) yang diperoleh Tergugat dari proses jual beli yang sah dengan Alm. Pdt. Nikolas Haba, S.Th sebagaimana Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Tertanggal 13 Agustus 2002;*
3. Bahwa selanjutnya mengenai batas-batas tanah obyek sengketa oleh Penggugat dan Tergugat terdapat perbedaan batas pada batas bagian barat sedangkan untuk batas bagian utara, selatan dan timur adalah sama, yakni :
 - *Utara dahulu berbatasan dengan tanah milik Osias Tomboy dan sekarang dengan Jalan;*
 - *Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan sekarang Tanah Milik Lambertus yang kini telah berubah menjadi milik Fredrik;*
 - *Timur dahulu berbatasan dengan Lorong Setapak sekarang dengan Daud, Amos Lema, Andreas Tombesi dan Tanah Milik Tergugat sendiri;*
 - *Barat oleh Penggugat berbatasan dengan Osias Tomboy dan J.Dami sekarang Jefri Basuki sementara menurut Tergugat sesuai*

Halaman 8 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta yang ada saat ini batas bagian barat dari tanah obyek sengketa adalah Jefri Basuki, Lamber Tefa, Osias Ati dan Riki Thao;

4. Bahwa berdasarkan uraian diatas dengan mengacu pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang mengatakan *"karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak / batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima"*. Dengan demikian maka gugatan Penggugat adalah tergolong kabur (*obscuurlibel*) dan oleh karenanya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat terlebih dahulu menyatakan menolak seluruh dalil-dalil yang diungkapkan oleh Penggugat kecuali terhadap dalil yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat serta dalam rangka terciptanya asas efektifitas demi efisiensi maka Tergugat hanya akan menanggapi dalil gugatan yang dipandang penting dan relevan saja;
2. Bahwa mengenai dalil-dalil Eksepsi yang telah diajukan diatas, secara *mutatis mutandis* tetap dipergunakan dan merupakan suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari jawaban atas pokok perkara;
3. Bahwa terhadap Angka 1 – 2 Posita Halaman 2 Gugatan mengenai *letak, luas dan batas-batas tanah obyek sengketa serta cara perolehan hak atas tanah obyek sengketa*, oleh Tergugat menanggapinya sebagai berikut :
 - a. Bahwa tanah obyek sengketa yang kini dikuasai dan diusahakan oleh Tergugat sejak tahun 2002 sampai dengan saat ini diperoleh Tergugat dari hasil Jual Beli Yang Sah antara Alm. Pendeta Nikolas Haba, S.Th selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Lince Kolo Pau – Dimahuda *in casu* Isteri Tergugat selaku Pihak Kedua/Pembeli yang mana proses jual beli tersebut ikut disaksikan oleh Osias Tomboy serta diketahui pula oleh Lurah Fatululi Mesak Tenis, S.Sos sebagaimana Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Tertanggal 13 Agustus 2002;
 - b. Bahwa sedangkan yang menjadi dasar hukum bagi Alm. Pdt. Nikolas Haba, S.Th dalam menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa, berikut menjual tanah obyek sengketa pada tahun 2002

Halaman 9 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Isteri Tergugat Lince Kolo Pau – Dimahuda adalah didasarkan pada suatu ikatan jual beli yang sah antara Osias Tomboy selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Pendeta Nikolas Haba, S.Th selaku Pihak Kedua/Pembeli sebagaimana Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor : 640/2456/BPN/96 Tertanggal 18 Juli 1996 yang telah dikuatkan kembali oleh Lurah Fatululi Mesak Tennis, S.Sos melalui Surat Keterangan Nomor : 18/593/X/2001 Tertanggal 25 Oktober 2001;

c. Bahwa dahulu tanah obyek sengketa yang dibeli Isteri Tergugat dari Alm. Pdt. Nikolas Haba, S.Th terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, sekarang terletak di RT.025/RW.007, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan luas 800 m² (bukan 900 m² sebagaimana gugatan) dan memiliki batas – batas sebagai berikut :

- Utara dahulu berbatasan dengan tanah milik Osias Tomboy dan sekarang dengan Jalan (sama dengan gugatan);
- Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan sekarang Tanah Milik Lambertus yang kini telah berubah menjadi milik Fredrik (sama dengan gugatan);
- Timur dahulu berbatasan dengan Lorong Setapak sekarang dengan Daud, Amos Lema, Andreas Tombesi dan Tanah Milik Tergugat sendiri (sama dengan gugatan);
- Barat dahulu berbatasan dengan Benyamin Mariva sekarang Jefri Basuki, Lamber Tefa, Osias Ati dan Riki Thao (berbeda dengan gugatan);

d. Bahwa dengan demikian maka jelas bahwa terdapat perbedaan mengenai tanah obyek sengketa dalam hal luas dan batas bagian barat antara Penggugat dan Tergugat. Namun oleh karena mengenai letak, luas dan batas-batas tanah obyek sengketa menurut Tergugat tersebut didasarkan pada suatu Jual Beli yang Sah menurut hukum sebagaimana Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Tertanggal 13 Agustus 2002 dan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor : 640/2456/BPN/96 Tertanggal 18 Juli 1996 yang telah dikuatkan kembali oleh Lurah Fatululi Mesak Tennis, S.Sos melalui Surat Keterangan Nomor : 18/593/ X/2001 Tertanggal 25 Oktober

Halaman 10 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2001 maka dalil Angka 1 dan Angka 2 Posita Gugatan Penggugat, haruslah dinyatakan ditolak dan dikesampingkan;

4. Bahwa terhadap dalil Posita Angka 3–4 Halaman 3 Gugatan, dapat Tergugat II jelaskan sebagai berikut :
 - a. Bahwa adalah TIDAK BENAR pada tahun 2003, Alm. Pdt. Nikolas Haba, S.Th menyerobot masuk kedalam tanah obyek sengketa dan memasang plang bertuliskan tanah ini milik Pdt. Nikolas Haba, S.Th, karena sejak tahun 2002 tepatnya sejak tanggal 13 Agustus 2002 tanah obyek sengketa telah beralih kepemilikan karena jual beli, menjadi atas nama Tergugat dan Isterinya Lince Kolo Pau–Dimahuda sehingga Alm. Pdt. Nikolas Haba, S.Th tidak lagi berhak untuk berbuat sesuatu diatas tanah obyek sengketa;
 - b. Bahwa semenjak dijualnya tanah obyek sengketa oleh Alm.Pdt. Nikolas Haba, S.Th kepada Tergugat dan Isterinya maka terhitung sejak 13 Agustus 2002 yang menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa adalah Tergugat dan Isterinya dengan menjadikan tanah obyek sengketa sebagai lokasi peternakan;
 - c. Bahwa pun demikian dalil Posita Angka 4 tentang pengakuan Alm. Pdt. Nikolas Haba, S.Th dalam pertemuan di Kantor Lurah Fatululi bulan November 2003 adalah TIDAK BENAR, *karena jika benar demikian bagaimana mungkin Tergugat bersama Isterinya yang saat itu memiliki, menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa tidak pernah dilibatkan atau mendapatkan panggilan untuk pertemuan atau setidaknya-tidaknya mendengar tentang adanya pertemuan di kantor Lurah Fatululi*;
 - d. Bahwa dengan demikian maka dalil Posita Angka 3–4 Halaman 3 Gugatan Penggugat, haruslah dinyatakan ditolak dan dikesampingkan;
5. Bahwa adalah TIDAK BENAR, dalil-dalil Posita Angka 5–6 Halaman 3 Gugatan Penggugat dan merupakan fitnah yang keji karena bahwa Tergugat tidak pernah menyerobot tanah obyek sengketa melainkan Tergugat dalam hal memiliki, menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa sejak dari tanggal 13 Agustus 2002 sampai dengan saat ini, dilakukan dengan itikad baik serta didasarkan pada adanya suatu jual beli yang sah sebagaimana *Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Tertanggal 13 Agustus 2002 dan Surat Pernyataan Melepaskan*

Halaman 11 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Nomor : 640/2456/BPN/96 Tertanggal 18 Juli 1996 yang telah dikuatkan kembali oleh Lurah Fatululi Mesak Tennis, S.Sos melalui Surat Keterangan Nomor : 18/593/ X/2001 Tertanggal 25 Oktober 2001. Dan lagi pula selama ±19 tahun lamanya Tergugat bersama Isterinya memiliki, menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa sebagai lokasi peternakan, namun Penggugat tidak pernah melakukan keberatan / memberikan teguran. Dengan demikian maka terbukti dalil–dalil posita Angka 5–6 adalah dalil yang mengada–ada sehingga haruslah dinyatakan ditolak / dikesampingkan;

6. Bahwa selanjutnya adalah TIDAK BENAR dalil posita Angka 7 Gugatan Penggugat mengenai pertemuan yang difasilitasi oleh Ketua RT.025 Kelurahan Kayu Putih yang terjadi pada tahun 2020, *karena yang benar adalah bahwa dalam pertemuan tersebut oleh Penggugat tidak dapat menunjukan bukti – bukti yang sah dan kuat berikut riwayat perolehan tanahnya sedangkan oleh Tergugat mampu menunjukkan bukti – bukti yang sah dan kuat serta riwayat perolehan dan penguasaan atas tanah obyek sengketa secara patut dan layak menurut hukum. Dengan demikian maka dalil Angka 7 Posita Gugatan Penggugat, haruslah dinyatakan ditolak dan dikesampingkan;*
7. Bahwa sedangkan mengenai dalil Posita Angka 8 Gugatan Penggugat, oleh karena Penggugat selama ini tidak pernah memiliki, menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa padahal Penggugat menyatakan telah melakukan jual beli dengan Osias Tomboy sejak tanggal 10 Mei 1996, pun demikian Penggugat juga tidak pernah menegur Tergugat dan Isterinya yang sedang memiliki, menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa sejak tahun 2012 sampai dengan saat ini, maka sudah sepatut dan selayaknya pula menurut hukum agar Penggugat dikategorikan sebagai Pembeli Yang Tidak Beritikad Baik, sehingga dalil posita a *quo* haruslah ditolak;
8. Bahwa selanjutnya oleh karena semua dalil – dalil pokok Penggugat adalah tidak terbukti menurut hukum dan dinyatakan ditolak maka Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimintakan oleh Penggugat pun haruslah dinyatakan tidak sah dan patut untuk ditolak / dikesampingkan;

Halaman 12 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PETITUM / KESIMPULAN

Bahwa berdasarkan segala fakta maupun hukum yang telah diuraikan diatas, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* agar berkenan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

1. Menyatakan mengabulkan Eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Gugatan Penggugat adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) dan Kabur (*obscur libel*), sehingga haruslah dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
3. Menyatakan hukum, proses jual beli tanah obyek sengketa antara Alm. Pendeta Nikolas Haba, S.Th dengan Isteri Tergugat Lince Kolo Pau–Dimahuda sebagaimana Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Tertanggal 13 Agustus 2002 adalah Sah menurut Hukum;
4. Menyatakan hukum, proses jual beli tanah obyek sengketa antara Osias Tomboy dengan Alm. Pendeta Nikolas Haba, S.Th sebagaimana Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor : 640/2456/BPN/96 Tertanggal 18 Juli 1996 adalah Sah menurut Hukum;
5. Menyatakan hukum, Surat Keterangan Nomor : 18/593/ X/2001 Tanggal 25 Oktober 2001 yang dibuat oleh Lurah Fatululi dengan tujuan untuk menguatkan kembali Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor : 640/2456/BPN/96 Tertanggal 18 Juli 1996 adalah Sah menurut Hukum;
6. Menyatakan hukum, tanah obyek sengketa yang dahulu terletak Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang sekarang terletak di RT.025/RW.007, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dengan luas $\pm 800 \text{ M}^2$ dan batas – batas yakni :

Halaman 13 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/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 teruat 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

- Utara dahulu berbatasan dengan tanah milik Osias Tomboy dan sekarang dengan Jalan;
- Selatan dahulu berbatasan dengan Jalan sekarang Tanah Milik Lambertus yang kini telah berubah menjadi milik Fredrik;
- Timur dahulu berbatasan dengan Lorong Setapak sekarang dengan Daud, Amos Lema, Andreas Tombesi dan Tanah Milik Tergugat sendiri;
- Barat dahulu berbatasan dengan Benyamin Mariva sekarang Jefri Basuki, Lamber Tefa, Osias Ati dan Riki Thao;

Adalah Sah sebagai milik Tergugat;

7. Menyatakan hukum, perbuatan Tergugat dalam hal memiliki, menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa secara terus menerus sejak tahun 2002 sampai dengan saat ini, dengan dasar Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Tertanggal 13 Agustus 2002 dan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor : 640/2456/BPN/96 Tertanggal 18 Juli 1996 yang telah dikuatkan kembali oleh Lurah Fatululi Mesak Tennis, S.Sos melalui Surat Keterangan Nomor : 18/593/ X/2001 Tertanggal 25 Oktober 2001 adalah bukan merupakan perbuatan melawan hukum dan melawan hak;
8. Menyatakan hukum, sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang dimintakan oleh Penggugat adalah tidak sah dan tidak beralasan hukum untuk dikabulkan;
9. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo*;

A T A U

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat tersebut, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah menanggapi dengan mengajukan Replik secara tertulis melalui e court tanggal 11 November 2021 yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini, demikian selanjutnya terhadap Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan Duplik secara tertulis secara e court tanggal 24 November 2021 yang pada pokoknya sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini;

Halaman 14 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotocopy Surat Pemberian Dan Penerimaan Hak Atas Tanah, tanggal 10 Mei 1996, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.1;
2. Fotocopy Kwitansi senilai Rp. 1.500.000,-, tanggal 10 November 1999, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.2;
3. Fotocopy Pernyataan Melepaskan Hak, tanggal 17 November 1999, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.3;
4. Fotocopy Surat Pernyataan, tanggal 20 Desember 2019, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.4;
5. Fotocopy Surat Perihal : Somasi (Teguran), tanggal 4 Maret 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.5;
6. Fotocopy Surat Perihal : Laporan Penyerobotan Tanah milik Mathias Bugis oleh Pelaku Sdr. Melkianus Kolo Pau, tanggal 2 November 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.6;
7. Fotocopy Surat Perihal : Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP), tanggal 14 Desember 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.7;
8. Fotocopy Surat Perihal : Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP), tanggal 14 Desember 2020, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.8;
9. Fotocopy Surat Perihal : Undangan Klarifikasi, tanggal 18 Februari 2021, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.9;
10. Fotocopy Surat Keterangan, Nomor : 782-4/3368/SWPJ/60 tanggal 20 Desember 1960, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.10;
11. Fotocopy Surat Nomor : 6/XVIII/188/35A/71, Perihal : Laporan tentang :
 1. Tanah kelebihan maximum; 2. Tanah absentia; tanggal 12 Pebruari 1971, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.11;
12. Fotocopy Panitia Landreform Ketjamatan Kota Kupang Risalah Pemeriksaan Tanah Laporan Undang2 No 56/Prp/1960 tanggal 2 Juli 1968, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.12;
13. Fotocopy Panitia Landreform Ketjamatan Kota Kupang, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.13;

Halaman 15 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Panitia Silsila/Ahli Waris Alm. Kobeleu Tomboy di Kelurahan Fatululi, tanggal 5 Maret 2021, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda P.14;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Tergugat yang memberikan keterangan akan ditanggapi dalam kesimpulan, kemudian fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan dalam berkas perkara ini, sedangkan asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat tersebut Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Irenius Lalu Wio, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa antaraPenggugat dan Tergugat ada masalah tanah yang terletak di Terminal Oebobo, namun saya tidak tahu di RT dan RW berapa letak tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah tersebut, yang saksi ketahui di depan tanah tersebut ada jalan raya;
- Bahwa luas tanah sengketa sekitar 900 M2;
- Bahwa yang saksi ketahui pada tahun 2001 ketika saksi masih tinggal di kost depan hotel Charvita, saksi berniat membeli tanah untuk membangun rumah. Lalu ada tetangga bernama mama Dor yang mengenalkan saksi dengan pendeta Niko Haba yang menjual tanahnya dengan harga Rp. 7.500.000,-/bidang. Selanjutnya saksi meminta bukti kepemilikan tanah dimaksud dan mama Dor memberikan saksi gambar sketsa tanah, lalu gambar sketsa tanah tersebut saksi bawa ke kantor BPN untuk diperiksa. Setelah dilihat oleh petugas BPN bernama pak Samin, gambar sketsa tersebut dirobek dan diinjak dan pak Samin mengatakan Niko Haba tidak mempunyai tanah serta mengingatkan saksi supaya jangan tertipu;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membuat gambar sketsa tanah tersebut;
- Bahwa saksi bertemu dengan pendeta Niko Haba sebanyak 2 (dua) kali;

Halaman 16 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gambar yang saksi terima dari mama Dor ada 2 (dua) gambar sketsa tanah karena saat itu saksi berniat untuk membeli 2 (dua) bidang tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Niko Haba ada mendapat tanah dari Osias Tomboy;
- Bahwa kondisi tanah yang menjadi obyek sengketa saat ini sudah dipagari tembok keliling namun saksi tidak tahu siapa yang memagarinya;
- Bahwa setahu saksi saat ini Tergugat yang menguasai tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu siapakah pemilik tanah yang menjadi obyek sengketa, tetapi saksi pernah bertemu dengan Penggugat dan ia mengatakan tanah tersebut miliknya yang dibelinya dari Osias Tomboy;
- Bahwa saksi tahu Osias Tomboy pernah menjual tanah kepada Penggugat tinggal berdekatan dengan Osias Tomboy dan sering melihat Penggugat datang ke rumah Osias Tomboy katanya untuk membeli tanah namun saksi tidak tahu urusan selanjutnya;

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Yohanes Hegon Hurint, S.Sos, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah yang terletak di Terminal Oebobo;
- Bahwa saksi tahu karena pernah dilakukan mediasi terkait masalah tanah tersebut. Saat itu saksi menjabat sebagai Sekretaris Lurah Fatululi dan tanah tersebut masuk dalam wilayah Kelurahan Fatululi. Dan pada bulan November 2003 Mathias Bugis/Penggugat pernah datang melaporkan bahwa ada penyerobotan tanah miliknya oleh Niko Haba. Lalu Lurah Fatululi menyuruh saksi untuk memanggil pihak-pihak yang terkait untuk datang melakukan mediasi di kantor lurah Fatululi;
- Bahwa menurut Mathias Bugis/Penggugat bahwa ia membeli tanah tersebut dari Osias Tomboy;

Halaman 17 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang hadir saat mediasi yaitu Lurah Fatululi, Mathias Bugis/Penggugat, Niko Haba, Sofia Tomboy dan suaminya. Lalu dilakukan mediasi secara tertutup di ruangan kerja lurah;
- Bahwa mediasi dilakukan tertutup namun karena terdengar suara tinggi sehingga kami sebagai staf membuka pintu ruang kerja lurah dan setelah semuanya tenang, lalu lurah bertanya kepada Sofia Tomboy sebenarnya tanah tersebut diberikan kepada siapa, dan Sofia Tomboy menyatakan tanah tersebut diberikan kepada Mathias Bugis/Penggugat dan Niko Haba juga setuju. Kemudian lurah mengatakan bahwa oleh karena tanah tersebut diberikan kepada Mathias Bugis/Penggugat maka kepada Niko Haba diminta untuk tidak mengusik lagi tanah tersebut;
- Bahwa saat itu Penggugat menunjukkan bukti pembelian tanah dari Osias Tomboy;
- Bahwa saat mediasi Osias Tomboy sudah meninggal dan yang keluarga Tomboy menunjuk Sofia Tomboy yang mengurus tanah milik keluarga Tomboy;
- Bahwa setelah mediasi saksi dan teman kantor pernah melihat lokasi tersebut dan masih dalam keadaan kosong. Saat ini tanah tersebut telah dibuat pagar tembok dan saksi tidak tahu siapa yang membangun pagar tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahan/sangkalannya,

Tergugat mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotocopy Pernyataan Pelepasan Hak, Nomor : 640/2456/BPN/96 tanggal 18 Juli 1996, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.1;
2. Fotocopy Surat Ukur/Gambar Situasi, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.2;
3. Fotocopy Gambar Denah Tanah, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.3;
4. Fotocopy Surat Keterangan, No : 18/593/X/2001 tanggal 25 Oktober 2001, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.4;
5. Fotocopy Kwitansi senilai Rp. 5.000.000,- tanggal 13 Agustus 2002, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.5;

Halaman 18 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah, tanggal 13 Agustus 2002, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.6;
7. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2001, an. Niko Haba, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.7;
8. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2003, an. Lince Kolopau-Dimahuda, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.8;
9. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2006, an. Lince Kolopau-Dimahuda, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.9;
10. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2009, an. Lince Kolopau-Dimahuda, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.10;
11. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2012, an. Lince Kolopau-Dimahuda, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.11;
12. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2015, an. Lince Kolopau-Dimahuda, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.12;
13. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2019, an. Lince Kolopau-Dimahuda, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.13;
14. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2020, an. Lince Kolopau-Dimahuda, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.14;
15. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang PBB tahun 2021, an. Lince Kolopau-Dimahuda, selanjutnya pada fotocopy bukti surat tersebut diberi tanda T.15;

Fotokopi bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.1, T.2 dan T.3 berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya dilampirkan dalam berkas perkara, kemudian asli surat-surat bukti tersebut dikembalikan kepada Kuasa Tergugat;

Halaman 19 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat tersebut, Tergugat juga telah mengajukan saksi – saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Osias Ati, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah yang terletak di dekat Terminal Oebobo, di RT 025 RW 007 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dan jarak rumah saksi dengan lokasi tanah tersebut sekitar 15 (lima belas) meter;
- Bahwa saksi membeli tanah dekat obyek sengketa dan tinggal di situ sejak tahun 2006;
- Bahwa saksi melihat Tergugat yang menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa dan tidak ada orang lain. Tergugat juga pernah menceritakan bahwa ia juga membayar pajak tanah tersebut;
- Bahwa sekeliling tanah obyek sengketa telah dibuat pagar oleh Tergugat sejak tahun 2003/2004. Saksi tahu karena tetangga saksi bernama Mikael Boimau yang mengerjakan pagar tersebut atas permintaan Tergugat;
- Bahwa Tergugat menggunakan tanah tersebut untuk ternak babi, ternak bebek dan ayam serta untuk menanam pepaya dan tanaman lainnya;
- Bahwa saksi mengenal Niko Haba karena saksi pernah membeli tanah yang saksi tempati saat ini yang berdekatan dengan tanah obyek sengketa dari Niko Haba, dan Niko Haba menceritakan bahwa ia membeli tanah tersebut dari Osias Tomboy dan menjualnya lagi kepada kami;
- Bahwa Tergugat hanya menceritakan bahwa ia yang membayar pajak tanah tersebut;
- Bahwa saat saksi membeli tanah dari Niko Haba belum ada sertifikat, Niko Haba hanya menunjukkan surat pelepasan hak saja;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Halaman 20 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/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)



2. Elsi Solfiana Tomboy, SE, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah yang terletak di dekat Terminal Oebobo, di RT 025 RW 007 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;
- Bahwa saksi mengenal Osias Tomboy yang merupakan ayah kandung saksi;
- Bahwa menurut ayah saksi bahwa tanah di sekitar Terminal Oebobo adalah milik kakek saksi yang bernama Leonard Tomboy lalu diberikan kepada ayah saksi yaitu Osias tomboy. Selanjutnya ayah saksi menjual sebagian tanah dengan luas sekitar 1.200 (seribu dua ratus) meter kepada Niko Haba;
- Bahwa Niko Haba yang datang ke rumah dan menceritakan bahwa ia telah membeli tanah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat menguasai tanah obyek sengketa, namun setelah ayah saksi meninggal, Tergugat datang ke rumah dan menceritakan bahwa ia telah membeli tanah tersebut dari Niko Haba dan kami tidak keberatan karena Niko Haba telah membeli tanah tersebut dari ayah kami;
- Bahwa dalam bukti T.1 berupa surat pelepasan hak ini merupakan tanda tangan ayah saksi;
- Bahwa tidak ada yang keberatan dari keluarga Tomboy ketika Tergugat tinggal di tanah tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak pernah ke keluarga Tomboy dan menyampaikan bahwa ia pernah membeli tanah di lokasi tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Niko Haba membeli tanah tersebut dari ayah saksi Osias Tomboy;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah obyek sengketa adalah tanah milik Osias Tomboy yang telah dijual kepada Niko Haba karena Tergugat yang menceritakannya pada saksi dan Tergugat mengajak kami ke lokasi untuk menunjukkan tanah yang telah dibelinya dari Niko Haba;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;



3. Aminah Puken, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah yang terletak di dekat Terminal Oebobo, di RT 025 RW 007 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;
- Bahwa saksi tinggal di lokasi dekat terminal tersebut sejak tahun 1999 dan menjadi Ketua RT sejak tahun 2013 sampai dengan sekarang di tempat tersebut;
- Bahwa sejak awal saksi tinggal di lokasi tersebut, Tergugat belum menguasai tanah obyek sengketa dan tahun 2002 baru saksi melihat Tergugat yang menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa dan tidak ada orang yang keberatan. Lalu pada tahun 2021 Penggugat datang keberatan karena menurutnya tanah tersebut adalah miliknya yang dibeli dari Osias Tomboy;
- Bahwa saksi mengundang Penggugat dan Tergugat untuk mediasi namun dalam mediasi tersebut tidak ada kata sepakat sehingga Penggugat melaporkan kejadian tersebut ke Polsek Oebobo;
- Bahwa sekeliling tanah obyek sengketa telah dibuat pagar oleh Tergugat sejak tahun 2003/2004;
- Bahwa Tergugat menggunakan tanah tersebut untuk ternak babi dan untuk menanam pepaya dan tanaman lainnya;
- Bahwa menurut Tergugat ia membeli tanah tersebut dari Niko Haba;
- Bahwa saksi tahu bahwa tanah tersebut milik Tergugat, karena Tergugat yang menyampaikan bahwa ia membeli tanah tersebut dari Niko Haba dan Niko Haba membeli tanah tersebut dari Osias Tomboy. Selain itu selama ini Tergugat yang menguasai dan mengusahakan tanah tersebut sejak tahun 2002;
- Bahwa menurut cerita orang bahwa tanah di sekitar terminal Oebobo tersebut milik Osias Tomboy;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Medan Ati, dibawah sumpah/janji pada pokoknya menerangkan :

- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah yang terletak di dekat Terminal Oebobo, di RT 025 RW 007 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dan jarak rumah saksi dengan lokasi tanah tersebut sekitar 10 (sepuluh) meter;
- Bahwa batas-batas tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut :
Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan, Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu dengan tanah milik Lambertus, sekarang milik Fredik, Sebelah Timur berbatasan dahulu dengan tanah milik Yoseph Niron, Simon Hayon sekarang Daud, Amos Lema, dan Andreas Tombesi, Sebelah Barat berbatasan dengan Jefri Basuki, Lamber Tefa, Osias Ati dan Riki Thao;
- Bahwa saksi tahu tentang tanah tersebut karena pada tahun 2003 saksi dan beberapa orang lainnya menjadi tukang campuran pada saat Tergugat membangun pagar di sekeliling tanah tersebut;
- Bahwa Tergugat yang meminta saksi untuk mengerjakan pagar tersebut;
- Bahwa menurut Tergugat bahwa ia membeli tanah tersebut dari Niko Haba dan Niko Haba membelinya dari Osias Tomboy;
- Bahwa Tergugat menggunakan tanah tersebut untuk ternak babi;
- Bahwa saksi mengenal Niko Haba karena ia yang mengurus tanah milik Osias Tomboy di lokasi Terminal Oebobo tersebut;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa oleh karena yang menjadi objek sengketa berupa tanah, maka sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor : 07 Tahun 2001, Majelis Hakim telah melaksanakan sidang untuk Pemeriksaan Setempat (PS). Dari pemeriksaan setempat tersebut diperoleh fakta bahwa untuk tanah objek sengketa yang selengkapny tertuang dalam Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat adalah sebagaimana dalam Gugatan Penggugat dan atas penyebutan batas-batas tanah objek sengketa, pihak Penggugat dan Tergugat telah menerangkan mengenai letak bahwa tanah itulah yang menjadi Objek sengketa sebagai berikut :

Halaman 23 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas pertanyaan Hakim Ketua, Kuasa Penggugat menerangkan sebagai berikut :

- Luas tanah yang menjadi obyek sengketa seluas 900 M2;
- Batas-batas tanah tersebut berbatasan dengan :
Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan.
Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu dengan tanah milik Lambertus, sekarang milik Fredik.
Sebelah Timur berbatasan dahulu dengan tanah milik Yoseph Niron, Simon Hayon sekarang Daud, Amos Lema, Andreas Tombesi dan Melkianus Kolo Pau.
Sebelah Barat berbatasan dengan dahulu Osias Tomboy dan J. Dami sekarang dengan Jefri Basuki;

Atas pertanyaan Hakim Ketua, Kuasa Tergugat menerangkan sebagai berikut :

- Luas tanah yang menjadi obyek sengketa seluas 800 M2;
- Batas-batas tanah tersebut berbatasan dengan :
Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan.
Sebelah Selatan berbatasan dengan dahulu dengan tanah milik Lambertus, sekarang milik Fredik.
Sebelah Timur berbatasan dahulu dengan tanah milik Yoseph Niron, Simon Hayon sekarang Daud, Amos Lema, Andreas Tombesi dan Melkianus Kolo Pau.
Sebelah Barat berbatasan dengan Jefri Basuki, Lamber Tefa, Osias Ati dan Riki Thao;

Menimbang, bahwa baik pihak Penggugat maupun Tergugat masing-masing telah mengajukan Kesimpulan dan kedua belah pihak tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya semua kejadian dan segala sesuatunya, Majelis menunjuk segala yang termuat dalam Berita Acara Sidang dianggap telah termuat dan turut dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut dalam Surat Gugatannya;

Halaman 24 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan jawaban secara tertulis, yang didalamnya terdapat beberapa poin / materi eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- A. EKSEPSI KARENA GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).
- B. EKSEPSI KARENA GUGATAN KABUR (OBSCUUR LIBEL) DALAM HAL LUAS DAN BATAS TANAH OBYEK SENGKETA.

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dari Tergugat tersebut diatas, setelah memperhatikan pula Replik dari Penggugat atas materi Eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan eksepsi adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara. Dari pengertian tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa eksepsi (tangkisan) hanya ditujukan kepada syarat-syarat formal suatu gugatan tanpa menyinggung pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara seksama dalil-dalil Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

1. Dalil mengenai gugatan kurang pihak;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan dalil eksepsi sebagai berikut :

- Bahwa dasar hukum bagi Tergugat dalam menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa sejak tahun 2002 berdasarkan ikatan jual beli antara Pendeta Nikolas Haba, S.Th selaku Penjual dengan Lince Kolo Pau – Dimahuda *in casu* Isteri Tergugat selaku Pembeli berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Tertanggal 13 Agustus 2002, sedangkan yang menjadi dasar hukum bagi Pendeta Nikolas Haba, S.Th dalam menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa berdasarkan ikatan jual beli antara Osias Tomboy selaku Penjual dengan Pendeta Nikolas Haba, S.Th selaku Pembeli berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor : 640/2456/BPN/96 Tertanggal 18 Juli 1996, sehingga dengan demikian guna membuat terang perkara *a quo*, sudah sepatutnya oleh Penggugat menarik Osias Tomboy dan/atau Para Ahli Warisnya serta

Halaman 25 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendeta Nikolas Haba, S.Th dan/atau Para Ahli Warisnya sebagai Tergugat, selain itu Penggugat juga harus menjadikan Isteri Tergugat Lince Kolo Pau–Dimahuda sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* karena semua proses jual beli serta bukti kepemilikan atas tanah obyek sengketa yang ada saat ini yakni Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Tertanggal 13 Agustus 2002 dan bukti pembayaran pajak adalah tercatat atas nama Lince Kolo Pau–Dimahuda dan bukan atas nama Tergugat;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara utuh dan cermat gugatan Penggugat, maka yang menjadi pokok perkara dalam perkara ini adalah mengenai substansi kepemilikan Hak atas Tanah dimana Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah obyek sengketa dengan cara Penggugat membeli dari Osias Tomboy pada tanggal 10 Mei 1996 yang dikuatkan kembali dengan surat Pernyataan Melepaskan Hak yang dibuat dihadapan dan/atau disaksikan oleh Lurah Fatululi bernama Mesak Tennis, S.Sos pada tanggal 17 November 1999. Dengan demikian menurut hukum jual beli tanah antara Penggugat dan Osias Tomboy tersebut, patut dinyatakan sah dan mengikat. Kemudian tahun 2003 saudara Niko Haba (alm) menyerobot masuk tanah milik Penggugat/tanah sengketa dengan cara memasang plang bertulisan tanah ini milik Pdt. Niko Haba, dan selanjutnya pada tahun 2004 Melkianus Kolo Pau (Tergugat) dengan tanpa hak dan melawan hukum menyerobot masuk kedalam tanah milik Penggugat dengan melakukan kegiatan membangun pagar tembok dan membuat kandang babi serta menguasai tanah sengketa sampai sekarang, oleh karena bidang tanah tersebut telah dikuasai tanpa hak oleh Tergugat dengan tuntutan agar perbuatan tersebut dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum dan bidang tanah tersebut dikembalikan kepada Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah;

Menimbang, bahwa pada dasarnya “Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya”, (kaedah hukum mengenai adalah wewenang penggugat untuk menentukan siapa yang akan digugat tersebut dapat dilihat dan ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1022 K/Pdt/2006 tanggal 8 Desember 2006 yang mendasarkan pula pada Kaedah Hukum dalam Yurisprudensi pada Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Juni 1971 Nomor 305 K/Sip/1971) dan hal tersebut didasarkan pada kepentingan hukum Penggugat;

Halaman 26 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap perlu atau tidaknya didudukkan pihak lain dalam perkara ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam menentukan seberapa pentingnya atau *urgensi* pihak lain untuk ikut didudukkan sebagai pihak dalam suatu perkara, hanya dapat ditentukan setelah dibuktikan benar atau tidaknya terdapat kaitan hak yang sedemikian mendasar/eratnya kedudukan pihak lain terhadap persengketaan dan objek sengketa, yakni mengenai dalil Kepemilikan Hak atas tanah obyek sengketa dan untuk hal yang demikian itu dinilai telah masuk pada pokok perkara-nya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dalil eksepsi yang diajukan oleh Tergugat dinilai telah masuk pada pokok perkara sehingga patut untuk ditolak;

2. Dalil mengenai gugatan Kabur dalam hal luas dan batas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan dalil eksepsi sebagai berikut :

- Bahwa dalam gugatan pada pokoknya mendalilkan : *"bahwa tanah obyek sengketa adalah sebidang tanah seluas $\pm 900m^2$ yang dibeli Penggugat dari Osias Tomboy pada tanggal 10 Mei 1996 dan kini dikuasai oleh Tergugat secara melawan hukum, padahal fakta sebenarnya luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat adalah seluas $\pm 800m^2$ (20m x 40m) yang diperoleh Tergugat dari proses jual beli yang sah dengan Alm. Pdt. Nikolas Haba, S.Th sebagaimana Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Tertanggal 13 Agustus 2002;*
- Bahwa selanjutnya mengenai batas-batas tanah obyek sengketa oleh Penggugat dan Tergugat terdapat perbedaan batas pada batas bagian barat sedangkan untuk batas bagian utara, selatan dan timur adalah sama, yakni : *Barat oleh Penggugat berbatasan dengan Osias Tomboy dan J.Dami sekarang Jefri Basuki sementara menurut Tergugat sesuai fakta yang ada saat ini batas bagian barat dari tanah obyek sengketa adalah Jefri Basuki, Lamber Tefa, Osias Ati dan Riki Thao;*
- Bahwa berdasarkan uraian diatas dengan mengacu pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang mengatakan *"karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak / batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima";*

Halaman 27 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap materi eksepsi tersebut diatas, setelah mencermati secara seksama materi gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat sebagai berikut :

- Bertitik tolak pada hal pokok yang dipersengketakan dalam perkara ini, bahwa yang dipersengketakan / yang menjadi objek gugatan dalam perkara ini adalah mengenai Substansi Hak berupa kepemilikan atas tanah dan alas hak penguasaan atas bidang tanah dengan dasar asal-usul kepemilikan hak atas tanah objek sengketa yang didalilkan sebagai milik Penggugat dengan cara Penggugat membeli dari Osias Tomboy pada tanggal 10 Mei 1996 dengan luas kurang lebih 900 M2 terletak di dahulu Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang; sekarang RT.25 RW.07 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas yang telah disebutkan dalam surat gugatan dan telah pula dilakukan Pemeriksaan Setempat dimana para pihak telah membenarkan mengenai letak dan batas tanah tersebut hanya terdapat perbedaan pada bagian barat sebatas pihak yang menguasai bidang batas sebelah barat tanah sengketa yakni : *Barat oleh Penggugat berbatasan dengan Osias Tomboy dan J.Dami sekarang Jefri Basuki sementara menurut Tergugat sesuai fakta yang ada saat ini batas bagian barat dari tanah obyek sengketa adalah Jefri Basuki, Lamber Tefa, Osias Ati dan Riki Thao*, sehingga bidang tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini telah jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dalil eksepsi Tergugat tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka dalil seluruh eksepsi Tergugat tersebut tidak beralasan menurut hukum dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Pengugat adalah sebagaimana diuraikan dalam Surat Gugatannya;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan atau perselisihan dalam perkara ini adalah mengenai substansi hak berupa sengketa kepemilikan hak dan penguasaan secara melawan hukum atas bidang tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat, bidang tanah yang dipersengketakan / yang menjadi objek sengketa sebagaimana disebutkan dalam Surat Gugatan yakni sebidang tanah seluas kurang lebih



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

900 M2 terletak di dahulu Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang; sekarang RT.25 RW.07 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas:

- Utara : jalan;
Selatan : dahulu tanah milik Lambertus, sekarang milik Fredik;
Timur : dahulu tanah milik Yoseph Niron, Simon Hayon sekarang Daud, Amos Lema, Andreas Tombesi dan Melkianus Kolo Pau;
Barat : dahulu Osias Tomboy dan J. Dami, sekarang Jefri Basuki;

Untuk selanjutnya bidang tanah tersebut disebut sebagai tanah sengketa yang didalilkan sebagai tanah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli dari Osias Tomboy pada tanggal 10 Mei 1996. Kemudian tahun 2003 saudara Niko Haba (alm) menyerobot masuk tanah milik Penggugat/tanah sengketa dengan cara memasang plang bertulisan tanah ini milik Pdt. Niko Haba, dan selanjutnya pada tahun 2004 Melkianus Kolo Pau (Tergugat) dengan tanpa hak dan melawan hukum menyerobot masuk kedalam tanah milik Penggugat dan menguasai tanah sengketa sampai sekarang,

Menimbang, bahwa berdasarkan Jawaban dari Tergugat, pada pokoknya Tergugat tidak membantah terhadap asal usul bidang tanah objek sengketa tersebut adalah berasal dari tanah milik Osias Tomboy namun dengan bantahan yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh Tergugat sejak tahun 2002 sampai dengan saat ini diperoleh Tergugat dari hasil jual beli yang sah antara Alm. Pendeta Nikolas Haba, S.Th selaku Pihak Pertama/Penjual dengan Lince Kolo Pau – Dimahuda *in casu* Isteri Tergugat selaku Pihak Kedua/Pembeli yang mana proses jual beli tersebut ikut disaksikan oleh Osias Tomboy serta diketahui pula oleh Lurah Fatululi Mesak Tenis, S.Sos sebagaimana Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Tertanggal 13 Agustus 2002;
- Bahwa sedangkan yang menjadi dasar hukum bagi Alm. Pdt. Nikolas Haba, S.Th dalam menguasai dan mengusahakan tanah obyek sengketa, berikut menjual tanah obyek sengketa pada tahun 2002 kepada Isteri Tergugat Lince Kolo Pau – Dimahuda adalah didasarkan pada suatu ikatan jual beli yang sah antara Osias Tomboy selaku Pihak

Halaman 29 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertama/Penjual dengan Pendeta Nikolas Haba, S.Th selaku Pihak Kedua/Pembeli sebagaimana Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor : 640/2456/BPN/96 Tertanggal 18 Juli 1996 yang telah dikuatkan kembali oleh Lurah Fatululi Mesak Tennis, S.Sos melalui Surat Keterangan Nomor : 18/593/X/2001 Tertanggal 25 Oktober 2001;

- Bahwa tanah obyek sengketa yang dibeli Isteri Tergugat dari Alm. Pdt. Nikolas Haba, S.Th terletak di Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, sekarang terletak di RT.025/RW.007, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan luas 800 m² (bukan 900 m² sebagaimana gugatan) dan memiliki batas – batas yang sama dalil gugatan kecuali batas sebelah barat menurut Penggugat *berbatasan dengan Osias Tomboy dan J.Dami sekarang Jefri Basuki sementara menurut Tergugat sesuai fakta yang ada saat ini batas bagian barat dari tanah obyek sengketa adalah Jefri Basuki, Lamber Tefa, Osias Ati dan Riki Thao*;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan mengenai sebidang tanah yang tidak dibantah mengenai asal usul kepemilikan yang dahulu berasal dari Osias Tomboy dalam Jawaban Tergugat, dan setelah mencermati dalil posita dalam gugatan Penggugat, dapatlah disimpulkan bahwa inti dari Gugatan dalam perkara *aquo* adalah Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa yang diperoleh dengan cara membeli dari Osias Tomboy pada tanggal 10 Mei 1996. Kemudian tahun 2003 saudara Niko Haba (alm) menyerobot masuk tanah milik Penggugat/tanah sengketa dengan cara memasang plang bertulisan tanah ini milik Pdt. Niko Haba, dan selanjutnya pada tahun 2004 Melkianus Kolo Pau (Tergugat) dengan tanpa hak dan melawan hukum menyerobot masuk kedalam tanah milik Penggugat dan menguasai tanah sengketa sampai sekarang adalah Perbuatan Melawan Hak dan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil Posita serta Petitum Gugatan Penggugat dan dalil Jawaban/bantahan dari Tergugat, serta Replik dan Duplik yang diajukan masing-masing pihak tersebut, maka Majelis Hakim telah menginventarisir permasalahan yang merupakan hal-hal pokok yang dipersengketakan dalam perkara ini, halmana harus dijawab terlebih dahulu untuk membuat terang permasalahan yang ada, sehingga dapat menyelesaikan dan menjawab keseluruhan persengketaan yang timbul dalam gugatan perkara ini, yaitu sebagai berikut :

Halaman 30 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Apakah benar tanah objek sengketa merupakan tanah milik Penggugat yang diperoleh dengan cara membeli secara sah dari Osias Tomboy pada tanggal 10 Mei 1996;
- Apakah Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai obyek sengketa ?

Menimbang, bahwa dengan adanya Dalil Para Penggugat mengenai sesuatu hak serta adanya bantahan/sangkalan dari Para Tergugat atas hal tersebut, maka dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 283 RBg atau Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “ Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakkan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjukkan pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut” hal mana merupakan ketentuan yang menjadi landasan ketentuan umum (*general rule*) dalam menerapkan pembagian beban pembuktian, selanjutnya Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian yang berimbang kepada kedua belah pihak yang berperkara, yaitu kepada Penggugat terbeban untuk membuktikan dalil-dalilnya tersebut, sebaliknya kepada Tergugat terbeban pula membuktikan dalil sangkalan/bantahannya (*opposition*);

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dalil-dalil Para Pihak (Penggugat dan Tergugat) dan menilai bukti-bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak tersebut, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah mencermati uraian posita gugatan, jawaban, replik dan duplik dari masing-masing pihak, serta setelah meneliti dan memperhatikan secara seksama bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak berupa alat bukti surat dan saksi-saksi, maka diperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat yang tidak diperselisihkan dan tidak dibantah oleh pihak lawan pada pokoknya telah dapat ditetapkan satu fakta hukum bahwa benar bidang tanah objek sengketa merupakan tanah yang dahulu berasal dari Osias Tomboy;
- Bahwa berdasarkan dalil gugatan yang didukung berdasarkan bukti P-1, P-2, P-3, diperoleh fakta bahwa Penggugat membeli tanah dari Osias Tomboy pada tanggal 10 Mei 1996 berupa tanah seluas kurang

Halaman 31 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih 900 M2 terletak di dahulu Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, dengan batas-batas : Utara dengan jalan, Selatan dahulu milik Lambertus sekarang milik Fredik, Timur dahulu tanah milik Yoseph Niron, Simon Hayon sekarang Daud Amos Lema, Andreas Tombesi dan Melkianus Kolo Pau, Barat dahulu Osias Tomboy dan J. Dami sekarang Jefry Basuki;

- Bahwa pembelian tanah tersebut dikuatkan dengan surat Pernyataan Melepaskan Hak yang dibuat dihadapan dan/atau disaksikan oleh Lurah Fatululi bernama Mesak Tennis, S.Sos pada tanggal 17 November 1999;
- Bahwa berdasarkan Pasal 1875 KUH Perdata, maka terhadap bukti P-4, P-5 dan P-6 berupa surat tegoran, surat laporan penyerobotan tanah milik Penggugat dan surat pernyataan yang berisi pengakuan dari Sofia Baloe Tomboy berupa keadaan bahwa bidang tanah yang dibeli Penggugat dari Osias Tomboy (Alm) telah diakui sah selaku pemegang kuasa ahli waris Sofia Baloe Tomboy. Bahwa surat pernyataan tersebut dikategorikan sebagai akta bahwa tangan yang hanya mengikat bagi pihak yang membuatnya dan oleh karena apa yang diterangkan dalam isi surat tersebut telah dibantah oleh Tergugat maka bukti surat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat yang setara dengan akta autentik, maka surat pernyataan tersebut belum mempunyai nilai pembuktian yang cukup;
- Bahwa terhadap bukti surat P-7, P-8 dan P-9 bukan merupakan surat yang menunjukkan bukti kepemilikan hanya berupa rangkaian proses penyelidikan dan perkembangan hasil penyidikan atas laporan dari Penggugat mengenai dugaan tindak pidana Penyerobotan Tanah
- Bahwa terhadap bukti P-10, P-11, P-12, P-13 dan P-14 terungkap fakta bahwa ahli waris Alm Kobeleu Tomboy termasuk ahli warisnya yaitu Osias Tomboy telah menguasai tanah adat yang dilaporkan panitia Landreform terhadap tanah kelebihan maksimum, dan terhadap tanah obyek sengketa termasuk bagian dari tanah adat yang dilaporkan tersebut diatas masih diperlukan pembuktian lebih lanjut dari alat-alat bukti yang ada, tetapi pada faktanya para pihak mengakui bahwa tanah obyek sengketa dahulu merupakan milik dari Osias Tomboy;

Halaman 32 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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

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



- Bahwa berdasarkan bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5 dan T-6 terungkap fakta bahwa tanah obyek sengketa seluas kurang lebih 1.200 Meter persegi telah dikuasai oleh Tergugat sejak tahun 2002 yang diperoleh dari jual beli dari Pendeta Nikolas Haba, S.Th selaku penjual dengan Lince Kolo Pau – Dimahuda *in casu* Isteri Tergugat selaku Pembeli yang mana proses jual beli tersebut ikut disaksikan oleh Osias Tomboy sebagaimana Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Tertanggal 13 Agustus 2002, dan terungkap fakta pula bahwa sebelumnya Pdt. Nikolas Haba, S.Th menguasai tanah obyek sengketa berdasarkan jual beli antara Osias Tomboy selaku Penjual dengan Pendeta Nikolas Haba, S.Th selaku Pembeli berdasarkan Surat Pernyataan Melepaskan Hak Nomor : 640/2456/BPN/96 Tertanggal 18 Juli 1996 yang telah dikuatkan kembali oleh Lurah Fatululi Mesak Tennis, S.Sos melalui Surat Keterangan Nomor : 18/593/X/2001 Tertanggal 25 Oktober 2001, dan penguasaan atas bidang tanah tersebut sejak tahun 2001 telah dilakukan pembayaran besarnya pajak terhutang/pajak bumi dan bangunan oleh Niko Haba dan dilanjutkan oleh Lince Kolo Pau – Dimahuda *in casu* Isteri Tergugat berdasarkan bukti T-7, T-8, T-9, T-10, T-11, T-12, T-13, T-14 dan T-15;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, Majelis Hakim menilai fakta dan berpendapat sebagai berikut :

1. Bahwa terhadap tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini, Penggugat tidak pernah menguasai fisik atas tanah aquo, meskipun Penggugat telah membeli tanah tersebut dari Osias Tomboy pada tanggal 10 Mei 1996, sedangkan Tergugat telah menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 2002 yang diperoleh dari jual beli dari Pendeta Nikolas Haba, S.Th selaku penjual dengan Lince Kolo Pau – Dimahuda *in casu* Isteri Tergugat selaku Pembeli, dan penguasaan oleh Pdt. Nikolas Haba, S.Th atas tanah obyek sengketa telah ada sejak tanggal 18 Juli 1996 berdasarkan jual beli antara Osias Tomboy selaku Penjual dengan Pendeta Nikolas Haba, S.Th selaku Pembeli;
2. Bahwa oleh karena Tergugat selaku pembeli dan Pendeta Nikolas Haba, S.Th selaku penjual telah menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa sejak tahun 1996 dari pihak yang berhak yaitu Osias Tomboy



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang didasarkan atas suatu peralihan hak yang dilakukan dihadapan Aparat Pemerintah setempat, sehingga dinilai sebagai penguasaan dalam itikad baik, maka dengan memperhatikan pula Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi MARI No. 200K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975 yang pada pokoknya sebagai berikut : “keberatan yang diajukan Penggugat untuk Kasasi bahwa hukum adat tidak mengenal kedaluwarsa dalam hak warisan, tidak dapat dibenarkan karena gugatan ditolak bukan atas alasan kedaluwarsanya gugatan, tetapi karena berdiam diri selama 30 tahun lebih Para Penggugat asal dianggap telah melepaskan haknya (Rechtsverwerking)” dan Yurisprudensi MARI No. 329K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958 yang pada pokoknya menyebutkan “orang yang membiarkan saja tanah yang menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain, dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (Rechtsverwerking)”, serta Kaidah Hukum dalam Yurisprudensi MARI No. 738K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976 yang pada intinya menyebutkan : “bahwa Penggugat/Terbanding telah menduduki tanah tersebut secara terus menerus selama 27 Tahun tanpa digugat, bahwa benar hukum adat yang berlaku bagi kedua belah pihak tidak mengenal lembaga “verjaring”, tetapi hukum adat mengenal pula lembaga “Pengaruh Lampau Waktu” ; bahwa seandainya memang Penggugat/terbanding tidak berhak atas tanah tersebut, kenyataannya bahwa Tergugat-Tergugat sampai sekian lama menunggu untuk menuntut pengembalian tanah tersebut, menimbulkan anggapan hukum, bahwa mereka telah melepas hak mereka (Rechtsverwerking). Penggugat/Terbanding yang telah menduduki tanah tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur harus dilindungi hukum”, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa objek sengketa telah sah menjadi milik Pendeta Nikolas Haba, S.Th sejak tahun 1996 dan kemudian adalah wewenang ataupun menjadi hak dari Pendeta Nikolas Haba, S.Th untuk mengalihkan lagi tanah tersebut kepada pihak lainnya yaitu Tergugat sejak tahun 2002 (berdasarkan bukti T-1, T-2, T-3, T-4, T-5 dan T-6) melalui proses jual belit dari Pendeta Nikolas Haba, S.Th selaku penjual dengan Lince Kolo Pau – Dimahuda *in casu* Isteri Tergugat selaku Pembeli yang mana proses jual beli tersebut ikut disaksikan oleh Osias Tomboy sebagaimana Surat Pernyataan Penyerahan Hak Atas Tanah Tertanggal 13 Agustus 2002;

Halaman 34 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa tanah objek sengketa adalah tanah milik Tergugat berdasarkan proses jual beli dengan Pendeta Nikolas Haba, S.Th sejak tahun 2002 dan penguasaan Tergugat atas tanah obyek sengketa telah secara terus menerus sejak tahun 2002 sampai dengan sekarang, maka memperhatikan pula Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa dalam hal tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud dalam ayat 1, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh Pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dimana dalam point a disebutkan penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya, maka berdasarkan pertimbangan tersebut Penggugat dinilai tidak cukup membuktikan dalil haknya atas tanah objek sengketa;

Menimbang, bahwa oleh karena yang hal menjadi pokok persengketaan yakni mengenai apakah tanah objek sengketa merupakan tanah milik Penggugat? dan mengenai apakah Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum? telah dapat terjawab secara terang dan jelas, maka terhadap bukti-bukti lainnya yang dinilai tidak bersifat menentukan terhadap pokok persengketaan tersebut, patut untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak cukup untuk dapat membuktikan dalil hak-nya, maka Gugatan Penggugat patut dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka Penggugat haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat RBg, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan atau perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 35 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp980.000.00 (sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Rabu, tanggal 30 Maret 2022, oleh Reza Tyrama, S.H., sebagai Hakim Ketua Majelis, Fransiskus Wilfridus Mamo, S.H., M.H., dan A.A. Gde Oka Mahardika, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg., tanggal 19 Juli 2021, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 4 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Emellya Rohi Kana, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri Kuasa Hukum Penggugat, serta Kuasa Hukum Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Fransiskus Wilfridus Mamo, S.H.,M.H.

Reza Tyrama, S.H.

A.A. Gde Oka Mahardika, S.H.

Panitera Pengganti,

Emellya Rohi Kana, S.H.

Halaman 36 dari 37 Putusan Nomor 160/Pdt.G/2021/PN.Kpg.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. PNBP	Rp.	30.000,-
2. ATK	Rp.	100.000,-
3. Panggilan	Rp.	300.000,-
4. PNBP Panggilan	Rp.	20.000,-
5. Pemeriksaan Setempat	Rp.	500.000,-
6. PNBP PS	Rp.	10.000,-
7. Meterai Putusan	Rp.	10.000,-
8. <u>Redaksi Putusan</u>	Rp.	10.000,-
Jumlah	Rp.	980.000,-

(sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah).