



PUTUSAN
Nomor 300/Pdt.G/2020/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:

David Arisandi Lusi, NIK 5371041801750005, Tempat/Tanggal Lahir Kupang, 18 Januari 1975, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen, Umur 45 Tahun, Alamat Jl. Pocoranaka No 33, RT 009 RW 002, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur,

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada FRANSISCO BERNANDO BESSI, S.H., M.H., CLA IVAN VALEN YOSUA MISSA, S.H., PETRUS LOMANLEDO, S.H., ALFRIDO OPNIEL LERRY LENGGU, S.H., Para Advokat yang berkantor pada Kantor Pengacara/Mediator Fransisco Bernando Bessi, S.H., M.H., CLA & Partners, beralamat di Jalan Frans Seda No. 88 C, Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 77/FBB/IX/2020/KPG, tertanggal 02 November 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas 1 A Kupang dibawah Register Nomor :725/LGS/SK/PDT/2020/PN.Kpg Tanggal 09 November 2020, sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Drs. Ophir M. Lusi**, Pekerjaan : Wiraswasta, yang beralamat di Desa Kuanheum, Kecamatan Amabi Oefeto, Kabupaten Kupang, Provinsi NTT, sebagai **Tergugat I**;
2. **Daniel Lusi, S.H.**, Pekerjaan : Pensiunan PNS, Agama Kristen Protestan, yang beralamat di Jalan Pocoranaka, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, sebagai **Tergugat II**;

Halaman 1 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/PN Kpg



3. **Lelyana F. Lusi**, Pekerjaan Wiraswasta, yang beralamat di Jalan Pocoranaka, RT. 09, RW. 02, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, **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 6 November 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 10 November 2020 dalam Register Nomor 300/Pdt.G/2020/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, seluas $\pm 252 \text{ M}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan Jalan

Selatan: berbatasan dengan Yoseph Dias, Djefri Lusi

Timur : berbatasan dengan Raden Sunu C Hadipuspito

Barat : berbatasan dengan Rencana jalan

Untuk selanjutnya disebut sebagai **OBYEK SENGKETA**;

2. Bahwa sebelumnya Tanah Objek Sengketa adalah tanah milik Drs. Okto Ouwpoly yang diperoleh dari hasil jual beli antara Drs. Okto Ouwpoly dengan David Lusi (Alm) yang merupakan kakek dari Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor : 2/KKS/VII/1987, tanggal 16 Juli 1987 yang ditandatangani oleh David Lusi (Alm) selaku penjual dan Drs. Okto Ouwpoly selaku pembeli, dihadapan para saksi J. H. Dami dan D. F. Bunga, disaksikan dan diketahui oleh Camat Kupang Selatan;
3. Bahwa selanjutnya Penggugat membeli Tanah Obyek Sengketa dari Drs. Okto Ouwpoly sesuai dengan Pernyataan Jual Beli, Tanggal 10 Agustus 2020 antara Penggugat selaku Pembeli dan Drs. Okto Ouwpoly selaku Penjual yang di saksikan oleh Djefri Lusi dan Drs. Paulus A Henuk dan diketahui oleh Lurah Kuanino Esterfina Banik dan Camat Kota raja A Rudi Abubakar S.Sos, MSi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Tanah Obyek Sengketa tersebut, dibeli Penggugat dari Drs. Okto Ouwpoli dengan harga sebesar Rp. 12.200.000,- (dua belas juta dua ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 08 Maret 2005 sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
 - b. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 06 September 2005 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
 - c. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 06 September 2005 sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
 - d. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 19 Oktober 2005 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
 - e. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 09 Januari 2006 sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
 - f. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 01 September 2007 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
 - g. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 18 Januari 2008 sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
 - h. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 03 Oktober 2008 sebesar Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah);
5. Bahwa pada tahun 2008 Tergugat III yang adalah adik kandung Penggugat bercerai dengan suaminya kemudian Penggugat dan saudara-saudara Penggugat membawa pulang Tergugat III kembali dan tinggal di rumah tua di Kelurahan Kuanino;
6. Bahwa selanjutnya Tergugat III datang meminta ijin kepada Penggugat dan menyampaikan niat Tergugat III dengan maksud untuk membangun sebuah rumah diatas tanah milik Penggugat;
7. Bahwa oleh karena Tergugat III adalah adik kandung dari Penggugat, maka Penggugat bersama dengan Almarhumah Istri Penggugat sepakat memberikan ijin kepada Tergugat III untuk membangun rumah di atas tanah milik Penggugat tetapi dengan syarat apabila dikemudian hari Tergugat III menikah, maka Tergugat III harus keluar dari tanah dan mengembalikan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat oleh karena tanah tersebut akan Penggugat kelola untuk mencari nafkah dan Tergugat III menyepakatinya;
8. Bahwa selanjutnya Tergugat III mulai membangun rumah diatas tanah obyek sengketa dimana Penggugat dengan saudara-saudara

Halaman 3 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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)



yang lainnya juga ikut memberikan bantuan biaya dan bantuan materil kepada Tergugat III dalam proses membangun rumah tersebut;

9. Bahwa pada tahun 2014 Tergugat III kemudian menikah dengan Charles Ndaomanu dan pindah bersama suami ke Nunleu namun bangunan rumah yang berada di atas Tanah Milik Penggugat tersebut, tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat III telah mengalihkan bangunan rumah diatas tanah milik Penggugat tersebut dengan cara menyewakannya kepada pihak lain selama 5 tahun lamanya sebesar 3 juta/tahun;
10. Bahwa oleh karena Tergugat III yang telah mengalihkan bangunan tersebut dengan cara menyewakannya sejak tahun 2014 sampai dengan Tahun 2019 atau sekitar 5 tahun, Penggugat merasa sudah cukup kesempatan dan waktu yang telah Penggugat berikan kepada Tergugat III untuk menggunakannya sehingga Penggugat bermaksud untuk menyampaikan kepada Tergugat III agar tidak lagi mengalihkan bangunan tersebut ataupun menyewakannya lagi kepada pihak lain oleh karena Penggugat akan mengelolah Tanah milik Penggugat tersebut untuk mencari nafkah;
11. Bahwa setelah masa kontrak 5 tahun tersebut diatas selesai dan pihak yang menyewa bangunan diatas objek sengketa keluar, bangunan tersebut ditempati lagi oleh Rio yang merupakan anak dari Tergugat III hasil dari perkawinan pertama, sehingga Penggugat berinisiatif membuat surat perjanjian antara Penggugat dan Charles Ndaumanu yang merupakan suami dari Tergugat III pada tanggal 4 Mei 2019 yang pada pokoknya memberikan ijin tinggal kepada Rio untuk menempati bangunan semi permanen tersebut pada tanggal 6 Mei 2019 dan keluar pada tanggal 1 Oktober 2019 karena akan dibangun kos-kosan oleh Penggugat pada tanah objek sengketa pada bulan Oktober 2019;
12. Bahwa setelah surat perjanjian tersebut diberikan kepada Charles Ndaumanu untuk dibaca dan ditandatangani namun Tergugat III beserta Charles Ndaumanu dengan tidak beritikad baik mengabaikan surat perjanjian tersebut, justru pada tanggal 6 Mei 2019 Tergugat I yang membalas surat perjanjian tersebut diatas dengan pertanyaan yang pada pokoknya mempertanyakan dasar-dasar hukum Penggugat atas tanah a quo yang kenyataannya merupakan tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak milik Penggugat dari hasil jual beli dengan Drs. Okto Ouwpoli berdasarkan pernyataan jual beli antara Penggugat dengan Drs. Okto Ouwpoli pada tanggal 10 Agustus 2020;

13. Bahwa selanjutnya berdasarkan inisiatif Penggugat, Penggugat kemudian meminta pihak Kelurahan Kuanino untuk dapat memfasilitasi Penggugat dan Tergugat I melakukan mediasi di Kantor Kelurahan Kuanino, sehingga Lurah Kuanino kemudian mengeluarkan Surat Undangan Mediasi sesuai dengan Surat Nomor : KNN.103/52/V/2019, tanggal 13 Mei 2019 yang dijadwalkan pada tanggal 17 Mei 2019;
14. Bahwa kemudian antara Penggugat dan Para Tergugat melakukan Mediasi yang difasilitasi oleh Lurah Kuanino yang dimana sesuai dengan notulen hasil mediasi yang pada intinya Penggugat menerangkan pada tahun 1987 Drs. Okto Ouwpoly membeli Tanah Obyek sengketa dari David Lusi (Kakek Penggugat) sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan untuk harga jual sekarang sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), lalu setelah Penggugat dan Drs. Okto Ouwpoly bernegosiasi, maka Drs. Okto Ouwpoly sepakat untuk menjual Tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat sebesar Rp. 12.200.000,- (dua belas juta dua ratus), dengan pembayaran pertama Penggugat membayarkan uang Panjar sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan sisanya Penggugat membayar dengan cara mencicil sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per bulan kepada Drs. Okto Ouwpoly sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2008 dan tidak ada keluarga yang ikut membantu Penggugat dalam membayarkan biaya cicilan tersebut melainkan hanya Penggugat sendirilah yang membayar seluruhnya sampai lunas kepada Drs. Okto Ouwpoly, selanjutnya Penggugat menunjukan bukti-bukti Pelepasan Hak dan semua kwitansi-kwitansi pelunasan atas tanah Obyek Sengketa kepada Para Tergugat dihadapan Lurah yang hadir dalam mediasi tersebut sehingga secara hukum telah dengan jelas bukti dan juga dasar-dasar Tanah Obyek Sengketa milik Penggugat;
15. Bahwa setelah dilaksanakan mediasi di kantor Kelurahan Kuanino pada tanggal 17 Mei 2019, ± 3 bulan kemudian Rio bersama sama dengan para Tergugat datang ke Tanah Objek Sengketa dengan maksud untuk menguasai tanah a quo yang merupakan milik

Halaman 5 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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)



Penggugat kemudian Para Tergugat melakukan penyegelan terhadap bangunan yang berada di atas tanah objek sengketa tanpa ijin dari Penguat;

16. Bahwa Penguat telah berusaha menghubungi Tergugat III sebanyak 2 kali secara kekeluargaan dengan meminta bantuan kepada Roy Lusi (anak kandung Tergugat I/ponaan kandung Tergugat II/adik kandung Tergugat III) dan Patrisia To (Ipar kandung Tergugat I dan Tergugat II/Tante kandung Tergugat III) untuk menghubungi Tergugat III melalui sambungan telepon, tetapi Tergugat III dengan itikat buruk menolak itikat baik dari Penguat;
17. Bahwa berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanggal 10 Agustus 2020 yang dibuat antara Penguat dengan Drs. Okto Ouwpoly dihadapan para saksi yakni Djefry J. D. Lusi dan Drs. Paulus Henuk yang ketahui dan ditandatangani oleh Lurah Kuanino Esterfina Banik dan Camat Kota raja A Rudi Abubakar S.Sos, MSi, sesuai dengan isi perjanjian tersebut secara jelas dan nyata Penguat telah membayar tanah objek sengketa dengan cara mencicil selama delapan (8) kali sampai lunas dengan total Rp. 12.200.000;
18. Bahwa oleh karena Perbuatan Hukum Jual Beli yang dilakukan oleh Penguat dengan Drs. Okto Ouwpoly berdasarkan Perjanjian Jual Beli Tanggal 10 Agustus 2020 tersebut diatas telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku maka Penguat dikualifikasikan sebagai **"PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK HARUS MENDAPATKAN PERLINDUNGAN HUKUM" SESUAI DENGAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 1230/K/SIP/1980 TANGGAL 29 MARET 1982;**
19. Bahwa sebelumnya Penguat telah membuat Permohonan kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang Tanggal 1 September 2020 untuk melakukan kegiatan Pengukuran dan Pemetaan Kadastral terhadap tanah objek sengketa;
20. Bahwa tanpa sepengetahuan dari Penguat, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan pembatalan Penerbitan Sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional dengan melampirkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 868 Tahun 1993, Gambar Situasi Nomor 4188 Tahun 1993, tanah seluas ± 597 m² yang secara nyata dan jelas tidak ada hubungannya dengan tanah objek sengketa;



21. Bahwa berdasarkan uraian fakta dan data di atas, maka Penggugat menilai sikap Para Tergugat yang telah mengklaim dengan maksud untuk menguasai secara sepihak tanah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, seluas $\pm 252 \text{ M}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan Jalan

Selatan : berbatasan dengan Yoseph Dias, Djefri Lusi

Timur : berbatasan dengan Raden Sunu C Hadipuspito

Barat : berbatasan dengan Rencana jalan

adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum dan tidak ada relevansinya dengan dasar hukum (legal standing) sehingga sudah sepantasnya apabila Tergugat I, II dan III dihukum untuk menyerahkan kembali seluruh tanah Obyek Sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnnya;

22. Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata : Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;

23. Pasal 1365 KUH Perdata mensyaratkan adanya unsur “kesalahan” (*schuld*) dalam suatu perbuatan melawan hukum. Suatu tindakan yang dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Ada unsur kesengajaan
- Adanya unsur kelalaian (*negligence, culpa*) dan
- Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), seperti keadaan membela diri, tidak waras dan lain-lain;

24. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana telah dikemukakan di atas, baik yang dilakukan dengan sengaja ataupun atas kelalaiannya telah menimbulkan berbagai bentuk kerugian bagi Penggugat baik itu kerugian materil maupun immaterial;

25. Bahwa akibat dari perbuatan Para Tergugat, maka Penggugat mengalami kerugian Materil sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Juta Rupiah) karena Penggugat tidak bisa menguasai dan mengelola serta menikmati tanah di lokasi Obyek Sengketa;

26. Bahwa selain kerugian materiil di atas, Penggugat juga mengalami kerugian imateriil karena telah kehilangan rasa kenyamanan ketika Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan mengklaim lokasi tanah tersebut, sulit dihitung namun untuk memberikan kepastian hukum berkenaan diajukan gugatan ini, kerugian imateriil yang diderita oleh Penggugat jika dinilai dalam bentuk uang sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah);

27. Bahwa oleh karena itu Gugatan ini mempedomani Pasal 191 RBg dan Pasal 180 HIR, maka dimohon agar majelis hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*Verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

28. Bahwa oleh karena tanah milik Penggugat telah dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara sepihak dan tanpa seijin Penggugat selaku pemilik, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III patut dihukum pula membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (Satu Juta Rupiah) perhari apabila tidak mengosongkan dan mengembalikan tanah tersebut kepada Penggugat sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap;

29. Bahwa atas dasar itu pula Para Tergugat patut dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini;

Berdasarkan segala uraian dalil-dalil di atas, maka kami mohon kepada yang terhormat Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1 A Kupang Cq. Majelis Hakim yang terhormat untuk memeriksa, mengadili dan memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Drs. Okto Ouwpoly Tanggal 10 Agustus 2020 adalah sah menurut hukum;
3. Menyatakan hukum bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah Sah Milik Penggugat sesuai dengan Pernyataan Jual Beli, Tanggal 10 Agustus 2020 yang terletak di Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, seluas $\pm 252 \text{ M}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 8 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : berbatasan dengan Jalan

Selatan: berbatasan dengan Yoseph Dias, Djefri Lusi

Timur : berbatasan dengan Raden Sunu C Hadipuspito

Barat : berbatasan dengan Rencana jalan

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah mengklaim secara sepihak dan tidak memiliki alas hak di atas objek sengketa tanpa seijin Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan kembali Tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinya. Bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan Imateriil sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar 1.000.000 (satu juta rupiah) per hari apabila tidak mengosongkan tanah milik Penggugat sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verset*), banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul akibat perkara ini.

SUBSIDAIR :

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Kupang mempunyai pendapat dan atau pandangan lain, maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, (**Ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya dan Tergugat I, Tergugat II serta Tergugat III hadir sendiri sebagaimana tersebut diatas;

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

Halaman 9 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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

dengan menunjuk Ari Prabowo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 10 Desember 2020, 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 para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara Tegas Menolak seluruh dalil yang didalilkan oleh Penggugat, sebagaimana dimaksud dalam Surat Gugatan kecuali apa yang diakui oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Jawaban Pokok Perkara ini;

DALAM EKSEPSI & JAWABAN POKOK PERKARA:

- Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Menolak Secara Tegas dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Poin 1 dan poin 2 Surat Gugatan penggugat, adapun dalil Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Poin 1 dan 2 Surat Gugatan Penggugat tidak berdasar karena Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987 tanggal 16 Juli 1987 yang ditandatangani oleh David Lusi (Alm) selaku Penjual dan Drs. Okto Ouwpoly selaku Pembeli, TIDAK SAH MENURUT HUKUM dengan alasan:

- a. Tanah yang menjadi Objek sengketa sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya tanggal 06 November 2020 poin 1 adalah tanah milik Ferderika Lusi David dengan dasar hak yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 868 tahun 1993 dengan Luas \pm 597 Meter Persegi yang diperoleh dari Pemberian Hak Milik oleh negara, sehingga dasar kepemilikan Drs. Okto Ouwpoly yang membeli dari David Lusi (Alm) dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987 tanggal 16 Juli 1987 yang ditandatangani oleh David Lusi (Alm) adalah tidak berdasar menurut hukum, Penggugat dalam Gugatannya tidak dapat menguraikan secara jelas Kedudukan Hukum dari David Lusi (Alm) yang memberikan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987 tanggal 16 Juli 1987 yang

Halaman 10 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/PN Kpg



ditandatangani oleh David Lusi (Alm) dengan merujuk kepada alas hak yang jelas, yang membuktikan bahwa David Lusi (Alm) adalah pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Milik No berapa sehingga SAH DI HADAPAN HUKUM UNTUK MENANDATANGANI Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987 tanggal 16 Juli 1987 oleh karenanya Kami Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk Menolak seluruh Dalil Gugatan Penggugat;

- b. Bahwa PENGUGAT DAN KUASA HUKUM PENGUGAT MUNGKIN TIDAK MEMAHAMI ATAU TIDAK MEMILIKI PENGETAHUAN TENTANG DASAR HUKUM PELEPASAN HAK yang diatur pada ketentuan Pasal 27, Pasal 34 dan Pasal 40 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Junto. Pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pasal 27 Undang-undang Pokok Agraria sebagai berikut:

Hak milik hapus bila : a. tanahnya jatuh kepada Negara : 1. karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18; 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; 3. karena diterlantarkan; 4. karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2). b. tanahnya musnah.

Pasal 34 Undang-undang Pokok Agraria sebagai berikut:

Hak guna usaha hapus karena : a. jangka waktunya berakhir; b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi; c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; d. dicabut untuk kepentingan umum; e. diterlantarkan; f. tanahnya musnah; g. ketentuan dalam pasal 30 ayat (2).

Pasal 40 Undang-undang Pokok Agraria sebagai berikut:

Hak guna bangunan hapus karena : a. jangka waktunya berakhir; b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi; c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; d. dicabut untuk kepentingan umum; e. diterlantarkan; f. tanahnya musnah; g. ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).



Pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai berikut:

Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui lembaga pertanahan.

Bahwa berdasarkan ketentuan Perundang-undangan di atas dapatlah diketahui dan diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. yang namanya pelepasan hak, adalah pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara bukan kepada Drs. Okto Ouwpoly sebagaimana didalilkan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya dalam Gugatannya yang pada pokoknya menerangkan bahwa tanah objek sengketa tersebut diperoleh dari pelepasan hak oleh DAVID LUSI (ALM) kepada Drs. Okto Ouwpoly, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987 tanggal 16 Juli 1987;
2. yang namanya pelepasan hak tersebut dilakukan melalui lembaga pertanahan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 ayat 9 Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bukan seperti yang didalilkan oleh penggugat MELALUI Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987 tanggal 16 Juli 1987 yang ditandatangani DAVID LUSI (ALM) selaku penjual dan Drs. Okto Ouwpoly dihadapan para saksi J. H. Dami dan D.F. Bunga disaksikan dan diketahui oleh Camat Kupang Selatan;
3. yang namanya pelepasan hak tersebut tujuannya adalah untuk KEPENTINGAN UMUM, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Undang-undang Pokok Agraria Junto. Ketentuan Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 ayat 9, bukan seperti apa yang didalilkan oleh Penggugat melalui Kuasa Hukumnya dalam gugatannya yang pada pokoknya pelepasan hak dari individu DAVID LUSI (ALM) kepada individu (Drs. Okto Ouwpoly) melalui Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987 tanggal 16 Juli 1987 yang ditandatangani DAVID LUSI (ALM) selaku



penjual dan Drs. Okto Ouwpoly dihadapan para saksi J. H. Dami dan D.F. Bunga disaksikan dan diketahui oleh Camat Kupang Selatan untuk tujuan Jual Beli;

BAHWA BERDASARKAN KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN DI ATAS, MAKA SANGATLAH BERDASAR BAGI KAMI UNTUK MEMOHON KEPADA MAJELIS HAKIM YANG MEMERIKSA PERKARA INI UNTUK MEMBERIKAN PUTUSAN DALAM EKSEPSI Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat OBSCUUR LIBEL (GUGATAN KABUR); Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Menyatakan Gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA; ATAU MEMBERIKAN PUTUSAN DALAM KONPENSI Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya; Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

c. Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987 tanggal 16 Juli 1987 yang ditandatangani oleh David Lusi (Alm) dalam surat tersebut juga tidak menyebutkan batas-batas dari Tanah yang dimaksud tersebut, namun Penggugat dalam Surat Gugatannya dapat menyebutkan batas-batas dari Surat Pernyataan Pelepasan Hak tersebut yang tidak diketahui bersumber dari dasar apa;

- Bahwa oleh karena David Lusi (Alm) bukanlah pemegang Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Dalil Penggugat poin 1, dan penggugat tidak dapat menjelaskan dalam Surat Gugatannya dasar hukum kepemilikan tanah dari David Lusi (Alm) sehingga Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987 tanggal 16 Juli 1987 yang ditandatangani oleh David Lusi (Alm) adalah tidak berdasar sehingga Drs. Okto Ouwpoly selaku pembelipun Tidak Sah Menurut Hukum selaku Pembeli tanah yang dimaksud oleh Penggugat dan untuk itu Penggugat yang kemudian membeli tanah dari Drs. Okto Ouwpoly juga Tidak Sah Menurut Hukum selaku Pembeli tanah tersebut, oleh karenanya Kami Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk Menolak seluruh Dalil Gugatan Penggugat;
- Bahwa berdasarkan poin di atas, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara Tegas Menolak Dalil gugatan Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana dimaksud dalam Surat Gugatan poin 3 bahwa Pernyataan Jual Beli tanggal 10 Agustus 2020 antara Drs. Okto Ouwpoli selaku Penjual dan Penggugat selaku Pembeli adalah Tidak Sah Menurut Hukum, sebagaimana diterangkan dalam poin 3 Jawaban Pokok Perkara ini oleh karena itu Kami Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk Menolak seluruh Dalil Gugatan Penggugat;

- Bahwa menurut M. Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan” Hlm. 448 menjelaskan pengertian *Obscuur Libel*, Surat Gugatan tidak terang atau isinya gelap, disebut juga formulasi gugatan tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia Hlm. 42 menyatakan bahwa Arti *Obscuur Libel* itu sendiri adalah tulisan yang tidak terang. Adapun yang dimaksud adalah gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain;
- Bahwa oleh karena alasan-alasan tersebut di atas maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk Menolak seluruh Dalil Gugatan Penggugat dari poin 1 sampai dengan poin 29 dan berkenan memberikan putusan DALAM EKSEPSI sebagai berikut:
 - a. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat OBSCUUR LIBEL (GUGATAN KABUR);
 - b. Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;
 - c. Menyatakan Gugatan Penggugat TIDAK DAPAT DITERIMA;
- Bahwa oleh karena alasan-alasan tersebut di atas maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk Menolak seluruh Dalil Gugatan Penggugat dari poin 1 sampai dengan poin 29 dan berkenan memberikan putusan DALAM KOMPENSI sebagai berikut:
 - a. Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;
 - b. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Halaman 14 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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 Penggugat pada tanggal 08 Agustus 2020 datang ke rumah yang ditempati oleh Tergugat III dan melakukan Perbuatan Main Hakim Sendiri dengan menghancurkan dan merobohkan rumah yang ditempati oleh Tergugat III, perbuatan penghancuran rumah Tergugat III oleh Penggugat disaksikan oleh Ketua RT setempat bernama R. Sunu C. Hadipuspito, M.Pd. dan saksi Oktovianus Nenabu yang merupakan tetangga dari Tergugat III dan tetangga dari Penggugat;
 - Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat dengan main hakim sendiri dan tanpa hak, menghancurkan bangunan yang berdiri di atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik No. 868 atas nama Ferderika Lusi David yang dibangun dan ditempati oleh Tergugat III dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan : Kos-kosan Jefry Lusi
 - Timur berbatasan dengan : Rumah R. Sunu C. Hadipuspito, M.Pd.
 - Selatan berbatasan dengan : Tanah Kosong
 - Barat berbatasan dengan : Kamar Mandi Penggugat
- Dengan luas $\pm 16 \text{ M}^2$, sehingga Perbuatan yang dilakukan oleh Penggugat tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1365 KUHP;
- Bahwa akibat perbuatan Penggugat yang menghancurkan kediaman dari Tergugat III, pada hari yang sama yaitu tanggal 08 Agustus 2020 melaporkan perbuatan tersebut ke POLSEK Oebobo;
 - Bahwa oleh karena perbuatan Penggugat tersebut, mengakibatkan Tergugat III mengalami kerugian materiil sejumlah Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dan berakibat Tergugat III kehilangan tempat tinggalnya dan mengalami gangguan psikis sehingga menderita kerugian immateriil sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);
 - oleh karena alasan-alasan tersebut di atas maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk Mengabulkan Gugatan Rekonsensi dari Penggugat III Rekonsensi / Tergugat III Konpensasi dan berkenan memberikan putusan DALAM REKONPENSASI sebagai berikut:
 - a. Mengabulkan Rekonsensi dari Tergugat III Konpensasi/Penggugat III Rekonsensi untuk Seluruhnya;

Halaman 15 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/PN Kpg



- b. Menyatakan Penggugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- c. Menghukum Penggugat untuk membayar ganti kerugian Materiil sebesar Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) dan membayar ganti kerugian Immateriil sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- d. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk putusan yang se adil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, II dan III, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 03 Februari 2021;

Menimbang, terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat I, II dan III telah mengajukan Dupliknya tertanggal 24 Februari 2021, selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan setempat pada hari Kamis, tanggal 26 Maret 2021 yang dihadiri oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa pada hari Kamis tanggal 06 Mei 2021 Kuasa Penggugat dan para Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan konklusi/ kesimpulannya masing-masing;

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

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

Menimbang, bahwa yang menjadi inti pokok/substansi gugatan Penggugat adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, seluas $\pm 252 \text{ M}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan Jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan : berbatasan dengan Yoseph Dias, Djefri Lusi
Timur : berbatasan dengan Raden Sunu C Hadipuspito
Barat : berbatasan dengan Rencana jalan

Untuk selanjutnya disebut sebagai **OBYEK SENGKETA**;

- Bahwa sebelumnya Tanah Objek Sengketa adalah tanah milik Drs. Okto Ouwpoly yang diperoleh dari hasil jual beli antara Drs. Okto Ouwpoly dengan David Lusi (Alm) yang merupakan kakek dari Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor : 2/KKS/VII/1987, tanggal 16 Juli 1987 yang ditandatangani oleh David Lusi (Alm) selaku penjual dan Drs. Okto Ouwpoly selaku pembeli, dihadapan para saksi J. H. Dami dan D. F. Bunga, disaksikan dan diketahui oleh Camat Kupang Selatan;
- Bahwa selanjutnya Penggugat membeli Tanah Obyek Sengketa dari Drs. Okto Ouwpoly sesuai dengan Pernyataan Jual Beli, Tanggal 10 Agustus 2020 antara Penggugat selaku Pembeli dan Drs. Okto Ouwpoly selaku Penjual yang di saksikan oleh Djefri Lusi dan Drs. Paulus A Henuk dan diketahui oleh Lurah Kuanino Esterfina Banik dan Camat Kota raja A Rudi Abubakar S.Sos, MSi;
- Bahwa Tanah Obyek Sengketa tersebut, dibeli Penggugat dari Drs. Okto Ouwpoly dengan harga sebesar Rp. 12.200.000,- (dua belas juta dua ratus ribu rupiah) dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 08 Maret 2005 sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
 - b. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 06 September 2005 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
 - c. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 06 September 2005 sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
 - d. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 19 Oktober 2005 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
 - e. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 09 Januari 2006 sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
 - f. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 01 September 2007 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
 - g. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 18 Januari 2008 sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
 - h. Kwitansi Panjar Pembelian Tanah, tanggal 03 Oktober 2008 sebesar Rp. 1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah);

Halaman 17 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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 pada tahun 2008 Tergugat III yang adalah adik kandung Penggugat bercerai dengan suaminya kemudian Penggugat dan saudara-saudara Penggugat membawa pulang Tergugat III kembali dan tinggal di rumah tua di Kelurahan Kuanino;
- Bahwa selanjutnya Tergugat III datang meminta izin kepada Penggugat dan menyampaikan niat Tergugat III dengan maksud untuk membangun sebuah rumah diatas tanah milik Penggugat;
- Bahwa oleh karena Tergugat III adalah adik kandung dari Penggugat, maka Penggugat bersama dengan Almarhumah Istri Penggugat sepakat memberikan izin kepada Tergugat III untuk membangun rumah di atas tanah milik Penggugat tetapi dengan syarat apabila dikemudian hari Tergugat III menikah, maka Tergugat III harus keluar dari tanah dan mengembalikan tanah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat oleh karena tanah tersebut akan Penggugat kelola untuk mencari nafkah dan Tergugat III menyepakatinya;
- Bahwa selanjutnya Tergugat III mulai membangun rumah diatas tanah obyek sengketa dimana Penggugat dengan saudara-saudara yang lainnya juga ikut memberikan bantuan biaya dan bantuan materil kepada Tergugat III dalam proses membangun rumah tersebut;
- Bahwa pada tahun 2014 Tergugat III kemudian menikah dengan Charles Ndaomanu dan pindah bersama suami ke Nunleu namun bangunan rumah yang berada di atas Tanah Milik Penggugat tersebut, tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat III telah mengalihkan bangunan rumah diatas tanah milik Penggugat tersebut dengan cara menyewakannya kepada pihak lain selama 5 tahun lamanya sebesar 3 juta/tahun;
- Bahwa oleh karena Tergugat III yang telah mengalihkan bangunan tersebut dengan cara menyewakannya sejak tahun 2014 sampai dengan Tahun 2019 atau sekitar 5 tahun, Penggugat merasa sudah cukup kesempatan dan waktu yang telah Penggugat berikan kepada Tergugat III untuk menggunakannya sehingga Penggugat bermaksud untuk menyampaikan kepada Tergugat III agar tidak lagi mengalihkan bangunan tersebut ataupun menyewakannya lagi kepada pihak lain oleh karena Penggugat akan mengelolah Tanah milik Penggugat tersebut untuk mencari nafkah;
- Bahwa setelah masa kontrak 5 tahun tersebut diatas selesai dan pihak yang menyewa bangunan diatas objek sengketa keluar,

Halaman 18 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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)



bangunan tersebut ditempati lagi oleh Rio yang merupakan anak dari Tergugat III hasil dari perkawinan pertama, sehingga Penggugat berinisiatif membuat surat perjanjian antara Penggugat dan Charles Ndaumanu yang merupakan suami dari Tergugat III pada tanggal 4 Mei 2019 yang pada pokoknya memberikan ijin tinggal kepada Rio untuk menempati bangunan semi permanen tersebut pada tanggal 6 Mei 2019 dan keluar pada tanggal 1 Oktober 2019 karena akan dibangun kos-kosan oleh Penggugat pada tanah objek sengketa pada bulan Oktober 2019;

- Bahwa setelah surat perjanjian tersebut diberikan kepada Charles Ndaumanu untuk dibaca dan ditandatangani namun Tergugat III beserta Charles Ndaumanu dengan tidak beritikad baik mengabaikan surat perjanjian tersebut, justru pada tanggal 6 Mei 2019 Tergugat I yang membalas surat perjanjian tersebut diatas dengan pertanyaan yang pada pokoknya mempertanyakan dasar-dasar hukum Penggugat atas tanah a quo yang kenyataannya merupakan tanah hak milik Penggugat dari hasil jual beli dengan Drs. Okto Ouwpoli berdasarkan pernyataan jual beli antara Penggugat dengan Drs. Okto Ouwpoli pada tanggal 10 Agustus 2020;
- Bahwa selanjutnya berdasarkan inisiatif Penggugat, Penggugat kemudian meminta pihak Kelurahan Kuanino untuk dapat memfasilitasi Penggugat dan Tergugat I melakukan mediasi di Kantor Kelurahan Kuanino, sehingga Lurah Kuanino kemudian mengeluarkan Surat Undangan Mediasi sesuai dengan Surat Nomor : KNN.103/52/V/2019, tanggal 13 Mei 2019 yang dijadwalkan pada tanggal 17 Mei 2019;
- Bahwa kemudian antara Penggugat dan Para Tergugat melakukan Mediasi yang difasilitasi oleh Lurah Kuanino yang dimana sesuai dengan notulen hasil mediasi yang pada intinya Penggugat menerangkan pada tahun 1987 Drs. Okto Ouwpoly membeli Tanah Obyek sengketa dari David Lusi (Kakek Penggugat) sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan untuk harga jual sekarang sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah), lalu setelah Penggugat dan Drs. Okto Ouwpoly bernegosiasi, maka Drs. Okto Ouwpoly sepakat untuk menjual Tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat sebesar Rp. 12.200.000,- (dua belas juta dua ratus), dengan pembayaran pertama Penggugat membayarkan uang Panjar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan sisanya Penggugat membayar dengan cara mencicil sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per bulan kepada Drs. Okto Ouwpoly sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2008 dan tidak ada keluarga yang ikut membantu Penggugat dalam membayarkan biaya cicilan tersebut melainkan hanya Penggugat sendirilah yang membayar seluruhnya sampai lunas kepada Drs. Okto Ouwpoly, selanjutnya Penggugat menunjukkan bukti-bukti Pelepasan Hak dan semua kwitansi-kwitansi pelunasan atas tanah Obyek Sengketa kepada Para Tergugat dihadapan Lurah yang hadir dalam mediasi tersebut sehingga secara hukum telah dengan jelas bukti dan juga dasar-dasar Tanah Obyek Sengketa milik Penggugat;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, tergugat I, II dan III memberikan Jawaban dan Dupliknya yang pada pokoknya menolak dalil Penggugat, dan menyatakan bahwa :

- Surat Gugatan Penggugat tidak berdasar karena Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987 tanggal 16 Juli 1987 yang ditandatangani oleh David Lusi (Alm) selaku Penjual dan Drs. Okto Ouwpoly selaku Pembeli, TIDAK SAH MENURUT HUKUM dengan alasan:
 - a. Tanah yang menjadi Objek sengketa sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam Surat Gugatannya tanggal 06 November 2020 poin 1 adalah tanah milik Ferderika Lusi David dengan dasar hak yaitu Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 868 tahun 1993 dengan Luas \pm 597 Meter Persegi yang diperoleh dari Pemberian Hak Milik oleh negara, sehingga dasar kepemilikan Drs. Okto Ouwpoly yang membeli dari David Lusi (Alm) dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987 tanggal 16 Juli 1987 yang ditandatangani oleh David Lusi (Alm) adalah tidak berdasar menurut hukum, Penggugat dalam Gugatannya tidak dapat menguraikan secara jelas Kedudukan Hukum dari David Lusi (Alm) yang memberikan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987 tanggal 16 Juli 1987 yang ditandatangani oleh David Lusi (Alm) dengan merujuk kepada alas hak yang jelas, yang membuktikan bahwa David Lusi (Alm) adalah pemegang hak berdasarkan Sertipikat Hak Milik

Halaman 20 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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)



No berapa sehingga SAH DI HADAPAN HUKUM UNTUK MENANDATANGANI Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987 tanggal 16 Juli 1987 oleh karenanya Kami Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk Menolak seluruh Dalil Gugatan Penggugat;

- Bahwa oleh karena David Lusi (Alm) bukanlah pemegang Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Dalil Penggugat poin 1, dan penggugat tidak dapat menjelaskan dalam Surat Gugatannya dasar hukum kepemilikan tanah dari David Lusi (Alm) sehingga Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987 tanggal 16 Juli 1987 yang ditandatangani oleh David Lusi (Alm) adalah tidak berdasar sehingga Drs. Okto Ouwpoly selaku pembelipun Tidak Sah Menurut Hukum selaku Pembeli tanah yang dimaksud oleh Penggugat dan untuk itu Penggugat yang kemudian membeli tanah dari Drs. Okto Ouwpoly juga Tidak Sah Menurut Hukum selaku Pembeli tanah tersebut, oleh karenanya Kami Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa Perkara ini untuk Menolak seluruh Dalil Gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Gugatan dan Replik Penggugat dan dalil-dalil Jawaban Tergugat I, II dan III tersebut di atas maka dapatlah di simpulkan bahwa yang menjadi pokok perselisihan sengketa antara para Penggugat dan Para Tergugat adalah mengenai *“sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, seluas ± 252 M², dengan batas-batas sebagai berikut :*

Utara : berbatasan dengan Jalan

Selatan: berbatasan dengan Yoseph Dias, Djefri Lusi

Timur : berbatasan dengan Raden Sunu C Hadipuspito

Barat : berbatasan dengan Rencana jalan

*Yang merupakan milik penggugat yang dibelinya dari Drs. Okto Ouwpoly yang diperoleh dari hasil jual beli antara Drs. Okto Ouwpoly dengan David Lusi (Alm) yang merupakan kakek dari Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor : 2/KKS/VII/1987, tanggal 16 Juli 1987, **sedangkan Menurut** Tergugat I, II dan III tanah sengketa adalah Milik sah dari Frederika Lusi David sebagaimana sertifikat Hak milik Nomor 868 tahun 1993;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Para Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPdata dan Pasal 283 RBg yang menyatakan "*setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun mambantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*", oleh karena itu kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan tersebut, akan tetapi dengan tidak mengesampingkan kewajiban para Tergugat pula untuk membuktikan dalil - dalil bantahannya (sangkalannya)tersebut, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya maka Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa alat bukti surat yang di beri tanda P.1 sampai dengan P.20 dan 2 (dua) orang saksi yaitu 1. **OCTO OUWPOLY.Drs**, dan 2. **Drs. YOSEPH DAUD DIAZ**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu alat bukti surat

- P-1 tentang Fotocopy sesuai asli Surat pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987, tanggal 16 Juli 1987;
- P-2 tentang Fotocopy Gambar situasi Nomor 70/1972, tanggal 20 Maret 1972;
- P-3 tentang Fotocopy sesuai asli Pernyataan Jual beli, tanggal 10 Agustus 2020 ;
- P-4 tentang Fotocopy sesuai asli Kuitansi Panjar Pembelian tanah, tanggal 08 Maret 2005 sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
- P-5 tentang Fotocopy sesuai asli Panjar Pembelian tanah tanggal 6 September 2005 sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
- P-6 tentang Fotocopy sesuai asli Kuitansi Panjar Pembelian tanah, tanggal 06 September 2005 sebesar Rp.1.500.000,- (satu lima ratus ribu rupiah);
- P-7 tentang Fotocopy sesuai asli Kuitansi Panjar Pembelian tanah, tanggal 19 Oktober 2005 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

Halaman 22 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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

- P-8 tentang Fotocopy sesuai asli Kuitansi Panjar Pembelian tanah, tanggal 08 Maret 2005 sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);
- P-9 tentang Fotocopy sesuai asli Kuitansi Panjar Pembelian tanah, tanggal 01 September 2007 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
- P-10 tentang Fotocopy sesuai asli Kuitansi Panjar Pembelian tanah, tanggal 18 Januari 2008 sebesar Rp.1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah);
- P-11 tentang Fotocopy sesuai asli Kuitansi Panjar Pembelian tanah, tanggal 03 Oktober 2008 sebesar Rp.1.200.000,- (satu juta dua ratus ribu rupiah);
- P-12 tentang Fotocopy sesuai asli Blanko Permohonan Hak Kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang tanggal 27 Agustus 2020;
- P-13 tentang Fotocopy sesuai asli Surat Perintah setor dengan Nomor Berkas Permohonan 10438/2020, tanggal 01 September 2020;
- P-14 tentang Fotocopy sesuai asli Tanda Terima Dokumen dengan Nomor berkas Permohonan 10438/2020 tanggal 1 September 2020;
- P-15 tentang Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pengukuran Nomor 2346/UND-53.71.IP.02.05/IX/2020 Bulan September 2020;
- P-16 tentang Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang pajak Bumi dan Bangunan tahun 2002 atas nama Octovianus Ouwpoly;
- P-17 tentang Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003 atas nama Octovianus Ouwpoly;
- P-18 tentang Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang pajak Bumi dan Bangunan tahun 2019 atas nama Octovianus Ouwpoly;
- P-19 tentang Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang pajak Bumi dan Bangunan tahun 2020 atas nama Octovianus Ouwpoly;

Halaman 23 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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

- P-20 tentang Fotocopy Surat Keberatan bila ada kegiatan dan Pembatalan Permohonan Sertifikat An. David A. Lusi, tanggal 25 September 2020;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda P-2, dan P-20 hanya dapat ditunjukkan foto copy dari bukti surat tersebut / tanpa asli ;

Serta Saksi **OCTO OUWPOLY.Drs** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi diperiksa dipersidangan sehubungan dengan masalah Tanah ;
- Bahwa saksi diperiksa terkait masalah tanah ;
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat;
- Bahwa setahu saksi perkara ini mengenai jual beli tanah ;
- Bahwa saksi mempunyai tanah di Kuanino RT.32 ;
- Bahwa saksi membeli tanah sengketa dari dari Alm David Lusi ;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut tahun 1987 ;
- Bahwa setahu saksi Tidak ada yang menyaksikan proses pembeli tanah tersebut, namun ada camat yang hadir pada saat proses pelepasan hak ;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut belum bersertifikat;
- Bahwa setahu saksi Tidak ada orang lain yang tawar membeli tanah tersebut selain penggugat;
- Bahwa saksi menjual kembali tanah tersebut ke penggugat dengan harga Rp.12.200.000,-
- Bahwa setahu saksi Belum ada bangunan Ketika tanah tersebut dibeli, sekarang baru ada bangunan diatasnya ;
- Bahwa saksi membenarkan pada bukti P.1,P.4 sampai dengan P.11 berupa kwitansi pembayaran, dan juga surat pelepasan hak;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah milik siapa karena saat beli tanah tersebut masih kosong ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut adalah milik bersama ;
- Bahwa saksi tidak ingat batas-batas tanah tersebut;
- Bahwa saksi melihat dalam pelepasan hak ada tertulis apabila ada terjadi sesuatu hal dikemudian menjadi tanggung jawab alm. David Lusi ;
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat sejak Maret 2005 ;

Halaman 24 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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 saksi membeli tanah seluas 222 m2 ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Tergugat I, II dan III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Dan Saksi **Drs. YOSEPH DAUD DIAZ** yang pada pokoknya berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa saksi diperiksa dipersidangan sehubungan dengan masalah Tanah ;
- Bahwa saksi kenal dengan tergugat dan penggugat;
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat karena membeli tanah dari alm.David Lusi ;
- Bahwa saksi membeli tanah dari alm.David Lusi tahun 1986;
- Bahwa saksi membelise luas 237 m2;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut masih GS dan belum bersertifikat ;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut sudah bersertifikat dari tahun 1993 ;
- Bahwa saksi kenal dengan Okto Owpoly;
- Bahwa saksi tanah Pak Okto Owpoly berada didepan tanahnya;
- Bahwa setahu saksi tanah milik Pak Okto Owpoly sudah dijual kepada Penggugat ;
- Bahwa tanah saksi tersebut dibagian belakang berbatasan langsung dengan tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai kapan pembelian tanah tersebut dari Pak Okto Owpoly;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai luas tanah yang dibeli oleh Pak Okto Owpoly;
- Bahwa setahu saksi Transaksi jual beli tanah antara Okto Owpoly dengan Penggugat itu tanah yang didepan tanah saksi;
- Bahwa tanah saksi berada di belakang tanah Pak Okto Owpoly ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut;
 - Timur berbatasan dengan Ibu Ferderika Lusi ;
 - Barat berbatasan dengan Soleman Lusi ;
 - Selatan berbatasan dengan Lorong
 - Utara berbatasan Ferderika Lusi ;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut tahun 1986 ;

Halaman 25 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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 Pada saat saksi membeli tanah, belum ada orang di atas tanah sengketa ;
- Bahwa setahu saksi tanah tersebut sudah bersertifikat ;
- Bahwa setahu saksi Hubungan antara Ferderika Lusi dan Penggugat adalah cucu, penggugat adalah cucu dari tergugat I ;
- Bahwa setahu saksi penggugat ada membuat rumah diatas tanah sengketa ;
- Bahwa saksi tidak ingat mengenai kapan penggugat membangun rumah tersebut;
- Bahwa setahu saksi kuburan tersebut adalah kubur istri dari penggugat ;
- Bahwa setahu saksi ferderika lusi mempunyai 6 (enam) orang anak ;
- Bahwa setahu saksi rumah tua berada diluar tanah sengketa ;
- Bahwa setahu saksi Tanah yang ditempati oleh Penggugat itu adalah tanah milik penggugat yang dibeli dari Okto Ouwpoli ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Tergugat I, II dan III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.1.2.3-1 s/d T.1.2.3-3, dan Saksi-Saksi yaitu 1. **PETRONELA KOEMESAH**, dan 2. **SIMEON NENABU**;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan oleh Tergugat I,II dan III yaitu alat bukti surat

- T.1.2.3-1 tentang Fotocopy sesuai asli Silsilah Keluarga Bapak David Lusi;
- T.1.2.3-2 tentang Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Atas nama Ferderika Lusi David;
- T.1.2.3-3 tentang Fotocopy sesuai asli Serfikat Hak Milik;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya kecuali bukti surat bertanda T-1.2.3-3 hanya dapat ditunjukkan foto copy dari bukti surat tersebut / tanpa asli;

serta Saksi **PETRONELA KOEMESAH**, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dan para Tergugat ada masalah tanah;
- Bahwa saksi kenal dengan penggugat;

Halaman 26 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal disekitar lokasi sengketa sejak tahun 1969 saat itu saksi berumur 15 tahun dan bertetangga dengan David Lusi dan Ibu Ferderika Lusi ;
- Bahwa saksi tidak tahu Mengenai transaksi jual beli tanah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mengenai jual beli antara Okto ouwpoly dan David Arisandi Lusi;
- Bahwa setahu saksi David Lusi dan ibu Ferderika lusi mempunyai 7 orang anak yaitu:
 - Ophier Lusi ;
 - Ferdinan Lusi (Alm) ;
 - Soleman Lusi (Alm) ;
 - Adolfinia Lusi ;
 - Daniel Lusi ;
 - Marten Lusi ;
 - Agutina Lusi (Almh);
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai Penggugat pernah mengajukan permohonan kepada BPN untuk dilakukan pengukuran;
- Bahwa saksi tidak dapat undangan untuk hadir pada saat dilakukan pengukuran;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah tersebut;
 - Utara berbatasan dengan Tanah kosong (Pohon Lontar)
 - Barat berbatasan dengan Keluarga Bai Adoe ;
 - Timur berbatasan dengan Asrama TNI ;
 - Selatan berbatasan dengan Keluarga Koemesah ;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah tersebut milik siapa, awal mula saksi tinggal disitu David Lusi sudah ada ;
- Bahwa saksi tidak tahu David Lusi tempati lokasi sengketa sejak kapan;
- Bahwa saksi sampai sekarang masih tinggal di sekitar lokasi sengketa ;
- Bahwa rumah saksi berada disebelah Selatan dari tanah sengketa ;
- Bahwa setahu saksi kuburan tersebut adalah kubur istri dari penggugat ;
- Bahwa setahu saksi hubungan tergugat dengan David Lusi adalah ayah dari Tergugat 1 dan 2 ;
- Bahwa setahu saksi hubungan Penggugat dengan David Lusi adalah cucu;

Halaman 27 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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 setahu saksi Hubungan Tergugat 3 dengan Penggugat adalah saudara kandung ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah sudah pernah ada upaya perdamaian atau tidak;
- Bahwa setahu saksi yang sekarang tinggal diatas obyek sengketa adalah Penggugat ;
- Bahwa setahu saksi setelah David Lusi meninggal dunia, yang menempati tanah sengketa adalah istrinya David Lusi yaitu Ferderika Lusi ;
- Bahwa setahu saksi Rumah yang ditempati oleh Ferderika lusi istri dari David Lusi (Alm) adalah Rumah tua yang terletak dibagian barat dari tanah sengketa ;
- Bahwa setahu saksi lokasi yang disengketakan itu adalah lokasi dimana Penggugat membangun rumah dan menempati saat ini sedangkan rumah tua berada disebelah dari tanah yang disengketakan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Tergugat I, II dan III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

serta Saksi **SIMEON NENABU** yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa setahu saksi, Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah.
- Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi sengketa itu milik David Lusi ;
- Bahwa saksi tidak tahu Mengenai jual beli tanah antara Okto Ouwpoly dengan David Lusi;
- Bahwa saksi tahu batas-tabatan tanah tersebut;
 - Timur berbatasan dengan Asrama TNI ;
 - Barat berbatasan dengan Keluarga Bai Adoe ;
 - Utara berbatasan dengan Keluarga Saul ;
 - Selatan berbatasan dengan saya dan keluarga Nenabu dan Koemesah;
- Bahwa setahu saksi David Lusi dan ibu Ferderika lusi mempunyai 7 orang anak yaitu:
 - Ophier Lusi ;
 - Ferdinan Lusi (Alm) ;
 - Soleman Lusi (Alm) ;

Halaman 28 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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

- Adolfin Lusi ;
- Daniel Lusi ;
- Marten Lusi ;
- Agutina Lusi (Almh) ;
- Bahwa saksi tahu mengetahui obyek tanah yang sedang diperkarakan;
- Bahwa saksi tidak tahu Mengenai jual beli tanah;
- Bahwa setahu saksi, diatas obyek sengketa itu ada bangunan rumah milik Penggugat;
- Bahwa rumah saksi berbatasan dengan jalan besar;
- Bahwa saksi tinggal disitu sejak lahir sampai besar disitu ;
- Bahwa saksi tidak ada pada saat Majelis Hakim turun lokasi untuk melakukan Pemeriksaan Setempat;
- Bahwa setahu saksi rumah tua milik dari David Lusi (Alm) masih ada sampai sekarang;
- Bahwa setahu saksi tanah yang disengketakan itu milik Opa David Lusi dan Oma Ferderika Lusi ;
- Bahwa benar setahu saksi Rumah tua milik David Lusi dengan tanah sengketa merupakan satu hamparan;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Tergugat I, II dan III menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum dalam surat gugatan Penggugat yakni sebagai-berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka - 1 yakni menerima gugatan para Penggugat untuk seluruhnya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka - 1 ini berkaitan erat dengan seluruh pembuktian dari para Penggugat terhadap dalil-dalilnya sebagaimana dalam surat gugatannya sehingga oleh sebab itu maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan dahulu petitum-petitum yang lainnya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Petitum point 2 (dua) yaitu *"Menyatakan hukum bahwa Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Drs. Okto Ouwpoly Tanggal 10 Agustus 2020 adalah sah menurut hukum"*;

Halaman 29 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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 petitum point 2 (dua) tersebut majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa sebelumnya Tanah Objek Sengketa adalah tanah milik Drs. Okto Ouwpoly yang diperoleh dari hasil jual beli antara Drs. Okto Ouwpoly dengan David Lusi (Alm) yang merupakan kakek dari Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor : 2/KKS/VII/1987, tanggal 16 Juli 1987 yang ditandatangani oleh David Lusi (Alm) selaku penjual dan Drs. Okto Ouwpoly selaku pembeli, dihadapan para saksi J. H. Dami dan D. F. Bunga, disaksikan dan diketahui oleh Camat Kupang Selatan;

Bahwa selanjutnya Penggugat membeli Tanah Obyek Sengketa dari Drs. Okto Ouwpoly sesuai dengan Pernyataan Jual Beli, Tanggal 10 Agustus 2020 antara Penggugat selaku Pembeli dan Drs. Okto Ouwpoly selaku Penjual yang di saksikan oleh Djefri Lusi dan Drs. Paulus A Henuk dan diketahui oleh Lurah Kuanino Esterfina Banik dan Camat Kota raja A Rudi Abubakar S.Sos, MSi;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat yakni saksi OCTO OUWPOLY.Drs., menerangkan bahwa tanah sengketa awalnya adalah milik David Lusi yang merupakan kakek dari penggugat dan tergugat III serta orang tua dari tergugat I dan II ;

Bahwa pada tahun `1987 saksi membeli tanah sengketa dari Alm David Lusi sebagaimana surat Pelepasan Hak Vide Bukti P-1 dan yang menjadi alas hak alm. David Lusi sebagai pemilik tanah sengketa adalah GS (gambar Situasi) nomor 70 tahun 1972 atas nama David Lusi begitupun saksi Drs. YOSEPH DAUD DIAZ yang juga membeli tanah dari alm David Lusi berdasarkan alas hak GS (gambar situasi) No 70 tahun 1972 tersebut;

Menimbang bahwa walaupun bukti Surat P-2 yaitu GS No 70 tahun 1972 tersebut hanya berupa fotocopy namun dalam persidangan terhadap bukti surat tersebut diakui oleh saksi OCTO OUWPOLY.Drs dan Drs. YOSEPH DAUD DIAZ karena pada saat pembelian tanah oleh para saksi dari alm, David Lusi bukti surat tersebutlah yang ditunjukkan oleh alm. David Lusi sebagai bukti kepemilikan atas tanah sehingga dengan demikian bukti surat tersebut dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang sah dalam perkara aquo;

Bahwa kemudian saksi menjual tanah tersebut kepada penggugat pada tahun 2008 dengan cara mencicil sebagaimana bukti P-4 sampai

Halaman 30 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/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

dengan bukti P-11 serta pernyataan jual beli antara saksi dan penggugat tanggal 10 Agustus 2020 sebagaimana bukti P-3;

Menimbang, bahwa selain itu saksi Drs. YOSEPH DAUD DIAZ menerangkan bahwa saksi juga pernah membeli tanah dari Alm David Lusi tahun 1986 dengan luas 237 m2 yang letaknya dibelakang tanah sengketa;

Bahwa tanah yang saksi beli sekarang sudah bersertifikat;

Bahwa dulunya tanah sengketa merupakan tanah kosong;

Bahwa saksi juga tahu kalau saksi OCTO OUWPOLY.Drs juga membeli tanah dari Alm David Lusi namun telah menjualnya kepada penggugat;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi tergugat juga membenarkan bahwa tanah sengketa adalah milik alm David Lusi dan dulunya tanah sengketa masih berupa satu hamparan yang tergabung dengan rumah tua alm David Lusi yang sekarang ditempati oleh istri alm David Lusi yaitu Ferderika Lusi yang merupakan orang tua kandung dari tergugat I, dan tergugat II dan kakek nenek dari Penggugat dan Tergugat III;

Menimbang, bahwa keterangan saksi-saksi tergugat ini justru bertentangan dengan Jawaban para tergugat yang menyatakan bahwa tanah sengketa bukan milik Alm. David Lusi melainkan milik Ferderika Lusi David dengan dasar Hak yaitu sertifikat Hak Milik (SHM) No. 868 tahun 1993;

Menimbang, bahwa sertifikat Hak Milik (SHM) No. 868 tahun 1993 atas nama Ferederika Lusi David vide bukti T.1.2.3-3 dibuat setelah adanya proses jual beli antara OCTO OUWPOLY.Drs dan Alm. David Lusi begitupun tanah yang dibeli oleh Drs. YOSEPH DAUD DIAZ, dengan demikian patutlah dipertanyakan apakah sertifikat Hak Milik (SHM) No. 868 tahun 1993 itu dibuat sebelum ataukah setelah David Lusi meninggal, karena dari keterangan saksi-saksi tergugat bahwa tanah tersebut merupakan milik David Lusi (alm) sebagaimana GS Nomor 70 tahun 1972 atas nama David Lusi (alm);

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut diatas terbukti bahwa tanah sengketa adalah milik alm David Lusi;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah benar tanah sengketa telah dijual oleh alm. David Lusi kepada saksi OCTO OUWPOLY.Drs yang kemudian dijual lagi kepada penggugat dan apakah jual beli yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh saksi OCTO OUWPOLY.Drs kepada penggugat adalah sah?;

Menimbang, bahwa menurut pasal 1457 KUHPerdata Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan;

Menimbang, bahwa mencermati bukti surat P-1 berupa fotocopy Surat pernyataan Pelepasan Hak Nomor 2/KKS/VII/1987, tanggal 16 Juli 1987 dan bukti P-3 berupa fotocopy Pernyataan Jual beli antara David A. Lusi dan OCTO OUWPOLY.Drs, tanggal 10 Agustus 2020, yang merupakan akta dibawah tangan ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1867 KUHPerdata, suatu akta dibagi 2 (dua) antara lain akta di bawah tangan (*onderhands*) dan akta resmi (*otentik*). Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang hukum atau notaris. Akta ini dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka mereka yang mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik;

Menimbang, bahwa saksi Drs. YOSEPH DAUD DIAZ juga menerangkan bahwa saksi pernah membeli tanah dari alm. David Lusi pada tahun 1986 dengan luas 237 m2 dan saat ini telah bersertifikat dan pada saat saksi membeli tanah dari Alm. David Lusi tanah tersebut belum bersertifikat dan tanah tersebut merupakan satu hamparan berupa tanah kosong yang menyatu dengan rumah alm David Lusi yang sekarang ini ditempati oleh Feredrika Lusi yang merupakan istri dari alm. David Lusi;

Menimbang, bahwa selanjutnya saksi OCTO OUWPOLY.Drs juga menerangkan bahwa tahun 2008 saksi menjual tanah tersebut kepada penggugat dengan cara mencicil sebagaimana bukti surat P-4 s/d P-11 dan telah dibuatkan surat pernyataan jual beli antara saksi OCTO OUWPOLY.Drs dengan penggugat pada tanggal 10 Agustus 2020;

Bahwa saksi OCTO OUWPOLY.Drs juga telah membayar pajak bumi dan bangunan atas tanah sengketa sebagaimana bukti P-16 sampai dengan P-19;

Halaman 32 dari 38 Putusan Perdata Gugatan Nomor 300/Pdt.G/2020/PN Kpg

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya para tergugat telah mengajukan bukti surat T.1.2.3-3 berupa sertifikat Hak Milik No. 868 tahun 1993 atas nama Ferederika Lusi-David namun patut dipertanyakan bukti SHM tersebut apakah merupakan sertifikat Hak milik atas tanah sengketa, karena sesuai bukti P-12 sampai P-15, penggugat telah mengajukan Permohonan Pengukuran tanah sengketa dimana pada bukti P-12 ada surat pernyataan tanah yang belum bersertifikat yang artinya tanah sengketa ternyata belum bersertifikat, dengan demikian bukti T.1.2.3-3 tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka benar tanah sengketa yang dulunya merupakan milik alm. David Lusi telah dijual kepada saksi OCTO OUWPOLY.Drs dan oleh OCTO OUWPOLY.Drs tanah sengketa kemudian dijual kepada penggugat sehingga tanah Obyek Sengketa yang terletak di Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, seluas $\pm 252 \text{ M}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara : berbatasan dengan Jalan

Selatan : berbatasan dengan Yoseph Dias, Djefri Lusi

Timur : berbatasan dengan Raden Sunu C Hadipuspito

Barat : berbatasan dengan Rencana jalan

Adalah sah milik penggugat David A.Lusi;

Menimbang, bahwa setelah mencermati alat bukti yang dihadirkan oleh Penggugat dikaitkan dengan pengertian jual beli menurut Undang-undang maka Majelis hakim berkesimpulan bahwa jual beli antara saksi OCTO OUWPOLY.Drs dan alm. David Lusi yang terjadi pada tahun 1987 sebagaimana surat pernyataan pelepasan hak Nomor 2/KKS/VII/1987 adalah sah dimana kedua belah pihak yaitu saksi OCTO OUWPOLY.Drs dan alm. David Lusi telah mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda berupa sebidang tanah seluas $\pm 252 \text{ m}^2$ yang terletak Rt.32/Rw.VII Kuanino Kecamatan Kupang Selatan Kabupaten Kupang sebagaimana diuraikan dalam G.S tanggal 20-3-1972 Nomor 70/1972 kepada saksi OCTO OUWPOLY.Drs atau pihak lain dan saksi OCTO OUWPOLY.Drs telah membayar sebagaimana yang telah ditentukan dalam surat pernyataan Pelepasan hak tersebut, kemudian saksi OCTO OUWPOLY.Drs menjual tanah sengketa tersebut kepada penggugat sebagaimana akta jual beli tanggal 10 Agustus 2020, dengan demikian jual beli antara saksi OCTO OUWPOLY.Drs dan penggugat adalah sah menurut Hukum,



Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa alat bukti yang diajukan oleh para Tergugat ternyata tidak ada satupun yang dapat menguatkan dalil bantahannya, sebaliknya dari alat bukti yang diajukan oleh Penggugat seperti yang telah dipertimbangkan diatas, Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya, bahwa tanah sengketa adalah tanah milik sah Penggugat sehingga dari pertimbangan tersebut diatas, petitum point 2 dan Ponit 3 Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Petitum point 4 (tiga) yaitu *“Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah mengklaim secara sepihak dan tidak memiliki alas hak di atas objek sengketa tanpa seijin Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum”*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum point 4 tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa dari petitum point 4 tersebut yang menjadi pokok permasalahan adalah apakah perbuatan para tergugat yang mengklaim secara sepihak atas tanah sengketa sebagai milik dari Fereiderika Lusi adalah perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa tentang PERBUATAN MELAWAN HUKUM dalam Yurisprudensi telah mengalami perkembangan , perbuatan mana tidak hanya terbatas pada perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang yang di keluarkan oleh kekuasaan yang berwenang, akan tetapi suatu perbuatan juga dapat di kategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila :

1. Bertentangan dengan kewajiban si pelaku ;
2. Melanggar hak Subjektif orang lain ;
3. Melanggar kaidah tata susila ;
4. Bertentangan dengan azas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya di miliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama masyarakat / terhadap harta –harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa Hoogeraad dalam putusannya mempergunakan kata-kata *“ATAUKAH”.....“ATAU”* dengan demikian untuk adanya suatu perbuatan melanggar hokum tidak harus di syaratkan adanya keempat criteria tersebut secara kumulatif, dimana di penuhnya salah satu criteria tersebut secara alternative maka telah terpenuhi pula suatu perbuatan melawan hukum;



Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada pengertian perbuatan melawan hukum seperti tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan akan perbuatan Tergugat I tergugat II tergugat III yang mengklaim tanah sengketa adalah milik Ferederika Lusi;

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti tanah sengketa adalah milik sah Penggugat sehingga perbuatan para tergugat yang mengklaim tanah sengketa adalah milik Ferederika Lusi adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum point 5 (lima) Penggugat, yaitu *"Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk menyerahkan kembali Tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinya. Bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian"* ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 5 tersebut majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa tanah sengketa adalah milik Penggugat dan sebagaimana pemeriksaan lokasi sengketa pada tanggal 26 Maret 2021 didapati fakta bahwa penggugat sementara menguasai tanah sengketa sehingga terhadap tuntutan terhadap para tergugat untuk menyerahkan kembali Tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban tidak patut untuk dikabulkan, sehingga **point 5 penggugat haruslah ditolak;**

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum point 6 (enam) penggugat yang menyatakan *"Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan Imateriil sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah)"*;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 6 tersebut majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok penggugat telah dikabulkan dan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan para penggugat namun dalam dalil gugatannya penggugat tidak merinci berapa besar kerugian materiil maupun imateriil yang dialami oleh para penggugat sehingga terhadap **petitum point 6 haruslah ditolak;**

Menimbang, selanjutnya terhadap petitum point 7 (tujuh) yaitu *"Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom)*



sebesar 1.000.000 (satu juta rupiah) per hari apabila tidak mengosongkan tanah milik Penggugat sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap”;

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan point 7 yakni adanya tuntutan Penggugat agar Para Tergugat membayar uang paksa kepada Pengugat sebesar Rp.1.000.000,- perhari apabila tidak mengosongkan tanah milik Penggugat sejak putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap, menurut Majelis Hakim pada prinsipnya setiap putusan Pengadilan dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya sehingga tuntutan Penggugat agar Para Tergugat membayar uang paksa tersebut dipandang tidak cukup beralasan oleh karenanya maka **petitum point 7 gugatan penggugat tersebut haruslah ditolak**;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap petitum point 8 (delapan) yaitu “Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (verset), banding atau kasasi (uit voerbaar bij voorraad)”, majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat agar putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij Voorraad) walaupun ada verzet, banding maupun kasasi dari Para Tergugat menurut Majelis hakim, tuntutan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam pasal 191 RBg oleh karenanya maka tuntutan Penggugat pada **petitum point 8 tersebut haruslah ditolak**;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas, maka petitutm gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagiannya saja, sedangkan petitum yang lain dan selebihnya ditolak dan dikesampingkan;

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;

Mengingat dan memperhatikan ketentuan-ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Jual Beli Tanah antara Penggugat dengan Drs. Okto Ouwpoly Tanggal 10 Agustus 2020 adalah sah menurut hukum;



3. Menyatakan hukum bahwa Tanah Obyek Sengketa adalah Sah Milik Penggugat sesuai dengan Pernyataan Jual Beli, Tanggal 10 Agustus 2020 yang terletak di Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, seluas $\pm 252 \text{ M}^2$, dengan batas-batas sebagai berikut :
Utara : berbatasan dengan Jalan
Selatan: berbatasan dengan Yoseph Dias, Djefri Lusi
Timur : berbatasan dengan Raden Sunu C Hadipuspito
Barat : berbatasan dengan Rencana jalan
4. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang telah mengklaim secara sepihak dan tidak memiliki alas hak di atas objek sengketa tanpa seijin Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul akibat perkara ini sejumlah Rp 2.375.000,- (dua juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Kamis, tanggal 10 Juni 2021, oleh kami, Budi Aryono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Rahmat Aries. SB, S.H., M.H. dan Maria R.S. Maranda, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 300/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 25 Januari 2021, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 24 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hanna Margaretha Fenat, S.H, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III .

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Rahmat Aries. SB, S.H., M.H.

Budi Aryono, S.H., M.H.

Maria R.S. Maranda, S.H.



Panitera Pengganti,

Hanna Margaretha Fenat, S.H

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp100.000,00;
4. PNBP	:	Rp30.000,00;
5. Panggilan	:	Rp1.600.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp500.000,00;
7. PNBP PS	:	Rp10.000,00;
Jumlah	:	Rp2.375.000,00;

(dua juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah)