



**PUTUSAN**  
**Nomor 280/Pdt.G/2021/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:

**Ariantje Magdalena Dillak**, Perempuan, Umur 65 Tahun,  
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga, Alamat :  
Jln. Sonbay RT.014/RW.002, Kel/Desa  
Kefamenanu Selatan, Kecamatan Kota Kefa,  
Kabupaten TTU, Nusa Tenggara Timur.

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada MARTHEN DILLAK, S.H., M.H Pengacara beralamat di Kantor Pengacara MTD & Patners di JL P. A, Manafe, Nomor 7, Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo – Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, email : marthendillak66@gmail.com, Hp. 082237733368, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, Nomor : 12/mtd.Pts/X/2021, tanggal 8 Nopember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang di bawah Register No. 793/LGS/SK/PDT/2021/PN.KPG, Tanggal 28 Nopember 2021,.....sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Magdalena Dami**, bertempat tinggal di RT.019/RW.009, Desa Tanah Merah, Kupang Tengah, Kab. Kupang, Nusa Tenggara Timur,..... sebagai **Tergugat I**;
2. **Andi Syamsu Alam**, bertempat tinggal di RT.025/RW.010, Naikoten 1, Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur,..... sebagai **Tergugat II**;
3. **Heru Surya Wicaksono**, bertempat tinggal di RT.002/RW.004, Oesapa Barat, Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur,..... sebagai **Tergugat III**;

Halaman 1 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 280/Pdt.G/2021/PN Kpg



4. **Selianus D Honin**, bertempat tinggal di RT.002/RW.001, Bakunase 2, Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur,..... sebagai **Tergugat IV**;

**Kepala Badan Pertanahan Kota Kupang**, bertempat tinggal di JL. FRANS SEDA NOMOR 72, Kelapa Lima, Kelapa Lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur, .....sebagai **Turut Tergugat** ;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mikael Agung Melburan, SH, Rininta Dianawati, SH, Charoline Koni Padaka, SH, semuanya merupakan Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Kupang, beralamat di Jalan Frans Seda Nomor 72, Kayu Putih, Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Nomor: MP.02.01/2699-53.71/XII/2021 tanggal 3 Desember 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Klas IA Kupang di bawah Register No. 846/LGS/SK/PDT/2021/PN.KPG, Tanggal 13 Desember 2021, .....sebagai **Turut Tergugat**;

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 22 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 24 November 2021 dalam Register Nomor 280/Pdt.G/2021/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat adalah istri sah Thofilus Honin,
2. Bahwa Thofilus Honin meninggal di kafa Kabupaten TTU pada tanggal 29 Januari 2019
3. Bahwa pada tanggal 15 – 1 – 1985, alm. Thofilus Honin (T.H. Honin) membeli sebidang tanah dari Alm. Yakobus Dami (Y.A. Dami) dengan panjang 25 meter dan lebar 15 meter dan/atau luas 375 m<sup>2</sup>, terletak dahulu di Km. 7 Oesapa, sekarang RT.002/RW.001, Kelurahan Osapabarot dengan batas – batas :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : Dahulu dengan Alm. Yakobus Dami (Y.A. Dami), sekarang Heru Surya Wicaksono (tergugat III), Johan Damidan Frans Pandy;

Selatan : Jalan setapak

Timur : Dahulunya dengan Obaja Talan

Barat : Alm. Joni Leka

4. Bahwa pada waktu alm. Theofilus Honin (T.H. Honin) membeli bidang tanah dari Alm. Yakobis Dami (Y.A. Dami) tersebut, menurut Alm. Yakobis Dami (Y.A. Dami) bahwa tanah tersebut sudah ada sertifikatnya tetapi sertifikat tersebut belum ditunjukkan oleh Alm. Yakobis Dami (Y.A. Dami) kepada alm. Theofilus Honin (T.H. Honin);

5. Bahwa pada waktu Alm. Thofilus Honin membeli tanah tersebut, Alm Thofilus Honin sedang bertugas di kefa sebagai seorang Pegawai Negeri Sipil;

6. Bahwa sesudah membeli tanah tersebut, Alm Thofilus Honin membeli kayu dan bebak dari Batuna dan mulai membangun rumah diatas tanah miliknya tersebut.

7. Bahwa tujuan Alm. Thofilus Honin membangun rumah diatas bidang tanahnya, adalah untuk dijadikan rumah singgah bagi keluarga Alm Thofilus Honin, khusus keluarga yang nantinya datang dari kefa, Batuna dan Rote disaat sedang mengurus sesuatu hal di kupang maka mereka bisa tinggal dan tidak perlu menumpang di rumah orang;

8. Bahwa untuk menjaga rumah singgah tersebut maka Alm Thofilus Honin meminta sejumlah anggota keluarganya(ponakan) yaitu anak – anak dari kakak kandung Alm Thofilus Honin dari battuna, amarasi untuk tinggal dan merawat rumah tersebut yakni diantaranya tergugat IV tersebut;

9. Bahwa semenjak alm. Thofilus Honin tinggal di kefa, telah beberapa kali Alm. Thofilus datang ke Kupang menemui Alm. Yakobus Dami (Y.A.Dami) dan meminta untuk dilakukan pemisahan sekaligus balik nama terhadap tanah tersebut dari nama Yakobis Dami kepada nama Thofilus Honin, akan tetapi Yakobus selalu beralasan bahwa dia masih sibuk;

10. Bahwa Karena tugas di kefa, jaraknya sangat jauh dan kendaraan angkutan umum juga belum lancar seperti sekarang ini, kemudian pada tahun 2005, Thofilus Honin mendengar kabar bahwa Yakobus Dami telah meninggal dunia;

Halaman 3 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 280/Pdt.G/2021/PN Kpg



11. Bahwa setelah mengetahui Yakobus Dami meninggal, kemudian Thofilus Honin mendatangi dan menemui istri almarhum Alm. Yakobus yaitu Sarlin Dami messakh untuk meminta pemisahan dan balik nama atas tanah 375 m<sup>2</sup> kepada nama Thofilus Honin, kemudian Sarlin Dami messakh mengatakan bahwa waktu suaminya masih hidup, sertifikat tanah tersebut di gadai oleh suaminya kepada Andi syamsu alam, sehingga tunggu dan kami sudah tebus sertifikat, baru datang dan kita urus balik nama kepada pak honin;
12. Bahwa kemudian Thofilus Honin menunggu berita dari Sarlin Dami messakh untuk pemisahan tanah dan balik nama sertifikat tersebut tetapi tidak ada Kabar;
13. Bahwa pada tahun 2018, penggugat dan suami penggugat (Thofilus Honin) mendengar bahwa istri almarhum Alm. Yakobus Dami yaitu Sarlin Dami telah meninggal dunia;
14. Bahwa kemudian pada tahun 2019, suami penggugat (Thofilus Honin) meninggal dunia;
15. Bahwa kemudian pada tahun 2020, penggugat mendengar bahwa tanah objek sengketa telah dibalik nama oleh tergugat III (Heru Surya Wicaksono) kepada atas nama tergugat IV (Selianus D. Honin);
16. Bahwa kemudian penggugat melalui Kuasa hukum, mendatangi rumah tergugat III (Heru Surya Wicaksono) pada hari minggu, tanggal 7 – 11 – 2021), jam 7. Malam dan menanyakan kronologi bagaimana sehingga sertifikat yang semula atas nama Yakobus Dami tetapi kemudian tergugat III yang bertindak memisahkan tanah 375 m<sup>2</sup> dan membalik nama atas sertifikat tersebut kepada tergugat IV, kemudian tergugat III menuturkan bahwa "semula saya (tergugat III) membeli bagian dari tanah tersebut terletak dibagian bawah dari tanah objek sengketa. Tanah tersebut saya beli dari alm. Yakobus Dami dengan ukuran 6.5 meter x 20 meter.
17. Bahwa Setelah saya (tergugat III) membeli tanah tersebut langsung saya (tergugat III) bangun rumah semi permanen diatasnya dan saya dan keluarga saya langsung tinggal didalam rumah tersebut sampai sekarang ini;
18. Bahwa pada waktu saya (Tergugat III), membeli tanah tersebut, saya diberitahu oleh Alm. Yakobus Dami bahwa tanah ini sudah ada sertifikat sehingga tinggal balik nama saja.



19. Bahwa setelah saya (tergugat III) selesai membangun rumah, kemudian saya meminta kepada Alm. Yakobus Dami untuk balik nama terhadap bagian saya didalam sertifikat tersebut kepada saya, akan tetapi Alm. Yakobus Dami selalu beralasan bahwa jangan khawatir sertifikat ada nanti kita urus balik nama, sampai Alm Yakobus Dami meninggal duni;

20. Bahwa kemudian suatu hari di tahun 2006, tiba – tiba(bapak Andi Syamsu Alam) tergugat II datang dan menemui istri tergugat III dirumahnya, karena waktu itu tergugat III sedang tidak berada di rumah, kemudian tergugat II bertanya kepada Istri tergugat III bahwa apakah ini rumah Ibu..?, kemudian Istri tergugat III menjawab bahwa benar ini rumah saya, dan kami membeli tanah ini dari alm. Bapak Yakobus Dami, memangnya ada apa pak,, ? kemudian tergugat II memberitahukan kepada istri tergugat III, bahwa tujuan saya datang kesini adalah mau melihat – lihat apakah diatas tanah ini ada rumah lain atau tidak selain rumah Bapak Yakobus Dami, karena saya mau gadai tanah ini ke bank mandiri, sebab waktu Alm.Yakobus dami masih hidup, Ia Mengadaikan rumah dantanah ini kepada saya dan sertifikat dari tanah ini sudah atas nama saya, dan sekarang saya mau gadai ke bank mandiri tetapi saya datang untuk lihat apakah selain rumah bapak Yakobus Dami, apakah ada rumah lain ada diatas tanah ini atau tidak, jadi sekarang saya baru tahu bahwa ibu juga membeli sebagian dari tanah ini,maka sebaiknya saya tunggu ibu dan pak, agar sore ini datang di rumah saya di pasar inpres, dan bawa uang Rp.750.000.- (tuju ratus lima puluh ribu rupiah) supaya saya serahkan kembali sertifikat kepada ibu dan nanti Ibu dan bapak yang berurusan dengan Istri daripada Bapak Yakobus Dami.

21. Bahwa setelah tergugat III mengetahui sertifikat tanah tersebut digadaikan oleh Alm Yakobus Dami kepada tergugat II (Bapak Andi Syamsu Alam) di pasar inpres naikoten, maka sore harinya istri tergugat III dan istri alm. Bapak Yakobus Dami, yaitu Sarlin Dami messakh datang ke rumah tergugat II dengan membawa uang Rp.750.000.- (tuju ratus lima puluh ribu rupiah) sesuai permintaan tergugat II, kemudian istri tergugat III menyerahkan uang tersebut kepada tergugat II dan membawa pulang sertifikat tanah tersebut;

22. Bahwa Setelah sertifikat tersebut sudah ada didalam tangan tergugat III, maka saya (tergugat III), membuat kesepakatan sepakat





dengan istri Alm. Yokobus Dami yaitu Sarlin Dami messakh bahwa untuk menjaga keamanan bersama maka sertifikat tersebut dibalik nama kepada nama saya (tergugat III), dan apabila bapak Honin datang dari kefa barulah bapak Honin langsung urus balik nama dengan saya (tergugat III) dan tidak perlu urus dengan ibu Sarlin Dami messakh lagi dan hal tersebut di setuju oleh ibu Sarlin Dami messakh yang adalah istri alm. Yakobus Dami;

23. Bahwa setelah sertifikat tersebut sudah balik nama kepada tergugat III, kemudia saya (tergugat III)menunggu bapak honin datang dari kefa untuk pisahkan bagiannya Bapak Thofilus honindari sertifikat ini, tetapi setelah di tunggu – tunggu, bapak honin tidak datang;

24. Bahwa kemudian di suatu hari di akhir bulan juni 2019, tiba – tiba Selianus D. Honin (tergugat IV) datang dan menemui saya (tergugat III) di rumah saya, meminta sertifikat dan foto copy KTP milik saya, dan mengatakan bahwa ia mau balik nama atas sertifikat tersebut kepada namanya sebab menurut Selianus D. Honin (tergugat IV) bahwa tanah itu telah dibeli oleh orang tuanya. dan karena Selianus D. Honin (tergugat IV) meminta dengan alasan tersebut maka saya (tergugat III) percaya dan saya serahkan sertifikat tersebut kepadanya;

25. Bahwa selang beberapa hari kemudian Selianus D. Honin (tergugat IV) datang lagi ke rumah saya dengan membawa serta Notaris Sance Tomasoa, dan membawa sejumlah berkas, termasuk 1 (satu) lembar kwitansi kosong sudah ditempel matrai Rp.6000 dan Selianus D. Honin meminta saya (tergugat III) dan istri saya tandatangan kwitansi tersebut karena menurut Selianus D. Honin bahwa semua berkas tersebut adalah berkas untuk balik nama terhadap sertifikat tanah yang dibeli oleh Selianus D. Honin dari saya tergugat III;

26. Bahwa pada saat saya terima kwitansi kosong tersebut dari Selianus D. Honin. saya bertanya kepada Selianus D. Honin bahwa kwitansi kosong ini untuk apa, kemudian Selianus D. Honin bilang bahwa bapak (tergugat III) tandatangan saja karena ini hanya untuk melengkapi administrasi agar notaris dapat balik nama sertifikatnya kepada saya”.Kemudian tanpa berpikir negatif lalu saya (tergugat III) langsung tandatangan;



27. Bahwa setelah saya (tergugat III) selesai tandatangan berkas dan kwitansi kosong itu, saya tidak pernah bertemu lagi Selianus D. Honin sampai sekarang;

28. Bahwa penggugat menarik Heru Surya Wicaksono sebagai tergugat III dalam perkara ini, karena tergugat III tandatangan kwitansi kosong yang diberikan oleh Selianus D. Honin seolah – olah tanah objek sengketa dibeli oleh tergugat IV, akibatnya tanah objek sengketa milik penggugat menjadi hilang;

29. Bahwa tanah objek sengketa bersertifikat hak milik Nomor : 979, semula atas nama Alm. Yakobus Dami, waktu dibeli oleh Alm. Thofilus Honin, kemudian Alm. Yakobus Dami secara diam – diam membalik nama kepada kepada Andi Syamsu Alam karena gadai, kemudian oleh Andi Syamsu Alam, sertifikat tersebut dibalik nama lagi kepada nama Heru surya wicaksono pada tahun 2006 atas persetujuan Istri Yakobus dami dan tergugat III. Kemudian pada tahun 2019 Selianus D. Honin (tergugat IV) dengan tipu daya datang kepada Heru surya wicaksono (tergugat III) membawa kwitansi kosong yang sudah ditempel materai dan meminta tergugat III tandatangan kwitansi kosong tersebut seolah – olah tanah tersebut dibeli oleh Selianus D. Honin dari Heru Surya Wicaksono kemudian sertifikat hak milik Nomor : 979 dibalik nama kepada nama tergugat IV, akibatnya tanah objek sengketa yang semestinya milik penggugat menjadi hilang;

30. Bahwa akibat Alm. Yakobus Dami membalik nama di sertifikat kepada nama Andi Syamsu Alam tanpa persetujuan pengguat adalah perbuatan melawan hukum, kemudian andi syamsu alam membalik namanya didalam sertifikat tersebut kepada Heru surya Wicaksono atas persetujuan Sarlin Dami messakh yang adalah istri Yakobus Dami tanpa persetujuan pengguat adalah perbuatan melawan hukum dan kemudian Heru surya wicaksono membalik namanya didalam sertifikat tersebut kepada Selianus D. Honin dengan menggunakan kwitansi kosong seolah – olah tanah objek sengketa dibeli oleh Selianus D. Honin adalah perbuatan melawan hukum;

31. Bahwa atas uraian sebagaimana angka 31 penggugat menarik Magdalena Dami selaku ahli waris Alm. Yakobus Dami dan istrinya yaitu Almarhumah Sarlin Dami messakh sebagai tergugat I untuk bertanggung jawab atas perbuatan Alm. Yakobus Dami dan istri



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang adalah ayah kandung dan Ibu kandungnya adalah benar menurut hukum;

32. Bahwa akibat peran perbuatan turut tergugat dalam mengalihkan sertifikat tanah objek sengketa kepada nama tergugat II sampai tergugat IV dengan melanggar peraturan perundang undangan adalah perbuatan melawan hukum;

33. Bahwa akibat perbuatan para tergugat, mengakibatkan rumah yang dahulu dibangun suami penggugat dibongkar oleh para tergugat yang menguasai tanah milik penggugat sehingga penggugat mengalami kerugian materiil;

34. Bahwa akibat proses perkara ini penggugat mengalami kerugian Materiil;

35. Bahwa adapun rincian kerugian materiil yang diderita penggugat karena rumah penggugat menjadi hilang adalah :

35.1. Seng 50 lembar x @ Rp. 85.000 = Rp.4.250.000.- (empa juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

35.2. Kayu 225 batang x @Rp.325.000 = Rp.56.250.000.- (lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

35.3. Pasir 5 Ret x @.750.000 = Rp.3.750.000.- (tiga juta tuju ratus lima puluh ribu rupiah);

35.4. Lain – lain Rp.5.000.000.- (lima juta rupiah)

36. Bahwa seluruh kerugian penggugat akibat rumah penggugat yang hilang adalah Rp.69.250.000.- (enam pulu Sembilan juta dua ratus lima puluh rupiah);

37. Bahwa kerugian materiil karena biaya yang penggugat keluarkan untuk perkara ini adalah Rp.50.000.000.- (empat puluh lima juta rupiah);

38. Bahwa penggugat meminta ganti kerugian Imateriil Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah);

39. Bahwa total kerugian Materiil yang timbul diderita penggugat sebagaimana angka 36 dan angka 37 adalah Rp.119.250.000.- (seratus Sembilan belas jutadua ratus lima puluh ribu rupiah)

### PETITUM;

Bahwa atas uraian sesuai Kronologi gugatan penggugat diatas, maka bersama ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negri Kelas 1A Kupang, Cq. Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang

Halaman 8 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 280/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)





memimpin dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum kwitansi pembelian tanah tanggal 15 – 1 – 1985 milik penggugat atas nama Thofilus Honin (T.H. Honin) yang adalah suami penggugat yang ditandatangani Yakobus Dami (Y. A. Dami) adalah sah,
3. Menyatakan hukum tanah objek sengketa, panjang 25 meter dan lebar 15 meter dan/atau luas 375 m<sup>2</sup> adalah sah milik penggugat;
4. Menyatakan hukum Yakobus Dami, mengalihkan sertifikat hak milik nomor : 979 tanah objek sengketa kepada tergugat II tanpa diketahui penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan hukum tergugat II mengalihkan sertifikat hak milik nomor : 979 tanah objek sengketa kepada tergugat III atas persetujuan Almarhumah Sarlin Dami messakh (Istri Yakobus Dami (Y. A. Dami)), dan tanpa diketahui penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan hukum tergugat III mengalihkan sertipikat hak milik nomor : 979 tanah objek sengketa kepada tergugat IV dengan menggunakan kwitansi kosong seolah olah tanah objek sengeta dibeli oleh tergugat IV dari tergugat III tanpa diketahui penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan hukum tergugat III menjual tanah objek sengketa kepada tergugat IV, dengan menggunakan kwitansi Kosong seolah – oleh tanah objek sengketa dibeli tergugat IV dari tergugat III adalah perbuatan melawan Hukum;
8. Menyatakan hukum kerugian materiil yang diderita penggugat Rp.119.250.000.- (seratus Sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) adalah sah;
9. Menyatakan hukum kerugian Imateriil yang diderita penggugat Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) adalah sah;
10. Menyatakan hukum, sertifikat hak milik tanah objek sengketa nomor : 979 semula atas nama pemilik Alm. Yakobus Dami dan terakhir atas nama tergugat IV tidak memiliki kekuatan hukum;
11. Memerintahkan tergugat I, tergugat III dan tergugat IV untuk tanggung renteng membayar segala kerugian Materiil



Rp.119.250.000.- (seratus Sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan kerugian Imateriil Rp.25.000.000.-(dua puluh lima juta rupiah) yang diderita penggugat;

12. Menghukum para tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;

13. Menghukum Tergugat I Tergugat II, tergugat III dan tergugat IV, menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil – adilnya (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir bersama Kuasanya dan Tergugat I, Tergugat III hadir sendiri, Turut Tergugat hadir diwakili Kuasanya sedangkan Tergugat II dan Tergugat IV tidak hadir walaupun telah dipanggil secara patut dan sah ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 Desember 2021, 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:

**Jawaban Tergugat I tertanggal 19 Januari 2022, pada pokoknya sebagai berikut:**

- I. Bahwa saya Magdalena Messakh Dami adalah anak kandung dari (almarhum). Bapak Yakobis Dami dan Ibu Sarlince Dami Messakh (almarhumah)
- II. Dalam Eksepsi
  1. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk menarik saya Magdalena Messakh Dami sebagai tergugat dalam perkara



perdata No. 280/Pdt.G/2021/PN Kupang. Karena saya tidak sedang menguasai atau duduk di atas obyek sengketa tersebut

2. Gugatan yang di ajukan cacat hukum karena tidak merinci sebab akibat perbuatan saya Magdalena Messakh Dami dalam perkara ini

3. Dalil Kuasa Hukum dari Ariantje Magdalena Dilak yang mana menyudutkan dan memberatkan Bapak yakobis Dami (almarhum) dan Mama Sarlince Dami Messakh (almarhumah), sebagai penyebab dalam masalah ini sangatlah tidak manusiawi, karena Bapak Yakobis Dami (almarhum) dan Mama Sarlince Dami Messakh (almarhumah) seharusnya di hadirkan untuk menjelaskan atau menjawab segala tuduhan

4. Bahwa Bapak Yakobis Dami (almarhum) dan Mama Sarlince Dami Messakh (almarhumah) memiliki alasan dan pembelaan atas perbuatan mereka

5. Dalil – dalil kuasa hukum penggugat, sebagai penegak keadilan, patut di ragukan kualitas kejujurannya dalam menilai dan menafsirkan Hukum dalam perkara ini, karena mempersoalkan Bapak Yakobis Dami (almarhum) dan Mama Sarlince Dami Messakh (almarhumah) adalah orang - orang yang tidak memiliki hak jawab atau hak untuk membela diri

### III. Tanggapan Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada tahun 1985 saya Magdalena Messakh Dami tidak mengenal Bapak Thofilus Honin, maupun istrinya Ariantje Magdalena Dilak

2. Bahwa pada tahun 1985 saya Magdalena Messakh Dami tidak mengetahui atau di libatkan dalam jual beli antara Bapak Thofilus Honin dan Bapak saya Yakobis Dami

3. Bahwa pada tahun 1985 saya Magdalena Messakh Dami tidak mendengar ataupun mengetahui ada pertemuan antara Bapak Thofilus Honin dan Bapak saya Yakobis Dami, sedang membahas tentang jual beli tanah atau urusan balik nama sertifikat

4. Bahwa yang saya Magdalena messakh Dami ketahui dengan pasti. Pada tahun 1985 Bapak Thomas Honin bersama istrinya bernama Yuliana Sarlin Honin Ndaong yang biasa saya panggil te,o Lin dimana te,o Lin masih ada hubungan keluarga dengan Bapak



saya Yakobis Dami, sering datang ke rumah kami di Oesapa bersama suaminya Bapak Thomas Honin.

5. Bahwa pada tahun 1985 Bapak Thomas Honin dan istrinya te'o Lin meminta kepada Bapak saya Yakobis Dami agar membangun rumah di belakang rumah kami yaitu di bagian selatan dari letak rumah kami di Oesapa, Karena Bapak Thomas Honin pindah Tugas sebagai guru di SD GMIT Manumuti di Tarus Kupang Tengah

6. Bahwa pada tahun 1985 Bapak thomas Honin bersama keluarganya dari Batuna, membersihkan tanah dan membangun sebuah rumah ber,atap seng dan dinding bebak, lalu berdiam di situ dengan keluarganya.

7. Bahwa pada tahun 1995 Bapak Thomas Honin pensiun dari tugasnya sebagai guru lalu kembali ke rumahnya di Batuna, hingga pada tahun 2009 saya mendengar Bapak Thomas Honin meninggal dunia,

8. Bahwa pada tahun 1995 anak laki - laki dari Alm. Bapak Thomas Honin bernama Meki Honin bersama istri, anak - anak dan adik - adiknya menempati rumah tersebut. Dan sering di kunjungi Alm. Bapak Thomas Honin dan istrinya Yuliana Sarlin Honin Ndaong

9. Bahwa pada tahun 1998 ketika Bapak saya Yakobis Dami meninggal dunia, saudara Meki Honin, istri, anak serta adik – adiknya ikut serta dalam penguburan Bapak saya Yakobis Dami (almarhum)

10. Bahwa pada tahun 2002 Mace Honin yang adalah anak perempuan dari Alm. Bpk Thomas Honin ikut suaminya bernama Soleman Beti pindah ke Kampung Baru Oehau di Desa Noelbaki Kupang Tengah.

11. Bahwa pada tahun 2006 saya mendengar anak laki laki dari Alm. Bapak Thomas Honin yaitu Meki Honin sakit lalu di bawa ke Batuna untuk di rawat, tetapi pada tahun itu juga saya mendengar Saudara Meki honin telah meninggal dunia

12. Bahwa pada tahun 2006 saudari Mida Honin yang juga adalah anak perempuan dari Alm. Bapak Thomas Honin bersama saudara - saudaranya menempati rumah tersebut hingga pada tahun 2010 saudari Mida Honin ikut suaminya bernama Yotan Leka pindah ke Kelapa Tinggi di Tarus Kupang Tengah.



13. Bahwa saya Magdalena Messakh Dami mengenal Selianus D Honin yang biasa di panggil Sufa, tinggal tidak menetap di rumah tersebut terkadang di Batuna dan terkadang di Oesapa serta menetap di Bakunase.

14. Bahwa setelah saya menerima surat gugatan Tanggal 22 November 2021. pada Tanggal 06 Desember 2021 saya melalui anak saya mengecek ke lokasi sengketa dan bertemu dengan seorang yang bernama Yusak Ngongopala bersama istrinya bernama Yohana Amfotis menghuni salah satu rumah di samping rumah tersebut yang masih berdiri rangka nya.

15. pada tanggal 13 Desember 2021 saya bersama suami mengecek ke lokasi sengketa dan menemui Yohana Amfotis yang adalah istri dari Saudara Yusak Ngongopala, dalam keterangannya menerangkan bahwa pada tahun 2020 mereka melihat rumah tersebut kosong lalu mereka bertemu dengan Miranti Honin yang adalah anak perempuan dari Almarhum. meki Honin yang tinggal tak jauh dari lokasi sengketa lalu mereka berkata kepada miranti mau mencari kontrakan dan di kasih nomor Hp Silianus D. Honin yang biasa di panggil Sufa, mereka menghubunginya lalu setelah ada persetujuan akhirnya mereka tinggal di rumah tersebut, hingga April 2021 angin Seroja merobohkan seng - seng rumah tersebut lalu mereka pindah mencari kos, dan kemudian mereka kos di kos – kosan Ibu Daik yang berlokasi tak jauh dari situ. Di suatu ketika di tahun 2021 suami Ibu Yohana Amfotis pergi bekerja di rumah Bapak Robi Kiuk dan waktu pulang kerja, ketemu dengan banyak orang di lokasi sengketa lalu Saudara Yusak Ngongopala menemui dengan Ibu Ariantje Magdalena Dilak yang pada mulanya ia tidak kenal, lalu Ibu Ariantje Mengatakan bahwa rumah dan tanah tersebut adalah miliknya dan meminta kepada Saudara Yusak Ngongopala untuk memperbaiki rumah tersebut untuk tinggal, menjaga dan merawatnya akan tetapi saudara Yusak Ngongopala tidak mempunyai biaya maka mereka bangun lagi rumah yang lebih kecil di samping rumah tersebut dan di bantu dengan sisa - sisa bahan bangunan yang berserakan akibat angin Seroja

16. Bahwa urusan balik nama dalam sertifikat dari Alm. Bpk Yakobis Dami mauapun Mama Sarlince Dami Messakh kepada





tergugat II,III dan IV (dua,tiga dan empat) saya tergugat I (satu) tidak ketahui maupun di libatkan dalam proses tersebut

17. Bahwa Dalil penggugat dalam surat gugatan 22 November 2021 halaman 2 angka 10,11,12. Dan hal 4 (empat) angka 20 (dua puluh) itu tidak benar, sebab pada tanggal 10 Desember 2021 saya Magdalena Messakh Dami bersama suami Jer W Messakh pegi menemui Kepala Pertanahan Kota Kupang yaitu turut tergugat dalam perkara ini, kami di arahkan ke Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan. di situ kami ketahui bahwa di tahun 1998, tahun 2000. sertifikat tanah tersebut sudah tidak atas nama Alm. Bpk Yakobis Dami lagi.

#### IV. Kesimpulan

1. Seharusnya pada tahun 1998 ketika Alm. Bpk Yakobis Dami meninggal dunia, penggugat sudah langsung menjelaskan pada pihak keluarga atau ahli waris dari Alm. Bapak Yakobis Dami, bahwa masih ada hal - hal yang belum di selesaikan oleh Alm. Bapak Yakobis dami semasa hidupnya sebab pada saat itu pihak keluarga sudah mengumumkan tentang hal tersebut.
2. Tidak ada alasan tergugat untuk tidak mengetahui kematian Alm. Bpk Yakobis Dami sebab, menurut uraian penggugat dalam surat gugatan tanggal 22 November 2021 tentang duduk perkara halaman 2 (dua) angka 8 (delapan) penggugat menyebutkan bahawa Alm. Bapak Thofilus Honin yang adalah suami penggugat meminta anak - anak dari kakak kandung Alm. Bapak Thofilus Honin bernama Alm. Bapak Thomas Honin untuk menjaga dan merawat rumah di tempat sengketa tersebut, di antaranya Selianus D Honin Tergugat IV ( empat )
3. Dari uraian penggugat dalam duduk pokok perkara, penggugat tidak menyebut nama Alm. Bpk Thomas Honin sebagai orang pertama yang membangun rumah dan mendiami rumah tersebut selama 10 (sepuluh) tahun. Saya berpendapat bahwa penggugat tidak mengetahui atau menyembunyikan sesuatu tentang duduk perkara ini.
4. Bahwa Kuasa Hukum penggugat dimana merinci kerugian materil yang di alami penggugat hanya atas cara berpikir Kuasa Hukum sendiri, penggugat tidak mengetahui secara pasti tentang seng 50 lembar untuk apa, kayu 225 batang untuk apa, pasir 5 ret



untuk apa, dan lain - lainnya untuk apa. Siapa yang merusak dan mengambil atau menguasainya dengan tanpa hak kepemilikan yang sah.

5. Bahwa penggugat telah dengan sengaja, menciptakan persoalan ini agar menakut - nakuti para pihak dimana menurut kami orang awam, tuduhan sebagai tergugat adalah hal yang sangat di takuti dan untuk menghadapinya butuh waktu lama, menguras tenaga, pikiran, dan biaya yang tidak bisa di jangkau oleh orang - orang tertentu.

6. Bahwa pada tahun 2017 Mama saya Sarlince Dami Messakh meninggal dunia, seharusnya pula Penggugat sudah menjelaskan kepada kami pihak keluarga atau ahli waris dan menjelaskan kepada kami bahwa masih ada hal - hal yang masih belum di selesaikan oleh mama Sarlin Dami Messakh semasa hidupnya, sebab pada saat itu adapengumuman tentang hal itu.

7. Penggugat telah melancarkan tuduhan terhadap saya tergugat I (satu) yaitu bertanggung jawab atas perbuatan Almarhum. Bpk saya Yakobis dami dan Almarhumah. ibu saya Sarlince Dami Messakh. Yang di mana saya tidak pernah di libatkan dari awal proses jual beli tanah atau balik nama dalam sertifikat sebagai mana yang di sebut penggugat.

8. Bahwa apa yang di dalilkan penggugat dan apa yang telah kami uraikan di atas, kami simpulkan bahwa masih ada janji - janji lisan yang belum terealisasi antara Alm. Bpk Thomas Honin dan Alm. Bpk Yakobis Dami

9. Bahwa penggugat tidak menjelaskan secara rinci tentang Alm. Bpk Thomas Honin yang adalah orang pertama yng membangun rumah tinggal bersama keluarganya selama 10 tahun dan di lanjutkan oleh anak – anaknya, ada indikasi bahwa telah terjadi perebutan harta warisan yang jelas - jelas bukan milik penggugat, penggugat telah menyembunyikan nama Bapak Thomas Honin ( T,H, Honin ) dalam perkara ini

#### **V. Petitum Penggugat Tidak Jelas**

Bahwa atas uraian kronologis gugatan penggugat dan kronologis uraian tergugat I (satu). Saya tergugat I ( satu ) memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang. Cq Yang Mulia Ketua dan Anggota



Majelis Hakim yang memimpin dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan Amar putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan hukum bahwa Kwitansi Tanggal 15 - 01 -1985 tidak memenuhi syarat sebagai bukti hak milik atas tanah
2. Menyatakan Hukum bahwa Kwitansi pembelian tanah pada Tanggal, 15 - 01 -1985 adalah tidak sah, karena tidak melibatkan ahli waris
3. Menyatakan Hukum bahwa tergugat tidak bersalah, karena sebagai ahli waris tidak di libatkan dalam peralihan hak dari Bapak Yakobis Dami (almarhum) dan mama Sarlince Dami (almarhumah) kepada tergugat II,III dan IV (dua,tiga dan empat)
4. Menyatakan hukum bahwa yang berhak menanggapi dalam petitum angka 6 dan 7 adalah tergugat III ( tiga ) dan IV ( empat ).
5. Menyatakan Hukum bahwa petitum penggugat tidak sah secara hukum.
6. Menyatakan Hukum bahwa mengembalikan tanah sengketa tersebut kembali ke posisi semula yaitu atas nama Alm. Bpk Yakobis Dami
7. Menyatakan hukum bahwa atas ulah penggugat kepada saya tergugat 1 (satu) membuat saya mengalami kerugian materil dimana melibatkan suami saya, sehingga telah meninggalkan aktivitas untuk mencari nafkah. Dengan ini saya tergugat I (satu), menuntut ganti rugi sebesar, RP. 300.000.000 ( tiga ratus juta rupiah ).
8. Menyatakan Hukum bahwa merehabilitasi nama baik saya dan keluarga.
9. Menghukum penggugat menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini

**SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil - adilnya.

Demikian jawaban tergugat 1 (satu), dalam perkara ini, atas perhatian dan kebijakan Majelis Hakim diucapkan terima kasih.

**Jawaban Tergugat III tertanggal 19 Januari 2022, pada pokoknya sebagai berikut:**

**I. Dalam Eksepsi**



1. Bahwa penggugat tidak memiliki wewenang untuk menggugat saya, Heru Suryo Wicaksono sebagai tergugat dalam perkara perdata No. 280/Pdt.G/2021/PN Kupang, karena saya tidak sedang menguasai objek tanah sengketa tersebut.
2. Bahwa dalil-dalil kuasa hukum dari penggugat Arianje Magdalena Dilak, sebagai penegak hukum dan keadilan patut diragukan kualitas kejujurannya dalam menilai dan menafsirkan hukum dalam perkara ini karena tidak sesuai atau bertentangan dengan keterangan yang diberikan oleh saya sebagai tergugat III bersama istri dan kenyataan yang sebenarnya.
3. Bahwa dalil kuasa hukum yang menyudutkan dan memberatkan saya tergugat III sangat tidak manusiawi karena tidak memikirkan kebaikan hati saya yang sudah mengorbankan materi saya (uang sebesar Rp. 750.000, nilai uang tahun 2000) untuk mengembalikan biaya gadai sertifikat dari tergugat I kepada tergugat II. Kuasa hukum juga tidak mempertimbangkan pengorbanan saya menjaga keamanan sertifikat tanah objek sengketa selama 19 tahun (2000 sampai 2019) tanpa ada sedikitpun niat jahat untuk menguasai atau menyalahgunakan sertifikat tanah objek sengketa tersebut.

## II. Jawaban Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa pada tanggal 24 Juli 1990 saya membeli sebidang tanah berukuran 6,5m X 25 m2 (162,5 m2) dari Bapak Yakobis Dami (alm).
2. Bahwa tanah ukuran 162,5m2 yang telah saya beli tersebut telah bersertifikat atas nama Bapak Yakobis Dami (alm) yang mana sertifikat tersebut masih mencakup tiga bidang tanah yaitu bidang tanah milik Bapak Yakobis Dami (alm), bidang tanah yang telah saya beli dan juga bidang tanah objek sengketa.
3. Bahwa di atas bidang tanah yang telah saya beli sudah ada sebuah bangunan rumah berdinding bebek sehingga setelah membeli bidang tanah tersebut saya bersama keluarga langsung menempatinnya. Maka tidaklah benar pernyataan kuasa hukum penggugat yang mengatakan setelah membeli bidang tanah ukuran 162,5m2 dari almarhum Bapak Yakobis Dami kemudian saya membangun rumah semi permanen dulu, baru menempatinnya (point gugatan 17).



4. Bahwa sejak tahun 1990 saya dan keluarga menempati bidang tanah yang telah saya beli dari Bapak Yakobis Dami (alm). Pada waktu itu bidang tanah objek sengketa yang berada di sebelah utara dari bidang tanah saya telah ditempati oleh Bapak Thomas Honin (alm) sekeluarga yang adalah ayah kandung dari tergugat IV (Selianus D. Honin).
5. Bahwa sejak saat itu saya hanya mengetahui Bapak Thomas Honin (alm) sebagai pemilik tanah objek sengketa tersebut, dan saya tidak pernah mengenal apalagi bertemu Bapak Thofilus Honin (alm) dan istrinya Ariantje Magdalena Dilak sebagai penggugat dalam perkara ini.
6. Bahwa pada suatu hari di tahun 2000 Bapak Andi Syamsu Alam (tergugat II) mendatangi rumah saya yang mana saat itu saya sedang bertugas di luar kota Kupang. Tergugat II (Bapak Andi Syamsu Alam) bertemu dan menanyakan kepada istri saya, apakah rumah ibu juga termasuk di dalam sertifikat hak milik Bapak Yakobis Dami (alm) yang digadaikan sementara pada saya (Tergugat II)? Kemudian istri saya menjawab, benar, bidang tanah yang saya beli dari Bapak Yakobis Dami (Alm) masih tergabung dalam satu sertifikat dan belum dipisah, termasuk objek tanah sengketa. Kemudian tergugat II, menyampaikan kepada istri saya agar dapat mengembalikan uangnya sebesar Rp. 750.000 guna menebus dan mengambil kembali sertifikat tanah yang digadaikan oleh Bapak Yakobis Dami (alm).
7. Bahwa pada suatu hari di tahun 2000, istri saya (tergugat III) mengajak ibu Sarlince Dami (almarhumah) istri dari Bapak Yakobis Dami (almarhum) untuk pergi bersama-sama ke rumah tergugat II untuk membayar biaya tebus sertifikat tanah yang digadaikan oleh Bapak Yakobis Dami (alm) pada tergugat II sebesar Rp. 750.000 dan mengambil kembali sertifikat tersebut. Uang Rp. 750.000 adalah uang milik pribadi saya (tergugat III). Hal ini saya lakukan semata-mata demi kebaikan bersama yaitu menyelamatkan sertifikat yang didalamnya terdapat bidang tanah bapak Yakobis Dami (alm), bidang tanah saya dan juga bidang tanah objek sengketa.
8. Bahwa sertifikat yang telah istri saya (tergugat III) tebus sudah atas nama tergugat II (Bapak Andi Syamsu Alam).





9. Bahwa setelah saya tergugat III dan istri mengetahui sertifikat tersebut sudah atas nama Bapak Andi Syamsu Alam (tergugat II), pada suatu hari di tahun 2000 istri saya (tergugat III) berkonsultasi dengan pegawai pertanahan dan diarahkan untuk membalik nama sementara sertifikat ke nama saya, Heru Suryo Wicaksono (tergugat III) demi keamanan sertifikat tersebut karena sudah ditebus oleh istri saya (tergugat III).
10. Bahwa beberapa hari kemudian setelah itu istri saya (tergugat III) mendatangi Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk mengurus proses pemisahan sertifikat tersebut.
11. Bahwa beberapa bulan kemudian di tahun yang sama (tahun 2000), petugas pertanahan datang dan mengukur tiga bidang tanah tersebut guna membuat pemisahan hak milik atas ketiga bidang tanah tersebut. Hadir juga dalam proses pengukuran tanah itu Bapak Yakobis Dami (alm) berserta istrinya dan juga Bapak Meki Honin (alm). Semua biaya urusan pengukuran pemisahan tiga bidang tanah tersebut ditanggung oleh saya (tergugat III).
12. Bahwa pada tanggal 21 Oktober 2000 pertanahan kota Kupang menerbitkan tiga sertifikat yang mana ketiga-tiganya atas nama Heru Suryo Wicaksono (tergugat III). Semua biaya urusan pengukuran sampai terbitnya ketiga sertifikat ditanggung oleh istri saya (tergugat III).
13. Bahwa setelah istri saya (tergugat III) menerima ketiga sertifikat tersebut, kemudian menyerahkan Sertifikat bidang tanah milik bapak Yakobis Dami (alm) untuk kemudian bisa dibalik ke nama Bapak Yakobis Dami sendiri (alm).
14. Bahwa ketika istri saya (tergugat III) hendak menyerahkan sertifikat bidang tanah objek sengketa kepada Bapak Meki Honin (alm) anak kandung dari Bapak Thomas Honin sekaligus kaka kandung Selianus Honin (tergugat IV), bapak Meki Honin (alm) meminta istri saya untuk menyimpan sementara sertifikat tanah objek sengketa tersebut karena belum ada biaya ganti rugi tebusan sebesar Rp. 750.000.
15. Bahwa sejak tahun 2000, saya (tergugat III) tidak pernah mengeluarkan pernyataan bahwa saya akan menunggu bapak Honin datang dari Kefa untuk pisahkan sebagian tanah dari sertifikat objek tanah sengketa tersebut kepada Bapak Thofilus



Honin, suami dari Ariantje Magdalena Dillak (penggugat). Maka tidaklah benar pernyataan kuasa hukum penggugat yang mengatakan bahwa saya (tergugat III) menunggu bapak Honin datang dari Kefa barulah bapak Honin langsung berurusan dengan saya (tergugat III) untuk urus balik nama sertifikat objek tanah sengketa tersebut dan membagi sebagian tanah objek sengketa tersebut dengan Bapak Thofilus Honin (point gugatan 22 dan 23).

16. Bahwa sejak tahun 2000 hingga tahun 2019, selama 19 tahun saya (tergugat III) dengan tulus hati menyimpan sertifikat objek tanah sengketa tersebut yang masih atas nama saya (tergugat III) tanpa pernah menguasai, menduduki ataupun menyalahgunakan sertifikat tersebut, karena saya (tergugat III) tahu dan sadar, sertifikat tanah objek sengketa tersebut bukanlah milik saya (tergugat III).

17. Bahwa pada tanggal 24 Juli 2019, Selianus Honin (tergugat IV), yang merupakan anak kandung dari Bapak Thomas Honin (alm) datang ke rumah saya (tergugat III), meminta sertifikat tanah objek sengketa tersebut dengan alasan ia hendak membalik nama sertifikat tanah objek sengketa tersebut sesuai permintaan dari mama kandung tergugat IV. Atas alasan tersebut istri saya (tergugat III) kemudian memberikan sertifikat tanah objek sengketa tersebut kepada tergugat IV.

18. Bahwa dua hari kemudian tergugat IV menemui kembali istri saya (tergugat III) meminta foto copy KTP, kartu keluarga dan foto copy pajak dengan tujuan untuk melengkapi berkas balik nama sertifikat tanah objek sengketa.

19. Bahwa pada bulan Desember 2019, Selianus Honin (tergugat IV) datang lagi ke rumah saya (tergugat III) bersama seorang petugas dari kantor Notaris, membawa sejumlah berkas beserta 1 (satu) lembar kwitansi kosong tanpa bermaterai, dan Selianus Honin (tergugat IV) meminta saya (tergugat III) untuk menandatangani kwitansi kosong tersebut. Sebelum saya (tergugat III) tandatangan, saya (tergugat III) bertanya untuk apa kwitansi tersebut, kemudian Selianus Honin (tergugat IV) mengatakan kwitansi tersebut sebagai formalitas untuk melengkapi berkas balik nama bukannya untuk transaksi jual beli tanah objek sengketa tersebut. Maka tidaklah benar pernyataan kuasa hukum penggugat



yang mengatakan bahwa kwitansi kosong yang dibawa oleh Selianus Honin (tergugat 4) dan ditandatangani oleh saya (tergugat III) telah ditempel materai 6000 (poin 25).

20. Bahwa kuasa hukum penggugat telah memfitnah saya (tergugat III) sebagai salah satu pelaku yang membongkar rumah di atas tanah objek sengketa yang menurut kuasa hukum penggugat rumah tersebut dibangun oleh suami penggugat sehingga penggugat mengalami kerugian materiil.

21. Bahwa kuasa hukum penggugat secara sepihak merinci kerugian materiil yang dialami penggugat hanya atas cara berpikir kuasa hukum sendiri bahkan menuduh para tergugat termasuk saya (tergugat III) sebagai penyebab timbulnya kerugian materiil tersebut. Padahal saya (tergugat III) tidak pernah merusakkan rumah dan mengambil material dari rumah tersebut.

### III. Kesimpulan

1. Bahwa penggugat telah dengan sengaja menciptakan persoalan ini tanpa mengetahui duduk perkara yang sebenarnya.
2. Bahwa sejak tahun 1990 sampai 2019 saya (tergugat III) tidak pernah mengenal Bapak Thofilus Honin (alm) dan istrinya Ariantje Magdalena Dilak (Penggugat).
3. Bahwa kuasa hukum penggugat selalu menyudutkan saya (tergugat III) sebagai penyebab hilangnya status kepemilikan tanah objek sengketa baik di dalam surat gugatan maupun ketika melakukan mediasi bersama Yang Mulia Hakim mediasi. Saya (tergugat III) menegaskan, jika memang tanah ini adalah milik penggugat, mengapa selama 19 tahun terhitung sejak tahun 2000 hingga 2019 penggugat tidak pernah berusaha mencari dan mengambil kembali sertifikat tanah objek sengketa tersebut.
4. Bahwa setelah Selianus Honin (tergugat IV) datang ke rumah saya (tergugat III) pada akhir Juli 2019 untuk mengambil sertifikat tanah objek sengketa dan membalik nama sertifikat tanah objek sengketa tersebut barulah muncul perkara ini. Saya (tergugat III) berpendapat bahwa ada sesuatu yang disembunyikan oleh penggugat dan kuasa hukum penggugat tentang duduk perkara ini.
5. Bahwa saya (tergugat III) dengan sadar memberikan sertifikat tanah objek sengketa yang telah saya simpan selama 19 tahun tanpa meminta imbalan apapun kepada Selianus Honin (tergugat IV)



karena saya tahu dan mengenal Selianus Honin (tergugat IV) adalah anak kandung dari Bapak Thomas Honin (alm).

Maka berdasarkan semua uraian yang dikemukakan diatas, tergugat III (tiga) memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Cq. Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memimpin dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya
2. Menyatakan hukum bahwa tergugat tidak bersalah, karena tergugat tidak pernah berniat untuk menjual tanah objek sengketa kepada tergugat IV melainkan tergugat hanya berniat ikhlas untuk membantu proses balik nama sertifikat tanah objek sengketa.
3. Menyatakan hukum bahwa tergugat III tidak bersalah karena tidak pernah menguasai, menduduki apalagi menyalahgunakan sertifikat tanah objek sengketa selama menyimpan sertifikat tersebut.
4. Menyatakan hukum bahwa yang berhak menanggapi dalam petitum angka 6 dan 7 adalah tergugat IV (empat).
5. Menyatakan hukum bahwa petitum angka 8,9,10,11 adalah tidak sah menurut hukum.
6. Menyatakan bahwa atas ulah penggugat kepada saya tergugat III (tiga) membuat saya mengalami kerugian materiil karena harus meninggalkan pekerjaan mencari nafkah bagi keluarga. Dengan ini saya tergugat III (tiga) menuntut ganti rugi sebesar, Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah).
7. Menyatakan hukum bahwa merehabilitasi nama baik saya dan keluarga

#### **SUBSIDAIR**

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya.

**Jawaban Turut Tergugat tertanggal 09 Februari 2022, pada pokoknya sebagai berikut:**

#### **I. DALAM EKSEPSI:**

##### **A. EKSEPSI DISKUALIFIKATOIR (PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KUALITAS DAN KAPASITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN**

Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum. Dalam perkara ini Penggugat tidak berkapasitas untuk menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Turut Tergugat) karena tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari penerbitan obyek sengketa yakni Sertipikat Milik Nomor 979/2000 Kelurahan Oesapa Barat yang sekarang tercatat atas nama Tergugat III karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dilekati oleh objek sengketa a quo baik penguasaan tanah secara fisik maupun hubungan hukum dengan tanahnya.

Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Penggugat membeli tanah seluas 375 m2 pada tanggal 15 Januari 1985 dari Alm. Yakobus Dami yang terletak di Kelurahan Oesapa Barat dengan batas-batas :

Utara : Dahulu dengan Alm.Yakobus Dami sekarang Tergugat III

Selatan : Jalan Setapak

Timur : Dahulunya dengan obaja Talan

Barat : Alm.Joni Leka

Bahwa menurut Penggugat, pada saat membeli tanah tersebut telah bersertipikat. Namun kenyataannya pemilik awal Sertipikat Milik Nomor 979/2000 Kelurahan Oesapa Barat adalah Heru Surya Wicaksono (Tergugat III).

Jika Penggugat adalah pemilik dari tanah yang telah bersertipikat tersebut, Penggugat harus dapat membuktikan kapasitasnya. Apakah menguasai secara fisik dengan itikad baik dan mengusahakan secara terus menerus? Apakah memiliki bukti penguasaan fisik maupun bukti kepemilikan secara administrasi? Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan :

*Halaman 23 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 280/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





***"Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum"***

Bahwa Penggugat harus membuktikan memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa. Bahwa keabsahan dan kebenaran materiil dari pengakuan Penggugat bahwa merupakan pemilik tanah objek sengketa tidak dapat dijadikan suatu alat bukti yang kuat untuk dapat membuktikan terdapat hubungan hukum antara objek sengketa dengan Penggugat, serta tidak dapat dijadikan sebagai dasar atau bukti kepemilikan tanah. Berdasarkan Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah No 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertipikat. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

**B. GUGATAN PENGGUGAT TELAH LEWAT WAKTU (DALUWARSA)**

Bahwa Sertipikat Hak Milik No 979/Oesapa Barat/2000 an. Selianus Dominggus Honin (Tergugat IV) telah diterbitkan sejak tanggal 21 Oktober 2000. Hal tersebut memiliki arti sertipikat sudah terbit sejak 22 tahun yang lalu, sehingga Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat sertipikat tersebut karena telah daluwarsa. Hal tersebut seperti dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

"(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."



Berdasarkan uraian pada eksepsi maka secara tegas Turut Tergugat. menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh gugatan dan tuntutan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat dan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap secara mutatis mutandis termuat pula dalam pokok sengketa ini;
2. Bahwa Penggugat tidak dapat menjelaskan apa bukti kepemilikan yang sah atas tanah objek sengketa dan hanya mendalilkan saja pernah membeli tanah pada tanggal 15 Januari 1985. Bahwa jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Alm.Yakobus Dami itu hanya mengikat antara kedua belah pihak jika tidak disahkan oleh Notaris atau Pejabat yang berwenang
3. Bahwa sebagai instansi yang berwenang menerbitkan sertifikat, Turut Tergugat telah melakukan prosedur yang benar dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 979/Oesapa Barat yang saat ini tercatat atas nama Tergugat IV.
4. Bahwa dalam proses pendaftaran hingga penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 979/Oesapa Barat telah memenuhi syarat administrasi dan tidak terdapat keberatan dari pihak lain sehingga pada tanggal 21 Oktober 2000 sertifikat tersebut bisa diterbitkan atas nama Heru Suryo Wicaksono (Tergugat III).
5. Bahwa Turut Tergugat telah melakukan semua tahapan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai penerbitan Sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 979/Oesapa Barat maupun dalam proses peralihan haknya yakni sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya pada gugatan bahwa segala sesuatu yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak bertentangan dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI :

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

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard); dan
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini;

Demikian Eksepsi dan Jawaban Turut Tergugat disampaikan, kiranya dapat menjadi bahan pertimbangan didalam memutuskan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari para Tergugat tersebut, penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Repliknya tertanggal 2 Februari 2022, selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Dupliknya tertanggal 09 Februari 2022, selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan Perkara ini;

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-11 dan 2 (dua) orang saksi yaitu **Daniel Viktor Imanuel Honin** dan **Wadu Imanuel Rihi**;

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



1. Bukti P-1 : Fotocopy Kwitansi pembayaran biaya ganti rugi atas sebidang tanah yang terletak di KM 7 Oesapa dengan ukuran panjang 25 m dan lebar 15 m tanggal 15 Januari 1985;
2. Bukti P-2 : Fotocopy Akta Perkawinan No 102/1980 antara Thofilus Honin dan Ariantje Magdalena Dillak tanggal 5 Agustus 2008;
3. Bukti P-3 : Fotocopy Kartu Keluarga Nomor 5303051402190008 atas nama Kepala Keluarga Ariantje Magdalena Dillak tanggal 14 Februari 2019;
4. Bukti P-4 : Fotocopy Akta Kelahiran No 45/1993 atas nama Ariantje Magdalena Dillak tanggal 14 April 1993;
5. Bukti P-5 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Ariantje Magdalena Dillak tanggal 28 September 2017;
6. Bukti P-6 : Fotocopy Akta Kelahiran No 44/1993 atas nama Thofilus Honin tanggal 14 April 1993;
7. Bukti P-7 : Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Thofilus Honin tanggal 28 September 2017;
8. Bukti P-8 : Fotocopy Surat Keterangan kematian atas nama Thofilus Honin tanggal 12 Februari 2019;
9. Bukti P-9 : Fotocopy Akta kematian atas nama Thofilus Honin tanggal 18 Februari 2019;
10. Bukti P-10 : Fotocopy Surat Pemberitahuan pengukuran tanggal 13 Januari 2021;
11. Bukti P-11 : Fotocopy Tanda terima dari Selianus Dominggus Honin tanggal 23 April 2020;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah bermeterai secukupnya dan telah dilegalisasi sebagaimana mestinya, dan dalam persidangan telah diperiksa dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya kecuali bukti P-10 yang hanya berupa fotocopy tanpa aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya selain bukti surat tersebut diatas, Penggugat melalui Kuasa Hukumnya juga mengajukan saksi-saksi yang memberi keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

**1. Saksi Daniel Viktor Imanuel Honin:**

- Bahwa yang Saksi tahu antara Penggugat dan Para tergugat masalah tanah;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah terletak di Oesapa, pulau indah;
- Bahwa Saksi tahu karena Saksi tinggal dengan Penggugat dan suami Penggugat menyuruh Saksi untuk kelola tanah tersebut;
- Bahwa Saksi mengelola tanah sengketa di Tahun 1985 sekitar bulan Agustus dan September, Saksi juga di suruh oleh suami Pengugat untuk meratakan tanah ;
- Bahwa Saksi disuruh oleh suami Penggugat mencari tukang untuk buat rumah dan bapak Saksi di beri uang untuk menggergaji kayu;
- Bahwa Saksi setelah bulan September Saksi pulang ke Kefa;
- Bahwa yang tinggal di rumah tersebut adalah bapak Saksi ;
- Bahwa ada orang lain juga yang pernah tinggal di rumah tersebut yaitu Melki, Mace
- Bahwa yang membiayai bangun rumah adalah suami Penggugat;
- Bahwa yang bayar biaya tukang adalah suami penggugat dengan ongkos Rp. 250.000,-;
- Bahwa Saksi tahu batas-batasnya yaitu
  - Batas Timur dengan Obaja Talan
  - Batas barat dengan Jhon Leka
  - Batas Selatan dengan Gang/ setapak
  - Batas Utara dengan Kobus Dami/ Heru
- Bahwa setahu Saksi yang beli tanah itu adalah suami penggugat;
- Bahwa setahu Saksi Thomas Honin beli tanah di tahun 1985;
- Bahwa setahu Saksi Thofilus Honin beli tanah tunai dan lunas;
- Bahwa setahu Saksi tanah tersebut sudah ada sertifikat namun sertifikatnya digadai ;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat III beli tanah di Yakobus Dami;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang pemisahan sertifikat atas nama Yakobus Dami;
- Bahwa Saksi disuruh suami penggugat untuk meratakan tanah supaya bisa dibangun rumah;
- Bahwa Saksi tahu tentang kwitansi pembelian tanah antara Yakobus Dami dan Suami Penggugat Thofilus Honin;
- Bahwa Saksi tidak tahu sertifikat tersebut di gadai ke siapa;

Halaman 28 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 280/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)





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

**2. Saksi Wadu Imanuel Rihi:**

- Bahwa yang Saksi tahu antara Penggugat dan Para tergugat masalah tanah;
- Bahwa tanah terletak di RT 02 RW 01 Kelurahan Oesapa, Kota Kupang;
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena Saksi adalah teman dari adik Penggugat;
- Bahwa Saksi tahu karena Tahun 1985 Saksi melihat Suami Penggugat dan Yakobus Dami menandatangani kwitansi jual beli tanah ;
- Bahwa Saksi tahu dan tanah yang ditunjuk kepada Saksi adalah obyek sengketa sekarang ;
- Bahwa waktu itu Saksi kerumah pak Yakobus Dami secara kebetulan dan Saksi lihat kwitansi jual beli tanah tersebut;
- Bahwa yang hadir waktu itu adalah suami Penggugat, Penggugat, Yakobus dami dan Saksi ;
- Bahwa nilai yang tertera dalam kwitansi adalah Rp350.000,00(tiga ratus lima puluh ribu rupiah)
- Bahwa Pada waktu jual beli dari pemerintah tidak ada yang hadir;
- Bahwa Saksi tidak tahu selain kwitansi, adakah surat-surat lain terkait jual beli tanah sengketa;
- Bahwa tidak jual beli itu dilakukan di bawah tangan ;
- Bahwa setahu Saksi Tergugat III beli tanah di Yakobus Dami;

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

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.1-1 s/d T.1-8 dan 1 (satu) orang saksi yaitu **Jermias Wihelmus Messakh**;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti T.1-1 : Fotocopy Surat Keterangan dari Kelurahan Oesapa Barat Nomor Kel. OSPB. 470/34/II/2022 tanggal 14 Pebruari 2022;
2. Bukti T.1-2 : Fotocopy Kwitansi Surat Keterangan Kematian atas nama Yakobus Dami Nomor Kel.OSPB.474.2/08/II/2022 tan;
3. Bukti T.1-3 : Fotocopy keterangan dari Yusak Ngongopala dan Yohana Amfotis;
4. Bukti T.1-4 : Fotocopy Surat Baptis atas nama Magdalena Dami tanggal 7 Maret 1968;
5. Bukti T.1-5 : Fotocopy Akta Kelahiran atas nama Magdalena Dami tanggal 2 Juli 2012;
6. Bukti T.1-6 : Fotocopy Foto dokumentasi Magdalena Messakh Dami tergugat I bersama Yohana Amfotis di tanah sengketa;
7. Bukti T.1-7 : Fotocopy Foto dokumentasi rumah di tanah sengketa yang rusak akibat angin seroja Tahun 2021;
8. Bukti T.1-8 : Fotocopy Foto dokumentasi bersama mama Yuliana Sarlin Honin Ndaong istri dari almarhum Bapak Thomas Honin dan putrinya Mace Honin bersama suaminya Soleman Beti;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dilegalisasi sebagaimana mestinya, dan dalam persidangan telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya kecuali bukti T.1-6, T.1-7, T.1-8 yang hanya berupa fotocopy tanpa aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat I juga mengajukan saksi yang memberi keterangan tanpa disumpah pada pokoknya sebagai berikut :

**1. Saksi Jermias Wihelmus Messakh:**

- Bahwa Yang Saksi tahu almarhum Thomas Honin membuat rumah dan tinggal di obyek yang disengketakan;
- Bahwa Thomas Honin bekerja sebagai guru di Kefa;
- Bahwa yang Saksi tahu masalah tanah;
- Bahwa Saksi tinggal di daerah Oesapa sejak tahun 1985;

Halaman 30 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 280/Pdt.G/2021/PN Kpg



- Bahwa saksi tidak tahu tentang jual beli antara Penggugat dan para tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang sertifikat tanah obyek sengketa di gadai oleh Bapak Tergugat I;

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

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.3-1 s/d T.3-5 dan 1 (satu) saksi yaitu **Agustina W Uju** ;

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

1. Bukti T.3-1 : Fotocopy Kwitansi pembayaran sebidang tanah ukuran 6,5m x 25 m2 = 162,5 m2 tanggal 24 Juli 1990;
2. Bukti T.3-2 : Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 3783 atas nama Heru Suryo Wicaksono;
3. Bukti T.3-3 : Fotocopy Kwitansi pembayaran sebidang tanah ukuran 6,5m x 25 m2 = 162,5 m2 G.S No.704 1980 tanggal 24 Juli 1990;
4. Bukti T.3-4 : Fotocopy Sertifikat Hak milik Nomor 1861 atas nama Heru Suryo Wicaksono;
5. Bukti T.3-5 : Fotocopy Surat Keterangan dari Kelurahan Oesapa Barat Nomor Kel. OSPB. 470/34/II/2022 tanggal 14 Pebruari 2022;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dilegalisasi sebagaimana mestinya, dan dalam persidangan telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat III juga mengajukan saksi-saksi yang memberi keterangan tanpa disumpah pada pokoknya sebagai berikut :

**1. Saksi Agustina W Uju:**

- Bahwa Saksi tahu, di Tahun 1990 kami membeli sebagian tanah dari Yakobus dami dan tanah itu belum bersertifikat hanya ada Gambar Situasi (GS) saja lalu di Tahun 1999 datang Andi Syamsu Alam ke tanah sengketa dan bertemu dengan Saksi dan Andi



Syamsu Alam bilang ke Saksi kalau sertifikat sudah di gadai oleh Yakobus Dami kepada dia, sehingga Andi Syamsu Alam meminta Saksi untuk membawa uang sejumlah Rp750.000,00(tujuh ratus lima puluh ribu) untuk menebus sertifikat tersebut lalu Saksi bersama isteri dari Yakobus Dami pergi kerumah Andi Syamsu Alam di pasar Inpres untuk menebus sertifikat tersebut sehingga sertifikat itu di berikan kepada saya;

- Bahwa Saksi dan suami sepakat dengan isteri dari almarhum Yakobus Dami untuk memecahkan sertifikat itu menjadi 3 (tiga) bagian yang satu atas nama Yakobus Dami dan sudah Saksi berikan ke tergugat I sedangkan yang duanya atas nama suami Saksi Heru Surya Wicaksono kami simpan;
- Bahwa Saksi menyimpan sertifikat tersebut dari Tahun 2000 sampai dengan Tahun 2019 lalu di Bulan Juni Tahun 2019 hari dan tanggal Saksi sudah lupa, sekitar jam 14.00 Wita datang Tergugat IV Selianus D Honin kerumah Saksi untuk mengecek sertifikat yang Saksi pegang dan meminta Saksi sertifikat tersebut berserta fotocopy KTP suami Saksi (tergugat III) , selianus bilang ke Saksi kalau bapaknya telah membeli tanah tersebut dan ia mau mengurus balik nama, Saksi percaya dan Saksi berikan sertifikat itu ke Selianus, waktu itu suami Saksi Tergugat III tidak ada dan Saksi bilang suami Saksi Tergugat III baru datang di bulan Desember lalu Selianus D Honim kembali datang kerumah Saksi di Bulan Desember 2019 dengan membawa kwitansi dan selianus juga di damping oleh petugas dari Notaris, Selianus bilang ke kami bahwa ini formalitas saja untuk buat akta jual beli untuk bisa balik nama ;
- Bahwa tidak ada transaksi keuangan, menurut Selianus tanda tangan kwitansi hanya sebagai formalitas saja;
- Bahwa itu kwitansi kosong yang di tandatangani oleh suami Saksi (Tergugat III) ;
- Bahwa itu tidak benar, bulan Agustus 2019, suami Saksi (tergugat III) tidak berada di Kupang dan kwitansi tersebut di tandatangani di Bulan Desember 2019;
- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat sudah melunasi pembayaran rumah tersebut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi Selianus D Honin adalah anak dari Thomas Honin makanya Saksi serahkan sertifikat itu kepada Selianus D Honin;
- Bahwa Selianus Honin datang kerumah bawa kwitansi kosong dan dia bilang itu hanya formalitas;
- Bahwa Suami Saksi Tergugat II hanya mau bantu untuk memperlancar urusan balik nama;
- Bahwa Saksi tidak ada memberikan uang ke tergugat IV ;
- Bahwa tanah Saksi dulunya merupakan satu bagian dengan tanah sengketa yang mana sertifikatnya Saksi pecahkan menjadi 3(tiga) bagian ;
- Bahwa Saksi beli tanah di Yakobus Dami dari Tahun 1990;
- Bahwa saksi tidak tahu,apakah Tohmas Honin beli tanah di Yakobus Dami;
- Bahwa Saksi tahu karena waktu Saksi datang dan tinggal di tempat itu, sudah ada Thomas Honin tinggal di situ;
- Bahwa Saksi beli tanah di Yakobus dami dengan harga Rp850.000,-(delapan ratus lima puluh ribu rupiah);
- Bahwa untuk uang tebusan itu di luar harga tanah, Saksi ikhlas karena Saksi pikir di atas tanah tersebut sudah ada rumah saya;
- Bahwa satu sertifikat atas nama Yakobus Dami dan Saksi berikan ke Tergugat I, yang duanya atas nama suami Saksi Heru Surya Wicaksono;
- Bahwa Saksi tidak Tanya karena Saksi tahu selianus D Honin adalah anak dari Thomas Honin

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

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.T-1 s/d T.T-7 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

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

1. Bukti T.T-1 : Fotocopy Permohonan pemisahan sertifikat hak milik atas nama Pemohon Heru Suryo Wicaksono tanggal 27 Mei 1999;

Halaman 33 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 280/Pdt.G/2021/PN Kpg





2. Bukti T.T-2 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak BUmi dan Bnagunan Tahun 1998 tanggal 02 Maret 98;
3. Bukti T.T-3 : Fotocopy Sertifikat Hak Milik No, 1861 atas nama Heri Surya Wicaksono yang dinyatakan tidak berlaku lagi karena telah dilakukan pemecahan;
4. Bukti T.T-4 : Fotocopy Permohonan pendaftaran peralihan hak an Selianus Dominggus Honim yang mewakili oleh Zantje Matilda Voss Tomasowa,SH.MKn selaku PPAT;
5. Bukti T.T-5 : Fotocopy Kwitansi jual beli tanggal 20 Agustus 2019 dari Selianus Dominggus Honin;
6. Bukti T.T-6 : Fotocopy Akta Jual Beli Nomor 338/2020;
7. Bukti T.T-7 : Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No, 979/oesapa barat/ Selianus Dominggus Honin;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dilegalisasi sebagaimana mestinya, dan dalam persidangan telah diperiksa dan dicocokkan dengan aslinya ternyata sama dengan aslinya kecuali bukti T.T-5 yang hanya berupa fotocopy tanpa aslinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melaksanakan Pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 04 Maret 2022,yang dihadiri oleh kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa pada hari Rabu, tanggal 23 Maret 2022 Kuasa Penggugat dan Tergugat I, Tergugat III serta Turut Tergugat telah mengajukan konklusi/ kesimpulannya;

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

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

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim telah terlebih dahulu akan mempertimbangkan Keberatan



atau Eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Turut Tergugat, yang pada pokoknya sebagai berikut :

**Eksepsi Tergugat I yang pada pokoknya sebagai berikut;**

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk menarik saya Magdalena Messakh Dami sebagai tergugat dalam perkara perdata No. 280/Pdt.G/2021/PN Kupang. Karena saya tidak sedang menguasai atau duduk di atas obyek sengketa tersebut
2. Gugatan yang di ajukan cacat hukum karena tidak merinci sebab akibat perbuatan saya Magdalena Messakh Dami dalam perkara ini
3. Dalil Kuasa Hukum dari Ariantje Magdalena Dilak yang mana menyudutkan dan memberatkan Bapak yakobis Dami (almarhum) dan Mama Sarlince Dami Messakh (almarhumah), sebagai penyebab dalam masalah ini sangatlah tidak manusiawi, karena Bapak Yakobis Dami (almarhum) dan Mama Sarlince Dami Messakh (almarhumah) seharusnya di hadirkan untuk menjelaskan atau menjawab segala tuduhan
4. Bahwa Bapak Yakobis Dami (almarhum) dan Mama Sarlince Dami Messakh (almarhumah) memiliki alasan dan pembelaan atas perbuatan mereka
5. Dalil – dalil kuasa hukum penggugat, sebagai penegak keadilan, patut di ragukan kualitas kejujurannya dalam menilai dan menafsirkan Hukum dalam perkara ini, karena mempersoalkan Bapak Yakobis Dami (almarhum) dan Mama Sarlince Dami Messakh (almarhumah) adalah orang - orang yang tidak memiliki hak jawab atau hak untuk membela diri

**Eksepsi Tergugat III yang pada pokoknya sebagai berikut:**

1. Bahwa penggugat tidak memiliki wewenang untuk menggugat saya, Heru Suryo Wicaksono sebagai tergugat dalam perkara perdata No. 280/Pdt.G/2021/PN Kupang, karena saya tidak sedang menguasai objek tanah sengketa tersebut.
2. Bahwa dalil-dalil kuasa hukum dari penggugat Ariantje Magdalena Dilak, sebagai penegak hukum dan keadilan patut diragukan kualitas kejujurannya dalam menilai dan menafsirkan hukum dalam perkara ini karena tidak sesuai atau bertentangan dengan keterangan yang diberikan oleh saya sebagai tergugat III bersama istri dan kenyataan yang sebenarnya.



3. Bahwa dalil kuasa hukum yang menyudutkan dan memberatkan saya tergugat III sangat tidak manusiawi karena tidak memikirkan kebaikan hati saya yang sudah mengorbankan materi saya (uang sebesar Rp. 750.000, nilai uang tahun 2000) untuk mengembalikan biaya gadai sertifikat dari tergugat I kepada tergugat II. Kuasa hukum juga tidak mempertimbangkan pengorbanan saya menjaga keamanan sertifikat tanah objek sengketa selama 19 tahun (2000 sampai 2019) tanpa ada sedikitpun niat jahat untuk menguasai atau menyalahgunakan sertifikat tanah objek sengketa tersebut.

**Eksepsi Turut Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut:**

A. Eksepsi Diskualifikatoir (Penggugat tidak memiliki kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan)

Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Dalam perkara ini Penggugat tidak berkapasitas untuk menggugat Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang (Turut Tergugat) karena tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu hak yang dilanggar, atau tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari penerbitan obyek sengketa yakni Sertipikat Milik Nomor 979/2000 Kelurahan Oesapa Barat yang sekarang tercatat atas nama Tergugat III karena tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah yang dilekati oleh objek sengketa a quo baik penguasaan tanah secara fisik maupun hubungan hukum dengan tanahnya.

Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa Penggugat membeli tanah seluas 375 m2 pada tanggal 15 Januari 1985 dari Alm. Yakobus Dami yang terletak di Kelurahan Oesapa Barat dengan batas-batas :

Utara : Dahulu dengan Alm.Yakobus Dami sekarang Tergugat III

Selatan : Jalan Setapak

Timur : Dahulunya dengan obaja Talan

Barat : Alm.Joni Leka

Bahwa menurut Penggugat, pada saat membeli tanah tersebut telah bersertipikat. Namun kenyataannya pemilik awal Sertipikat Milik Nomor 979/2000 Kelurahan Oesapa Barat adalah Heru Surya Wicaksono (Tergugat III).



Jika Penggugat adalah pemilik dari tanah yang telah bersertipikat tersebut, Penggugat harus dapat membuktikan kapasitasnya. Apakah menguasai secara fisik dengan itikad baik dan mengusahakan secara terus menerus? Apakah memiliki bukti penguasaan fisik maupun bukti kepemilikan secara administrasi? Sebab dalam Hukum Acara Perdata dijelaskan bahwa Gugatan hanya dapat diajukan oleh pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum satu sama lain. Hal ini sesuai dengan pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya Nomor 294/K/Sip/1971 tanggal 7 Juli 1971 yang mensyaratkan :

***“Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum***

Bahwa Penggugat harus membuktikan memiliki hubungan hukum dengan objek sengketa. Bahwa keabsahan dan kebenaran materiil dari pengakuan Penggugat bahwa merupakan pemilik tanah objek sengketa tidak dapat dijadikan suatu alat bukti yang kuat untuk dapat membuktikan terdapat hubungan hukum antara objek sengketa dengan Penggugat, serta tidak dapat dijadikan sebagai dasar atau bukti kepemilikan tanah. Berdasarkan Pasal 32 (1) Peraturan Pemerintah No 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang diakui sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah adalah sertipikat. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

B. Gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluarsa)

Bahwa Sertipikat Hak Milik No 979/Oesapa Barat/2000 an. Selianus Dominggus Honin (Tergugat IV) telah diterbitkan sejak tanggal 21 Oktober 2000. Hal tersebut memiliki arti sertipikat sudah terbit sejak 22 tahun yang lalu, sehingga Penggugat tidak memiliki hak untuk menggugat sertipikat tersebut karena telah daluarsa. Hal tersebut seperti dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No 24/1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

“(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang



merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.”

Berdasarkan uraian pada eksepsi maka secara tegas Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil dalam gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Menimbang, bahwa dalam Pasal 162 R.Bg/136 HIR menentukan bahwa Tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut sebagai berikut:

Menimbang bahwa mengenai materi **eksepsi Tergugat I, Tergugat III dan Turut tergugat** yang menyatakan Penggugat tidak memiliki kualitas dan kapasitas untuk mengajukan gugatan serta Gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluarsa) tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan oleh karena telah memasuki materi pokok perkara sedangkan alasan-alasan Eksepsi yang lain dari Tergugat I dan Tergugat III, tidak perlu dipertimbangkan dan dikesampingkan oleh karena bukanlah termasuk dalam materi eksepsi yang ditentukan oleh Undang-undang;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

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

- Bahwa penggugat adalah istri sah Thofilus Honin;
- Bahwa Thofilus Honin meninggal di kefa Kabupaten TTU pada tanggal 29 Januari 2019;
- Bahwa pada tanggal 15 – 1 – 1985, alm. Thofilus Honin (T.H. Honin) membeli sebidang tanah dari Alm. Yakobus Dami (Y.A. Dami) dengan





panjang 25 meter dan lebar 15 meter dan/atau luas 375 m<sup>2</sup>, terletak dahulu di Km. 7 Oesapa, sekarang RT.002/RW.001, Kelurahan oesapa barat dengan batas – batas :

Utara : Dahulu dengan Alm. Yakobus Dami (Y.A. Dami), sekarang Heru Surya Wicaksono (tergugat III), Johan Dami dan Frans Pandy;

Selatan :Jalan setapak

Timur :Dahulunya dengan Obaja Talan

Barat :Alm. Joni Leka

- Bahwa pada waktu alm. Theofilus Honin (T.H. Honin) membeli bidang tanah dari Alm. Yakobis Dami (Y.A. Dami) tersebut, menurut Alm. Yakobis Dami (Y.A. Dami) bahwa tanah tersebut sudah ada sertifikatnya tetapi sertifikat tersebut belum ditunjukan oleh Alm. Yakobis Dami (Y.A. Dami) kepada alm. Theofilus Honin (T.H. Honin);

- Bahwa pada waktu Alm. Thofilus Honin membeli tanah tersebut, Alm Thofilus Honin sedang betugas di kefa sebagai seorang Pegawai Negeri Sipil;

- Bahwa sesudah membeli tanah tersebut,Alm Thofilus Honin membeli kayu dan bebak dari Batuna dan mulai membangun rumah diatas tanah miliknya tersebut.

- Bahwa tujuan Alm. Thofilus Honin membangun rumah diatas bidang tanahnya, adalah untuk dijadikan rumah singgah bagi keluarga Alm Thofilus Honin, khusus keluarga yang nantinya datang dari kefa, Batuna dan Rote disaat sedang mengurus sesuatu hal di kupang maka mereka bisa tinggal dan tidak perlu menumpang di rumah orang;

- Bahwa untuk menjaga rumah singgah tersebut maka Alm Thofilus Honin meminta sejumlah anggota keluarganya(ponakan) yaitu anak – anak dari kakak kandung Alm Thofilus Honin dari battuna, amarasu untuk tinggal dan merawat rumah tersebut yakni diantaranya tergugat IV tersebut;

- Bahwa semenjak alm. Thofilus Honin tinggal di kefa, telah beberapa kali Alm. Thofilus datang ke Kupang menemui Alm. Yakobus Dami (Y.A.Dami) dan meminta untuk dilakukan pemisahan sekaligus balik nama terhadap tanah tersebut dari nama Yakobis Dami kepada nama Thofilus Honin, akan tetapi Yakobus selalu beralasan bahwa dia masih sibuk;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Karena tugas di kefa, jaraknya sangat jauh dan kendaraan angkutan umum juga belum lancar seperti sekarang ini, kemudian pada tahun 2005, Thofilus Honin mendengar kabar bahwa Yakobus Dami telah meninggal dunia;
- Bahwa setelah mengetahui Yakobus Dami meninggal, kemudian Thofilus Honin mendatangi dan menemui istri almarhum Alm. Yakobus yaitu Sarlin Dami messakh untuk meminta pemisahan dan balik nama atas tanah 375 m<sup>2</sup> kepada nama Thofilus Honin, kemudian Sarlin Dami messakh mengatakan bahwa waktu suaminya masih hidup, sertifikat tanah tersebut di gadai oleh suaminya kepada Andi syamsu alam, sehingga tunggu dan kami sudah tebus sertifikat, baru datang dan kita urus balik nama kepada pak honin;
- Bahwa kemudian Thofilus Honin menunggu berita dari Sarlin Dami messakh untuk pemisahan tanah dan balik nama sertifikat tersebut tetapi tidak ada Kabar;
- Bahwa pada tahun 2018, penggugat dan suami penggugat (Thofilus Honin) mendengar bahwa istri almarhum Alm. Yakobus Dami yaitu Sarlin Dami telah meninggal dunia;
- Bahwa kemudian pada tahun 2019, suami penggugat (Thofilus Honin) meninggal dunia;
- Bahwa kemudian pada tahun 2020, penggugat mendengar bahwa tanah objek sengketa telah dibalik nama oleh tergugat III (Heru Surya Wicaksono) kepada atas nama tergugat IV (Selianus D. Honin);

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat dan Turut tergugat memberikan Jawaban dan Dupliknya yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

### **Jawaban Tergugat I pada pokoknya sebagai berikut :**

- Bahwa Tergugat I tidak mengetahui jual beli tanah antara bapaknya Yakobus Dami dengan suami penggugat Thofilus Honin, sehingga tergugat I tidak bisa ditarik sebagai Tergugat;

### **Jawaban Tergugat III yang pada pokoknya sebagai berikut:**

- Bahwa Tergugat III tidak mengenal penggugat dan Thofilus Honin;
- Bahwa tergugat III tidak mengetahui jual beli antara suami penggugat dan Yakobus Dami;
- Bahwa tergugat III juga membeli tanah dari Yakobus Dami



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat III yang menebus sertifikat atas nama Yakobus Dami dari Tergugat II;

### **Jawaban Turut Tergugat yang pada pokoknya sebagai berikut;**

- Bahwa sebagai instansi yang berwenang menerbitkan sertipikat, Turut Tergugat telah melakukan prosedur yang benar dalam penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 979/Oesapa Barat yang saat ini tercatat atas nama Tergugat IV.
- Bahwa dalam proses pendaftaran hingga penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 979/Oesapa Barat telah memenuhi syarat administrasi dan tidak terdapat keberatan dari pihak lain sehingga pada tanggal 21 Oktober 2000 sertipikat tersebut bisa diterbitkan atas nama Heru Suryo Wicaksono (Tergugat III).
- Bahwa Turut Tergugat telah melakukan semua tahapan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai penerbitan Sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 979/Oesapa Barat maupun dalam proses peralihan haknya yakni sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil Gugatan dan Replik Penggugat dan dalil-dalil Jawaban para Tergugat serta Turut Tergugat tersebut di atas maka dapatlah di simpulkan bahwa yang menjadi pokok perselisihan sengketa antara Penggugat dan para Tergugat adalah mengenai sebidang tanah dengan panjang 25 meter dan lebar 15 meter dan/atau luas 375 m<sup>2</sup>, terletak dahulu di Km. 7 Oesapa, sekarang RT.002/RW.001, Kelurahan oesapa barat dengan batas – batas :

- Utara : Dahulu dengan Alm. Yakobus Dami (Y.A. Dami), sekarang Heru Surya Wicaksono (tergugat III), Johan Dami dan Frans Pandy;
- Selatan :Jalan setapak
- Timur :Dahulunya dengan Obaja Talan
- Barat :Alm. Joni Leka

Yang telah dibeli oleh suami penggugat atas nama Thofilus Honin dari alm. Yakobus Dami,

***sedangkan Menurut para tergugat, mereka tidak mengetahui mengenai jual beli tersebut dan yang mereka ketahui dulu tanah tersebut ditempati oleh Thomas Honin sekeluarga;***

Halaman 41 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 280/Pdt.G/2021/PN Kpg



Menimbang, bahwa oleh karena keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara 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 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-11 dan 2 (dua) orang saksi yaitu **Daniel Viktor Imanuel Honin** dan **Wadu Imanuel Rihi** ;

Menimbang, bahwa Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.1-1 s/d T.1-8 dan 1 (satu) orang saksi yaitu **Jermias Wihelmus Messakh**;

Menimbang, bahwa Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.3-1 s/d T.3-5 dan 1 (satu) orang saksi yaitu **Agustina W Uju** ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.T-1 s/d T.T-7 dan tidak mengajukan saksi-saksi;

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

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka - 1 yakni menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum angka - 1 ini berkaitan erat dengan seluruh pembuktian dari 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 yang “Menyatakan hukum kwitansi pembelian tanah tanggal 15 – 1 – 1985 milik penggugat atas nama Thofilus Honin (T.H. Honin) yang adalah suami penggugat yang ditandatangani Yakobus Dami (Y. A. Dami) adalah sah”;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang petitum point 2 sebagai berikut :

Menimbang, bahwa penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan bahwa pada tanggal 15 – 1 – 1985, alm. Thofilus Honin (T.H. Honin) membeli sebidang tanah dari Alm. Yakobus Dami (Y.A. Dami) dengan panjang 25 meter dan lebar 15 meter dan/atau luas 375 m<sup>2</sup>, terletak dahulu di Km. 7 Oesapa, sekarang RT.002/RW.001, Kelurahan Oesapa Barat dengan batas – batas :

Utara :Dahulu dengan Alm. Yakobus Dami (Y.A. Dami), sekarang Heru Surya Wicaksono (tergugat III),Johan Dami dan Frans Pandy;

Selatan :Jalan setapak

Timur :Dahulunya dengan Obaja Talan

Barat :Alm. Joni Leka

Bahwa pada waktu alm. Theofilus Honin (T.H. Honin) membeli bidang tanah dari Alm. Yakobis Dami (Y.A. Dami) tersebut, menurut Alm. Yakobis Dami (Y.A. Dami) bahwa tanah tersebut sudah ada sertifikatnya tetapi sertifikat tersebut belum ditunjukkan oleh Alm. Yakobis Dami (Y.A. Dami) kepada alm. Theofilus Honin (T.H. Honin);

Bahwa pada waktu Alm. Thofilus Honin membeli tanah tersebut, Alm Thofilus Honin sedang bertugas di kefa sebagai seorang Pegawai Negeri Sipil;

Bahwa sesudah membeli tanah tersebut,Alm Thofilus Honin membeli kayu dan bebak dari Batuna dan mulai membangun rumah diatas tanah miliknya tersebut.

Bahwa tujuan Alm. Thofilus Honin membangun rumah diatas bidang tanahnya, adalah untuk dijadikan rumah singgah bagi keluarga Alm Thofilus Honin, khusus keluarga yang nantinya datang dari kefa, Batuna dan Rote disaat sedang mengurus sesuatu hal di kupang maka mereka bisa tinggal dan tidak perlu menumpang di rumah orang;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa untuk menjaga rumah singgah tersebut maka Alm Thofilus Honin meminta sejumlah anggota keluarganya(ponakan) yaitu anak – anak dari kakak kandung Alm Thofilus Honin dari battuna, amarasu untuk tinggal dan merawat rumah tersebut yakni diantaranya tergugat IV tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa P-1 yang merupakan kwitansi pembayaran sebidang tanah atas nama Thofilus Honin kepada Yakobus Dami dengan panjang 25 meter dan lebar 15 meter dan/atau luas 375 m<sup>2</sup>, terletak dahulu di Km. 7 Oesapa, sekarang RT.002/RW.001, Kelurahan Oesapa Barat dengan jumlah uang sebesar Rp. 350.000,00(tiga ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 15 Januari 1985 serta 2 (dua) orang saksi yaitu **Daniel Viktor Imanuel Honin** dan **Wadu Imanuel Rihi** yang menerangkan suami Penggugat yaitu Thofilus Honin benar telah membeli tanah sengketa dari Yakobus Dami, dan hal tersebut oleh tergugat I dan tergugat III dalam dalil jawabannya mereka tidak mengetahuinya ;

Menimbang, selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan lebih lanjut mengenai jual beli antara suami penggugat dan alm. Yakobus Dami tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya apakah benar tanah sengketa telah dijual oleh Yakobus Dami kepada suami penggugat dan apakah jual beli yang dilakukan oleh Yakobus Dami kepada penggugat adalah sah?;

Menimbang, bahwa menurut pasal 1457 KUHPdata 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 sesuai pengertian jual beli diatas dan mencermati bukti surat berupa P-1 mengenai kuitansi pembayaran sebidang tanah antara suami penggugat yaitu Thofilus Honin dan Yakobus Dami dan keterangan 2 (dua) orang saksi Penggugat yaitu saksi **Daniel Viktor Imanuel Honin** yang menyatakan bahwa Saksi tinggal dengan Penggugat dan suami Penggugat pernah menyuruh Saksi untuk kelola tanah tersebut;

Bahwa Saksi mengelolah tanah sengketa di Tahun 1985 sekitar bulan Agustus dan September, yang di suruh oleh suami Pengugat untuk meratakan tanah ;

Halaman 44 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 280/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Saksi disuruh oleh suami Penggugat mencari tukang untuk buat rumah dan bapak Saksi di beri uang untuk menggergaji kayu;

Bahwa Saksi setelah bulan September Saksi pulang ke Kefa;

Bahwa yang tinggal di rumah tersebut adalah bapak Saksi ;

Bahwa ada orang lain juga yang pernah tinggal di rumah tersebut yaitu Melki, Mace

Bahwa yang membiayai bangun rumah adalah suami Penggugat;

Bahwa yang bayar biaya tukang adalah suami penggugat dengan ongkos Rp. 250.000,-;

Menimbang, bahwa selain itu saksi penggugat **Wadu Imanuel Rihi** juga yang menerangkan bahwa Tahun 1985 Saksi melihat Suami Penggugat dan Yakobus Dami menandatangani kwitansi jual beli tanah ;

Bahwa Saksi tahu dan tanah yang ditunjuk kepada Saksi adalah obyek sengketa sekarang ;

Bahwa waktu itu Saksi kerumah pak Yakobus Dami secara kebetulan dan Saksi lihat kwitansi jual beli tanah tersebut;

Bahwa yang hadir waktu itu adalah suami Penggugat, Penggugat, Yakobus Dami dan Saksi ;

Bahwa nilai yang tertera dalam kwitansi adalah Rp350.000,00(tiga ratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa pada waktu jual beli dari pemerintah tidak ada yang hadir;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta hukum diatas terbuktilah telah terjadi jual beli dibawah tangan antara suami penggugat dan Yakobus Dami;

Menimbang, bahwa selain itu terhadap bukti-bukti surat Penggugat berupa kuitansi jual beli yang merupakan akta dibawah tangan yang mana dalam Pasal 1867 KUHPerdara, 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 para Tergugat dalam dalil dalil jawabannya tidak membantah tentang adanya jual beli antara suami penggugat dan Yakobus Dami karena mereka memang tidak mengetahui proses jual beli tersebut antara suami penggugat dan Yakobus Dami;

Menimbang, bahwa setelah mencermati alat bukti yang diajukan oleh Penggugat serta dikaitkan dengan pengertian jual beli menurut Undang-undang maka Majelis hakim berkesimpulan bahwa jual beli antara suami penggugat dan Yakobus Dami adalah sah dimana kedua belah pihak telah mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda berupa sebidang tanah dari Alm. Yakobus Dami (Y.A. Dami) dengan panjang 25 meter dan lebar 15 meter dan/atau luas 375 m<sup>2</sup>, terletak dahulu di Km. 7 Oesapa, sekarang RT.002/RW.001, Kelurahan Oesapa Barat sebagaimana diuraikan dalam bukti P-1, dan suami Penggugat telah membayarnya kepada Yakobus Dami, dengan demikian jual beli antara suami penggugat dan Yakobus Dami adalah Sah dan Berharga menurut Hukum;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka benar tanah sengketa yang dengan panjang 25 meter dan lebar 15 meter dan/atau luas 375 m<sup>2</sup>, terletak dahulu di Km. 7 Oesapa, sekarang RT.002/RW.001, Kelurahan Oesapa Barat dengan batas – batas :

Utara :Dahulu dengan Alm. Yakobus Dami (Y.A. Dami), sekarang Heru Surya Wicaksono (tergugat III),Johan Dami dan Frans Pandy;

Selatan :Jalan setapak

Timur :Dahulunya dengan Obaja Talan

Barat :Alm. Joni Leka

Adalah SAH milik Penggugat;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa alat bukti yang diajukan oleh 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 dan semua alat bukti yang diajukan adalah sah dan berharga sehingga dari pertimbangan tersebut diatas, petitum point 2 dan Ponit 3 Penggugat dapat dikabulkan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Petitum point 4 yang “Menyatakan hukum Yakobus Dami, mengalihkan sertifikat hak milik nomor : 979 tanah objek sengketa kepada tergugat II tanpa diketahui penggugat adalah perbuatan melawan hukum”;

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

Menimbang, bahwa penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa Karena tugas di kefa, jaraknya sangat jauh dan kendaraan angkutan umum juga belum lancar seperti sekarang ini, kemudian pada tahun 2005, Thofilus Honin mendengar kabar bahwa Yakobus Dami telah meninggal dunia;

Bahwa setelah mengetahui Yakobus Dami meninggal, kemudian Thofilus Honin mendatangi dan menemui istri almarhum Alm. Yakobus yaitu Sarlin Dami Messakh untuk meminta pemisahan dan balik nama atas tanah 375 m<sup>2</sup> atas nama Thofilus Honin, kemudian Sarlin Dami Messakh mengatakan bahwa waktu suaminya masih hidup, sertifikat tanah tersebut di gadai oleh suaminya kepada Andi syamsu alam, sehingga sarlin Dami Messakh mengatakan tunggu dan kami sudah tebus sertifikat, baru datang dan kita urus balik nama kepada pak Honin;

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan penggugat tersebut Tergugat I dalam dalil Jawabannya menyatakan tidak mengetahuinya sedangkan Tergugat III dalam dalil Jawabannya bahwa pada tahun 2000 Bapak Andi Syamsu Alam (tergugat II) mendatangi rumah tergugat III yang mana saat itu tergugat III sedang bertugas di luar kota Kupang. Tergugat II (Bapak Andi Syamsu Alam) bertemu dan menanyakan kepada istri tergugat III, apakah rumah ibu juga termasuk di dalam sertifikat hak milik Bapak Yakobis Dami (alm) yang digadaikan sementara pada saya (Tergugat II)? Kemudian istri tergugat III menjawab, benar, bidang tanah yang tergugat III beli dari Bapak Yakobis Dami (Alm) masih tergabung dalam satu sertifikat dan belum dipisah, termasuk objek tanah sengketa. Kemudian tergugat II, menyampaikan kepada istri tergugat III agar dapat mengembalikan uangnya sebesar Rp. 750.000 guna menebus dan mengambil kembali sertifikat tanah yang digadai oleh Bapak Yakobis Dami (alm).

Bahwa pada suatu hari di tahun 2000, istri saya (tergugat III) mengajak ibu Sarlince Dami (almarhumah) istri dari Bapak Yakobis Dami

Halaman 47 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 280/Pdt.G/2021/PN Kpg



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(almarhum) untuk pergi bersama-sama ke rumah tergugat II untuk membayar biaya tebus sertifikat tanah yang digadaikan oleh Bapak Yakobis Dami (alm) pada tergugat II sebesar Rp. 750.000 dan mengambil kembali sertifikat tersebut. Uang Rp. 750.000 adalah uang milik pribadi saya (tergugat III). Hal ini tergugat III lakukan semata-mata demi kebaikan bersama yaitu menyelamatkan sertifikat yang didalamnya terdapat bidang tanah bapak Yakobis Dami (alm), bidang tanah tergugat III dan juga bidang tanah objek sengketa.

Bahwa sertifikat yang telah istri saya (tergugat III) tebus sudah atas nama tergugat II (Bapak Andi Syamsu Alam).

Bahwa setelah tergugat III dan istri mengetahui sertifikat tersebut sudah atas nama Bapak Andi Syamsu Alam (tergugat II), pada suatu hari di tahun 2000 istri saya (tergugat III) berkonsultasi dengan pegawai pertanahan dan diarahkan untuk membalik nama sementara sertifikat ke nama saya, Heru Suryo Wicaksono (tergugat III) demi keamanan sertifikat tersebut karena sudah ditebus oleh istri saya (tergugat III).

Bahwa beberapa hari kemudian setelah itu istri saya (tergugat III) mendatangi Kantor Pertanahan Kota Kupang untuk mengurus proses pemisahan sertifikat tersebut.

Bahwa beberapa bulan kemudian di tahun yang sama (tahun 2000), petugas pertanahan datang dan mengukur tiga bidang tanah tersebut guna membuat pemisahan hak milik atas ketiga bidang tanah tersebut. Hadir juga dalam proses pengukuran tanah itu istrinya dan juga Bapak Meki Honin (alm). Semua biaya urusan pengukuran pemisahan tiga bidang tanah tersebut ditanggung oleh saya (tergugat III).

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil bantahan tergugat III bahwa proses pengalihan sertifikat Hak Milik dari Yakobus Dami kepada Tergugat III dilakukan setelah Yakobus Dami meninggal, dengan demikian dalil petitum yang menyatakan Yakobus Dami, mengalihkan sertifikat hak milik nomor : 979 tanah objek sengketa kepada tergugat II tanpa diketahui penggugat adalah perbuatan melawan hukum tidaklah terbukti karena faktanya Yakobus Dami hanya menggadaikan Sertifikat milik kepada Tergugat II dan telah ditebus oleh Tergugat III sehingga dari sertifikat Hak Milik atas nama Yakobus Dami dipecah menjadi 3 (tiga) bagian sertifikat hak Milik sebagaimana keterangan saksi Tergugat III yang walaupun saksi tersebut tidak disumpah namun keterangan saksi tersebut merupakan alat bukti pengakuan pada saat memberikan keterangan dipersidangan yang

Halaman 48 dari 56 Putusan Perdata Gugatan Nomor 280/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)





bersesuaian dengan dalil-dalil Jawaban Tergugat III, sehingga hal tersebut adalah merupakan Pengakuan dari Tergugat III yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1925 KUH Perdata dan pasal 311R.Bg, dengan demikian Petitum point 4 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Petitum point 5 yang *"Menyatakan hukum tergugat II mengalihkan sertifikat hak milik nomor : 979 tanah objek sengketa kepada tergugat III atas persetujuan Almarhumah Sarlin Dami messakh (Istri Yakobus Dami (Y. A. Dami)), dan tanpa diketahui penggugat adalah perbuatan melawan hukum"*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang petitum point 5 sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan penggugat tersebut, ternyata Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan dan tidak memberikan bantahannya namun demikian Tergugat III dalam Jawabannya mendalilkan bahwa yang melakukan peralihan Sertifikat Hak milik atas nama Yakobus Dami adalah tergugat III dan Istri dari Yakobus Dami yang dibenarkan oleh saksi Tergugat III dan penggugat sendiri tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang menyatakan bahwa tergugat II telah *mengalihkan sertifikat hak milik nomor : 979 tanah objek sengketa kepada tergugat III*, sehingga dengan demikian petitum point 5 penggugat juga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Petitum point 6 yang *"Menyatakan hukum tergugat III mengalihkan sertipikat hak milik nomor : 979 tanah objek sengketa kepada tergugat IV dengan menggunakan kwitansi kosong seolah olah tanah objek sengeta dibeli oleh tergugat IV dari tergugat III tanpa diketahui penggugat adalah perbuatan melawan hukum"*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang petitum point 6 sebagai berikut :

Menimbang, bahwa penggugat telah mendalilkan bahwa pada tahun 2020, penggugat mendengar bahwa tanah objek sengketa telah dibalik nama oleh tergugat III (Heru Surya Wicaksono) kepada atas nama tergugat IV (Selianus D. Honin);



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kemudian penggugat melalui Kuasa hukum, mendatangi rumah tergugat III (Heru Surya Wicaksono) pada hari minggu, tanggal 7 – 11 – 2021), jam 7. Malam dan menanyakan kronologi bagaimana sehingga sertifikat yang semula atas nama Yakobus Dami tetapi kemudian tergugat III yang bertindak memisahkan tanah 375 m<sup>2</sup> dan membalik nama atas sertifikat tersebut kepada tergugat IV, kemudian tergugat III menuturkan bahwa "semula saya (tergugat III) membeli bagian dari tanah tersebut terletak dibagian bawah dari tanah objek sengketa. Tanah tersebut saya beli dari alm. Yakobus Dami dengan ukuran 6.5 meter x 20 meter.

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam dalil jawabannya membenarkan dalil gugatan penggugat tersebut dengan menyatakan bahwa di suatu hari di akhir bulan juni 2019, tiba – tiba Selianus D. Honin (tergugat IV) datang dan menemui saya (tergugat III) di rumah saya, meminta sertifikat dan foto copy KTP milik saya, dan mengatakan bahwa ia mau balik nama atas sertifikat tersebut kepada namanya sebab menurut Selianus D. Honin (tergugat IV) bahwa tanah itu telah dibeli oleh orang tuanya. dan karena Selianus D. Honin (tergugat IV) meminta dengan alasan tersebut maka saya (tergugat III) percaya dan saya serahkan sertifikat tersebut kepadanya;

Bahwa selang beberapa hari kemudian Selianus D. Honin (tergugat IV) datang lagi ke rumah saya dengan membawa serta Notaris Sance Tomaso, dan membawa sejumlah berkas, termasuk 1 (satu) lembar kwitansi kosong sudah ditempel matrai Rp.6000 dan Selianus D. Honin meminta saya (tergugat III) dan istri saya tandatangan kwitansi tersebut karena menurut Selianus D. Honin bahwa semua berkas tersebut adalah berkas untuk balik nama terhadap sertifikat tanah yang dibeli oleh Selianus D. Honin dari saya tergugat III;

Bahwa pada saat saya terima kwitansi kosong tersebut dari Selianus D. Honin. saya bertanya kepada Selianus D. Honin bahwa kwitansi kosong ini untuk apa, kemudian Selianus D. Honin bilang bahwa bapak (tergugat III) tandatangan saja karena ini hanya untuk melengkapi administrasi agar notaris dapat balik nama sertifikatnya kepada saya".Kemudian tanpa berpikir negatif lalu saya (tergugat III) langsung tandatangan;

Bahwa setelah saya (tergugat III) selesai tandatangan berkas dan kwitansi kosong itu, saya tidak pernah bertemu lagi Selianus D. Honin sampai sekarang;



Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan penggugat maupun dalil Jawabanya Tergugat III yang dibenarkan oleh Tergugat III sehingga dengan tidak dibantahnya dalil gugatan penggugat tersebut Tergugat III dianggap mengakui dan pengakuan Tergugat III tersebut dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1925 KUH Perdata dan pasal 311R.Bg;

Menimbang, bahwa selanjutnya perbuatan Tergugat III yang mengalihkan sertipikat hak milik nomor : 979 tanah objek sengketa kepada tergugat IV dengan menggunakan kwitansi kosong seolah olah tanah objek sengketa dibeli oleh tergugat IV merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum, maka majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pengertian Perbuatan Melawan Hukum sesuai pasal 1365 KUHPdata adalah Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut;

Menimbang, bahwa merujuk pada penjelasan pasal 1365 KUHPdata tersebut diatas terdapat 4 (empat) unsure yang harus dibuktikan keberadaanya jika ingin menggugat berdasarkan perbuatan melawan hukum yaitu :

#### 1. Perbuatan Melawan Hukum

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat, kaidah hukum disini diperluas bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undang, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatiandan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain, sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukumbukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan;

#### 2. Kesalahan

Menurut pasal 1365 KUHPdata perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;

#### 3. Kerugian



Kerugian dari hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi yaitu kerugian materiil dan/atau kerugian immaterial, kerugian materiil adalah kerugian yang secara nyata diderita, sedangkan kerugian immaterial adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima dikemudian hari.

4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban, unsure ini menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab akibat dari pelaku kepada korban, hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya penggugat yang mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum wajib membuktikan keempat syarat tersebut, dan apabila salah satunya tidak terpenuhi maka unsur ini secara keseluruhan tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa dengan berdasarkan pada pengertian perbuatan melawan hukum seperti tersebut diatas, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan akan perbuatan Tergugat III yang mengalihkan serta menjual tanah obyek sengketa kepada Tergugat IV dengan menggunakan kwitansi kosong adalah suatu perbuatan yang melawan hukum;

Menimbang, bahwa telah terbukti bahwa tergugat III pada waktu memberikan sertifikat hak milik atas namanya kepada Tergugat IV dengan menandatangani sebuah kuitansi kosong seolah-olah tanah obyek sengketa telah dibeli oleh Tergugat IV sehingga terbitlah sertifikat hak milik atas nama Tergugat IV, adalah bentuk perbuatan melawan hukum, karena perbuatan Tergugat IV telah melanggar hak subyektif dari Penggugat, dan 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, dan demikian terkait kerugian yang dialami oleh penggugat akibat dari perbuatan tergugat III dan Tergugat IV adalah kerugian yang secara nyata diderita yaitu Rp119.250.000.- (seratus Sembilan belas jutadua ratus lima puluh ribu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah), ditambah kerugian Imateriil yang ditaksir sebesar Rp.25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum point 6, 7, 8 dan 9 dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitumnya penggugat point 10 (sepuluh) yang "Menyatakan hukum, sertifikat hak milik tanah objek sengketa nomor : 979 semula atas nama pemilik Alm. Yakobus Dami dan terakhir atas nama tergugat IV tidak memiliki kekuatan hukum" juga dapat dikabulkan oleh karena telah diakui oleh Tergugat III bahwa pengalihan serta pembelian tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat IV tidak dilakukan sebagaimana syarat-syarat sahnya sebuah jual Beli sebagaimana Pasal 1457 KUHPerdara walaupun dalam dalil Jawabannya Turut Tergugat membantahnya dengan menyatakan bahwa pengurusan sertifikat hak milik atas nama Tergugat IV sudah sesuai dengan prosedur namun dalam persidangan perkara aquo didapati fakta-fakta hukum bahwa tidak pernah terjadi jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat IV sehingga dengan demikian maka Petitum point 10 penggugat dapatlah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan Petitum point 11 (sebelas) penggugat yang "Memerintahkan tergugat I, tergugat III dan tergugat IV untuk tanggung renteng membayar segala kerugian Materiil Rp.119.250.000.- (seratus Sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan kerugian Imateriil Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) yang diderita penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap petitum point 11 tersebut majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena telah terbukti Tergugat III dan Tergugat IV telah melakukan Perbuatan melawan Hukum, sehingga tuntutan kepada tergugat III dan IV untuk mengganti kerugian Materiil maupun Imateril secara tanggung renteng kepada Penggugat dapatlah dikabulkan namun terhadap Tergugat I tidaklah dapat dibebankan untuk ikut menanggung pembayaran ganti kerugian oleh karena tergugat I sama sekali tidak mengetahui tentang segala proses jual beli antara orang tuanya dengan suami penggugat maupun antara Tergugat III dengan Tergugat IV, sehingga dengan demikian maka petitum point 11 penggugat dapatlah dikabulkan untuk sebagian;





Menimbang, bahwa terhadap petitum point 12 (duabelas) yaitu "Menghukum para tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini" dapatlah juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan-pertimbangan di atas, maka petitum 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 Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

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

**MENGADILI:**

**DALAM EKSEPSI**

Menolak Eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Menyatakan hukum kwitansi pembelian tanah tanggal 15 – 1 – 1985 milik penggugat atas nama Thofilus Honin (T.H. Honin) yang adalah suami penggugat yang ditandatangani Yakobus Dami (Y. A. Dami) adalah sah;
3. Menyatakan hukum tanah objek sengketa, panjang 25 meter dan lebar 15 meter dan/atau luas 375 m<sup>2</sup> terletak dahulu di Km. 7 Oesapa, sekarang RT.002/RW.001, Kelurahan Oesapa Barat dengan batas – batas :  
Utara :Dahulu dengan Alm. Yakobus Dami (Y.A. Dami), sekarang Heru Surya Wicaksono (tergugat III),Johan Dami dan Frans Pandy;  
Selatan :Jalan setapak  
Timur :Dahulunya dengan Obaja Talan  
Barat :Alm. Joni Leka, adalah sah milik penggugat;
4. Menyatakan hukum tergugat III mengalihkan sertipikat hak milik nomor : 979 tanah objek sengketa kepada tergugat IV dengan menggunakan kwitansi kosong seolah olah tanah objek sengeta dibeli



oleh tergugat IV dari tergugat III tanpa diketahui penggugat adalah perbuatan melawan hukum;

5. Menyatakan hukum tergugat III menjual tanah objek sengketa kepada tergugat IV, dengan menggunakan kwitansi Kosong seolah – oleh tanah objek sengketa dibeli tergugat IV dari tergugat III adalah perbuatan melawan Hukum;

6. Menyatakan hukum kerugian materiil yang diderita penggugat Rp.119.250.000.- (seratus Sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) adalah sah;

7. Menyatakan hukum kerugian Imateriil yang diderita penggugat Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) adalah sah;

8. Menyatakan hukum, sertifikat hak milik tanah objek sengketa nomor : 979 semula atas nama pemilik Alm. Yakobus Dami dan terakhir atas nama tergugat IV tidak memiliki kekuatan hukum;

9. Memerintahkan Tergugat III dan Tergugat IV untuk tanggung renteng membayar segala kerugian Materiil Rp.119.250.000.- (seratus Sembilan belas juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan kerugian Imateriil Rp.25.000.000.- (dua puluh lima juta rupiah) yang diderita penggugat;

10. Menghukum para tergugat untuk tunduk dan taat terhadap putusan ini;

11. Menolak gugatan Penggugat untuk yang lain dan selebihnya;

12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV serta Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp2.350.000,00 (dua juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Senin tanggal 11 April 2022, oleh kami, Budi Aryono, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H. dan Maria R.S. Maranda, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 280/Pdt.G/2021/PN Kpg tanggal 1 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 20 April 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Lidia Marlies Florence Mboeik, Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Tergugat I, Tergugat III



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Tergugat II maupun Tergugat IV  
maupun Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H.

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

Maria R.S. Maranda, S.H.

Panitera Pengganti,

Lidia Marlies Florence Mboeik

Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp70.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp100.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp1.570.000,00;
anggihan .....	:	
6.....P	:	Rp500.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp2.350.000,00;
( dua juta tiga ratus lima puluh ribu )		