



PUTUSAN

NOMOR 63/PDT/2023/PT KPG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kupang yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara:

BACEBA TEFA, bertempat tinggal di RT.02/RW.01, Kelurahan Camplong I, Kecamatan Fatuleu, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fredik Asraka, S.H., Denete S.L.Sibu, S.H., E. Nita Juwita, S.H., Kapistrano C. Ceme, S.H., Advokat/ Pengacara pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum Surya Nusa Tenggara Timur baik bersama-sama maupun masing-masing sendiri, berkantor di Perintis Kemerdekaan I No. 001 Kayu Putih, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No: 027/B.1.1/L/LBH-SNTT/III/2023 tertanggal 06 Maret 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada hari Senin, tanggal 6 Maret 2023 dalam Register Nomor: 43/PDT/SK/3/2023/PN Olm, selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Tergugat**;

Lawan

NAAMAN SABU, bertempat tinggal di Camplong II, RT. 001/RW.001, Desa Camplong II, Kecamatan Fatuleu, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bernard S. Anin, S.H., M.H. dan Aris Tanesi, S.H., para Advokat pada Kantor Advokat Berdnard S. Anin, S.H., M.H., dan Rekan yang beralamat di

Hal.1 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Suratim, RT.016/RW.006, Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan alamat domisili elektronik/e-mail:bernardanin@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 81/BSA-SK.PDT/X/2022 tertanggal 5 Oktober 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Oelamasi pada hari Senin, tanggal 10 Oktober 2022 dalam Register Nomor: 167/PDT/SK/10/2022/PN Olm, selanjutnya disebut sebagai **Terbanding semula Penggugat**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor 69/Pdt.G/2022/PN Olm tanggal 2 Maret 2023, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa rumah objek sengketa yang berukuran 6 (enam) meter x 9 (sembilan) meter yang terletak di RT.001/RW.002, Kelurahan Camplong I, Kecamatan Fatuleu, Kabupaten Kupang, dengan batas-batas:
 - Utara : berbatasan dengan Man Bait;
 - Timur: berbatasan dengan Man Bait;
 - Barat : berbatasan dengan Man Bait;
 - Selatan : berbatasan dengan Man Bait;adalah merupakan milik Penggugat;

Hal.2 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan rumah objek sengketa, baik secara sukarela maupun dengan upaya paksa, dan apabila diperlukan dapat dilakukan dengan bantuan alat negara dalam hal ini yaitu Kepolisian Republik Indonesia;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.426.500,00 (dua juta empat ratus dua puluh enam ribu lima ratus rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Oelamasi diucapkan pada tanggal 2 Maret 2023 dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga kepada Kuasa Pembanding semula Tergugat dan Kuasa Terbanding semula Penggugat, Pembanding semula Tergugat mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Banding Nomor 69/Pdt.G/2022/PN Olm tanggal 9 Maret 2023 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Oelamasi, pernyataan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Oelamasi telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat sesuai Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor 69/Pdt.G/2022/PN Olm tanggal 13 Maret 2023. Permohonan banding tersebut diikuti dengan penyerahan memori banding tanggal 28 Maret 2023, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Oelamasi tanggal 28 Maret 2023, yang pada intinya Pembanding semula Tergugat keberatan atas pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor 69/Pdt.G/2022/PN Olm tanggal 2 Maret 2023 dengan alasan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi sebagaimana pada halaman 34 terkait Gugatan Kabur dan Tidak Sempurna Menyangkut Posita Gugatan dan Petitum Gugatan,

Hal.3 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



dimana menurut Majelis Hakim aquo bahwa terhadap posita dan petitum tersebut tidaklah bertolak belakang namun masih saling berkesesuaian dan memiliki hubungan hukum karena secara umum dalam hukum perdata di Indonesia sesuatu yang memiliki yang dimiliki orang tua apabila orang tua tersebut meninggal akan diwariskan kepada anak-anaknya, dalam perkara ini haruslah di pandang sebagai pertimbangan yang bertentangan dengan Tertib Hukum Acara, mengingat bahwa :

- Bahwa apabila ditelaah secara saksama Gugatan Penggugat mengenai Objek Gugatan Pada Poin 4 Penggugat menegaskan bahwa Ayah Penggugat meninggal pada tahun 1982 dan selanjutnya Rumah Objek Sengketa yang dibangun oleh Ayah Penggugat diwariskan kepada Penggugat
- Bahwa kemudian dalam Petitum Gugatan Poin 2 dengan Tegas Penggugat menegaskan bahwa Menyatakan Hukum rumah Objek sengketa yang berada diatas Tanah Ulayat Keluarga Manbait yang dikenal dengan " Ume Kiub " seluas $\pm 10.000 \text{ M}^2$ yang terletak di RT.002/RW.001, Kelurahan Camplong I, Kecamatan Fatuleu, Kabupaten Kupang. Provinsi Nusa Tenggara Timur adalah Sah Milik Penggugat
- Bahwa kemudian Obyek gugatan yang didalikan Penggugat dalam gugatan sebagai miliknya yang diperoleh dari warisan ayahnya Hendrik Sabu, dibantah dan disangkal pula oleh Tergugat dalam dalil sangkalan, bahwa objek sengketa adalah juga merupakan Milik Tergugat yang diperoleh dari warisan Ibunya Helsina Sabu dan bersesuaian dengan keterangan saksi Sahrudin Pau dan Yusuf Tanone.
- Bahwa selain daripada itu, ternyata pula tidak ada satupun Bukti Surat yang sah yang diajukan oleh Penggugat yang menunjukkan kepemilikan terhadap Objek Gugatan dan tidak ada pula satupun Bukti Surat yang sah yang diajukan oleh

Hal.4 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang menunjukkan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Hendrik Sabu.

- Bahwa dengan demikian, mendasari argumentasi hukum diatas, menjadi sebuah keraguan apakah yang dimaksud dalam gugatan Penggugat adalah Perbuatan melawan hukum ataupun terkait warisan.

Dalam Eksepsi ini seharusnya Majelis Hakim aquo mengabulkan Eksepsi Para Tergugat;

2. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi sebagaimana pada halaman 34 sampai 35 terkait Gugatan Kabur dan Tidak Sempurna Menyangkut Subyek PENGUGAT, dimana menurut Majelis Hakim aquo bahwa apabila memang rumah objek sengketa tersebut merupakan warisan daripada Bapak Penggugat sebagaimana dalil Posita Penggugat, maka penggugat sebagai salah satu ahli waris dapat menggugat pihak lain yang menguasai warisan tersebut tanpa melibatkan ahli waris lainnya, hal ini sebagaimana ternyata pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2/Yur/Pdt/2018 Dst.....

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim a quo adalah sangat tidak beralasan hukum atau bertentangan dengan prinsip hukum acara, yakni :

- Bahwa Benar terhadap Gugatan Pengembalian sengketa warisan tidak harus mengikutsertkan seluruh ahli waris. Akan tetapi dalam Konteks Gugatan a quo, Penggugat seolah-olah dilegitimasi sebagai ahli waris Tunggal yang diatur menurut keinginan sendiri. Sehingga dalam Petitum Gugatan Poin 2 dengan Tegas Penggugat menegaskan bahwa Menyatakan Hukum rumah Objek sengketa yang berada diatas Tanah Ulayat Keluarga Manbait yang dikenal dengan “ Ume Kiub “ seluas ± 10.000 M² yang terletak di RT.002/RW.001, Kelurahan Camplong I, Kecamatan Fatuleu,

Hal.5 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



Kabupaten Kupang. Provinsi Nusa Tenggara Timur adalah **SAH MILIK PENGGUGAT**

- Bahwa Jikalau merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2/Yur/Pdt/2018 seharusnya dalam Petitum Gugatan Penggugat menyatakan rumah Objek sengketa yang berada diatas Tanah Ulayat Keluarga Manbait yang dikenal dengan “ Ume Kiub “ seluas $\pm 10.000 \text{ M}^2$ yang terletak di RT.002/RW.001, Kelurahan Camplong I, Kecamatan Fatuleu, Kabupaten Kupang. Provinsi Nusa Tenggara Timur adalah Milik Para Ahli Waris Dari Hendrik Sabu.
- Dengan demikian maka pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Oelamasi sebagaimana pada halaman 34 sampai 35 adalah pertimbangan yang keliru dan Dalam Eksepsi ini seharusnya Majelis Hakim aquo mengabulkan Eksepsi Para Tergugat

3. Bahwa Pertimbangan selanjutnya dari Majelis Hakim aquo Halaman 36 - 37 terkait Gugatan Kabur dan Tidak Sempurna/Tidak Memenuhi syarat formil sebagai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dimana menurut Majelis Hakim aquo bahwa terhadap apa yang diuraikan oleh Penggugat tersebut, telah menjelaskan letak perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan telah menguraikan juga hubungan kausalitas kerugian yang penggugat rasakan atau alami akibat dari perbuatan tergugat tersebut Dst....

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim a quo adalah sangat tidak beralasan hukum atau keliru mengingat :

- Bahwa Obyek gugatan yang didalihkan Penggugat dalam gugatan sebagai miliknya yang diperoleh dari warisan ayahnya Hendrik Sabu, dibantah dan disangkal pula oleh Tergugat dalam dalil sangkalan, bahwa objek sengketa adalah juga merupakan Milik Tergugat yang diperoleh dari warisan Ibunya Helsina Sabu dan bersesuaian dengan keterangan saksi Sahrudin Pau dan Yusuf Tanone.

Hal.6 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selain daripada itu, ternyata pula tidak ada satupun Bukti Surat yang sah yang diajukan oleh Penggugat yang menunjukkan kepemilikan terhadap Objek Gugatan dan tidak ada pula satupun Bukti Surat yang sah yang diajukan oleh Penggugat yang menunjukkan bahwa Penggugat adalah ahli waris yang sah dari Hendrik Sabu.
- Bahwa Justru Tergugatlah yang memiliki dan membuktikan hubungan hukum dengan Objek Gugatan yakni dengan tinggal dan menetap di Rumah objek Gugatan bahkan sebelum Tergugat Tinggal di objek Gugatan, Ibu daripada Tergugat telah dahulu membangun dan menetap di rumah objek sengketa.
- Bahwa dengan demikian, mendasari argumentasi hukum diatas, menjadi sebuah bukti apabila Penggugat tidak melakukan Perbuatan melawan hukum. Justru tindakan Penggugat yang mengklaim tanpa adanya bukti yang sah yang telah nyata dan terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa setelah mempelajari secara cermat dan seksama segala sesuatu yang termaktub didalam Putusan Pengadilan Negeri Oelamsi aquo, maka Pembanding sangat berkeberatan atas putusan tersebut, dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa segala sesuatu yang termaktub didalam Eksepsi, secara mutatis-mutandis dipergunakan pula dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama sangat subjektif dalam menilai fakta, tidak mempertimbangkan Fakta secara utuh dan seolah-olah keterangan dari saksi-saksi yang diajukan Oleh Penggugat adalah benar adanya dan mempunyai nilai pembuktian yang sempurna kendatipun tanpa didukung oleh Bukti Surat dan mengesampingkan secara keseluruhan saksi-saksi dan bukti surat yang diajukan oleh Tergugat dalam mengkonstantir fakta seolah-olah Tidak saling mendukung dan berkesesuaian.

Hal.7 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa Hakim Tingkat Pertama telah keliru dalam memutuskan letak dan batas-batas tanah dalam amar putusan sehingga terdapat perbedaan antara letak dan batas dalam Posita dan petitum gugatan Penggugat. Oleh karenanya terhadap putusan dalam perkara a quo patut untuk dibatalkan.

Bahwa adapun Posita gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah

- Bahwa ayah Penggugat, Hendrik Sabu atas ijin Kelurga Manbait Pada Tahun 1973 membangun sebuah rumah semi permanen berukuran 6x9 Meter (Selanjutnya disebut rumah objek sengketa) diatas tanah keluarga Manbait yang dikenal dengan " Ume Kiub" seluas $\pm 10.000 \text{ M}^2$ yang terletak di RT.02/RW.01, Kelurahan Camplong I, Kecamatan Fatuleu, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan batas-batas:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Timor Raya
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Milik Keluarga Lassa
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Milik Keluarga Lassa
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah Milik Yulius Utan (Alm)

Bahwa adapun Petitum dalam Gugatan adalah sebagai berikut :

- Menyatakan hukum rumah objek sengketa yang berada diatas tanah ulayat keluarga Manbait yang dikenal dengan " Ume Kiub" seluas $\pm 10.000 \text{ M}^2$ yang terletak di RT.02/RW.01, Kelurahan Camplong I, Kecamatan Fatuleu, Kabupaten Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur ADALAH SAH MILIK PENGGUGAT

Bahwa kemudian dalam amar Putusan Nomor: 69/PDT.G/2022/PN.Olm, amarnya berbunyi sebagai berikut :

Hal.8 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa rumah objek sengketa yang berukuran 6 (Enam) Meter x 9 (Sembilan) Meter terletak di RT.001/RW.002, Kelurahan Camplong I, Kecamatan Fatuleu, Kabupaten Kupang, dengan batas-batas :
 - Utara : berbatasan dengan Man Bait
 - Timur : berbatasan dengan Man Bait
 - Barat : berbatasan dengan Man Bait
 - Selatan : berbatasan dengan Man Bait

4. Bahwa pertimbangan dari Majelis Hakim aquo Halaman 40 Alinea Kedua dan Alinea Ketiga berkaitan dengan Rumah Objek Sengketa dibangun Oleh Bapak dari Penggugat yang bernama Hendrik Sabu Pada Tahun 1973 dimana dalil tersebut didukung oleh Keterangan saksi dari Penggugat Paulus Haki dan Juga didukung oleh Saksi dari Tergugat Yusuf Tanone;

Dari Pertimbangan diatas sesungguhnya Pertimbangan yang Keliru, Tidak mempertimbangkan Fakta secara Utuh dan seolah-olah Keterangan Saksi dari Paulus Haki adalah benar adanya, saling berkesesuaian dengan bukti-bukti surat dan saksi lainnya tentang pembangunan rumah objek sengketa dan membenarkan keterangan dari saksi Paulus Haki yang pada pokoknya menerangkan pada saat Hendrik Sabu ayah dari Penggugat membangun rumah objek sengketa.

Dalam Hal ini, Seharusnya Majelis Hakim mempertimbangkan Keterangan Saksi dari Tergugat/Pembanding Yusuf Tanone yang dalam persidangan memberikan keterangan dibawah sumpah (Vide Keterangan Saksi Halaman 31-32) bahwa :

- Bahwa yang suruh Bangun Rumah adalah Helsina Sabu (Ibu Tergugat)
- Bahwa sepengetahuan Saksi dahulu Helsina Sabu sempat menyuruh Saksi mengambil bahan Material untuk membangun

Hal.9 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



rumah.kalau ambil seng bayar sapi 5 (Lima Ekor), Dahulunya awalnya butuh 50 (Lima Puluh) lembar seng untuk membangun rumah,namun karena seng masih kurang ditambah lagi dengan 20 (Dua Puluh) lembar seng yang di Tukar dengan Sapi 1 (Satu) Ekor lagi.

- Bahwa yang menyiapkan makanan dan minuman selama pembangunan rumah tersebut adalah Helsina Sabu (Ibu Tergugat)
- Bahwa sekarang yang tinggal dirumah tersebut adalah Tergugat
- Bahwa saksi juga pernah tinggal diRumah tersebut
- Bahwa dari 5 (Lima) orang tukang yang membangun rumah objek sengketa saksi hanya mengenal Paulus Haki, Yang Lain Saksi Tidak kenal
- Bahwa sepengetahuan Saksi Paulus Haki Juga Hanya Bantu-bantu saja.

Dengan demikian apabila mengikuti Subjektifitas Pertimbangan majelis Tingkat Pertama dan Penghargaan atas suatu kenyataan maka pula Rumah Objek sengketa adalah dibangun oleh Helsina Sabu Ibu Kandung dari Tergugat/Pembanding.

5. Bahwa kemudian terkait pertimbangan Majelis Hakim A quo pada halaman 40 Alinea Ketiga dst menyangkut Proses Pembangunan Rumah dilakukan Oleh Helsina Sabu berdasarkan keterangan saksi Yusu Tanone yang Menurut Majelis Hakim Tidaklah dapat langsung membuktikan bahwa yang mengadakan pembangunan Rumah tersebut adalah Helsina Sabu, terlebih lagi keterangan saksi Yusuf Tanone tidaklah didukung dengan keterangan saksi lainnya maupun bukti-bukti surat yang ada;

Bahwa pertimbangan Majelis Hakim a quo sangatlah Keliru, Justru Keterangan Saksi dari Paulus Haki membuktikan adanya hubungan hukum antara Helsina Sabu dan Rumah Objek sengketa Hal mana

Hal.10 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



selama Proses Pembangunan yang mengadakan bahan bangunan adalah Helsina Sabu Ibu Kandung Tergugat/Pembanding. Demikian pula terhadap Makan/Minum atau Konsumsi selama pembangunan Rumah Objek sengketa disediakan oleh Helsina Sabu Ibu Kandung Tergugat/Pembanding. Bagaimana Mungkin Helsina Sabu mengadakan bahan bangunan objek sengketa dan Makan/Minum atau Konsumsi selama pembanguna Rumah Objek sengketa untuk kepentingan pembangunan Rumah Pribadi dari Hendrik Sabu ayah dari Penggugat/Terbanding. Lain hal apabila pembangunan untuk Rumah Tinggal bersama Hendrik sabu dan Helsina Sabu.

6. Bahwa pertimbangan selanjutnya pada halaman 41 Alinea Pertama ;

Menimbang bahwa sebagaimana uraian pertimbangan diatas, Majelis hakim langsung mempertimbangkan keterangan daripada kedua saksi diatas, dikarenakan setelah Majelis melihat bukti-bukti surat dari Para pihak tidak ada satu surat yang mendukung Proses Pembangunan Rumah Objek sengketa pada saat dahulu sekitar Tahun 1973, karena walaupun Tergugat mengajukan bukti Surat T-16 yang merupakan Sketsa Rumah Tinggal Bentuk Semi Permanen, Namun Sketsa tersebut baru ada pada tahun 2005, Begitu Pula dengan Bukti Surat T-17 yang merupakan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor :166/IMB648/UPT/2006 Tertanggal 20 Mei 2006, Surat tersebut dikeluarkan pada tahun 2006, Sehingga bukti surat T-16 dan T-17 baru muncul jauh setelah setelah pemangunan Rumah Objek sengketa Dst....

Bahwa Inilah kekeliruan mendasar dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam mempertimbangkan Bukti Surat Tergugat/Pembanding berupa Ijin Mendirikan Bangunan dan Sketsa Rumah Objek sengketa dengan alasan :

Hal.11 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa berlakunya Ijin Mendirikan Bangunan sejak dikeluarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Demikian Pula terhadap sketsa Rumah adalah syarat dalam Permohonan ijin mendirikan bangunan.
2. Bahwa Pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Menegaskan Ijin Mendirikan Bangunan Gedung adalah Perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota Kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan Teknis yang berlaku.
3. Bahwa lebih lanjut Pasal 1 Angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung mengamanatkan Permohonan Ijin mendirikan Bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan Gedung Kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan Ijin mendirikan Bangunan Gedung.
4. Bahwa Lantas menjadi Pertanyaan Yuridis apakah Ijin Mendirikan Bangunan dapat diperoleh setelah bangunan telah ada? Bahwa selama permohonan memenuhi syarat administrasi dan Teknis dapat diterbitkan IMB Tetap/Definitive.
5. Bahwa dari landasan Yuridis diatas, dihubungkan dengan Keterangan saksi Yusuf Tanone pada halaman 31-32 dapat dipetik sari hukumnya bahwa Legalitas Rumah Objek sengketa Milik dari Tergugat/Pembanding.
7. Bahwa Pertimbangan Majelis pada halaman 42-43 tentang Status Tanah Tempat Objek sengketa berada adalah pertimbangan yang

Hal.12 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT 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)



keliru, Pembanding/Tergugat sama sekali tidak mendalilkan Sangkalan atau memanipulatif fakta status Tanah tempat objek sengketa berada. Justru Pertimbangan Majelis a quo bertentangan dalil sangkalan Pembanding/Tergugat dan bertentangan pula dengan Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 106/PDT/2022/PT.KPG Hal. 24 Paragraf terakhir yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap mengingat dalam Putusan dimaksud secara tegas menyatakan :

“ Menimbang Bahwa dari Keterangan Saksi-saksi tersebut diatas baik dari Pembanding maupun para Terbanding sedangkan Pihak Pembanding tidak dapat membuktikan bukti hak surat kepemilikan tanah, sedangkan dari keterangan saksi baik dari pembanding maupun Para Terbanding terbukti bahwa status Tanah objek sengketa adalah merupakan Hak Komunal masyarakat hukum adat yang dikuasai oleh Keluarga, semula dikuasai oleh keluarga Manbait kemudian dikuasasi keluarga Lassa dan terakhir dikuasai oleh keluarga sabu, dengan Demikian maka status tanah objek sengketa tidak terbukti merupakan hak perorangan milik hendrik sabu yang diwariskan kepada Pembanding semula Penggugat, dengan demikian maka pembanding semula Penggugat tidak dapat membuktikan haknya bahwa tanah objek sengketa merupakan hak perorangan Milik Pembvanding Dst....”

8. Bahwa selanjutnya Pertimbangan Majelis Hakim a quo pada halaman 44 Alinea Pertama “ Majelis Hakim beranggapan Penggugat membangun Rumah Objek Sengketa dalam perkara a quo karena merasa telah mendapatkan Hak Penguasaan oleh Orang Tuanya dan telah mendapatkan izin yang sebagaimana majelis uraikan diatas, sehingga dalil tersebut sesuai pula dengan keterangan saksi Osias Lasa dan Saksi Melkianus Bait yang mana mendukung Saksi Paulus Haki, karena berdasarkan Keterangan

Hal.13 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



Saksi Osias Lasa dan saksi Melkianus Bait yang menyuruh untuk membangun Rumah tersebut adalah Hendrik Sabu “

Bahwa Inilah kekeliruan mendasar dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama dalam mempertimbangkan Fakta-fakta dengan alasan :

1. Bahwa berdasarkan Bukti baik keterangan saksi maupun Bukti Surat yang diajukan oleh Penggugat/Terbanding sama sekali tidak menerangkan bahwa Penggugat/Terbanding membangun Rumah Objek Sengketa.
 2. Bahwa pertimbangan diatas, Justru pertimbangan yang saling bertentangan satu sama lain, tidak konsisten, Sumir dalil pertimbangannya. pada pertimbangan yang lain Rumah Objek sengketa dibangun oleh Hendrik Sabu ayah dari Penggugat, Namun pada pertimbangan diatas Rumah Objek sengketa dibangun oleh Penggugat karena telah mendapatkan hak penguasaan oleh orang tuanya dan telah mendapat izin.
9. Bahwa Pertimbangan Majelis Hakim A quo Pada halaman 44 Alinea Kedua Halaman 47 Alinea Kedua adalah pertimbangan yang tidak beralasan mengingat :
1. Bahwa benar bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (Selanjutnya disebut SPPT) tidak menentukan bahwa Pemilik Rumah Objek sengketa tersebut adalah Tergugat. Akan tetapi bukti Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (Selanjutnya disebut SPPT) dimaksud sebagaimana Bukti T-4 – T-15 atas Nama Yohanis Tefa (Suami Pemebanding/Tergugat) membuktikan Fakta-fakta hukum Empirik melekat antara Pemebanding/Tergugat dengan Rumah Objek sengketa.
 2. Bahwa selanjutnya terhadap bukti Surat T-16 yang merupakan Sketsa Rumah Tinggal Bentuk Semi Permanen Tahun 2005,

Hal.14 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



Begitu Pula dengan Bukti Surat T-17 yang merupakan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor :166/IMB648/UPT/2006 Tertanggal 20 Mei 2006; hal mana menurut majelis kedua bukti tersebut dikeluarkan jauh setelah rumah objek sengketa pertama kali bangun dapat ditanggapi sebagai berikut :

- a. Bahwa berlakunya Ijin Mendirikan Bangunan sejak dikeluarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung. Demikian Pula terhadap sketsa Rumah adalah syarat dalam Permohonan ijin mendirikan bangunan.
- b. Bahwa Pasal 1 Angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Menegaskan Ijin Mendirikan Bangunan Gedung adalah Perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota Kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan Teknis yang berlaku.
- c. Bahwa lebih lanjut Pasal 1 Angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung mengamanatkan Permohonan Ijin mendirikan Bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan Gedung Kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan Ijin mendirikan Bangunan Gedung.
- d. Bahwa Lantas menjadi Pertanyaan Yuridis apakah Ijin Mendirikan Bangunan dapat diperoleh setelah bangunan telah ada? Bahwa selama permohonan memenuhi syarat

Hal.15 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



administrasi dan Teknis dapat diterbitkan IMB Tetap/Definitive.

e. Bahwa dari landasan Yuridis diatas, dihubungkan dengan Keterangan saksi Yusuf Tanone pada halaman 31-32 dapat dipetik sari hukumnya bahwa Legalitas Rumah Objek sengketa Milik dari Tergugat/Pembanding.

3. Bahwa Bukti-bukti surat diatas Relevan dengan Keterangan Saksi Syahrudin Pau (Vide Putusan Halaman 28-31) yang mengontrak Rumah Objek sengketa dari Tergugat/Pembanding dari Tahun 1994-2001. Dan Bahkan sebelum Saksi Syahrudin Pau mengontrak Rumah Objek sengketa pernah dikontrakan oleh Jhon Theodoris sebagaimana keterangan saksi Syahrudin Pau dalam Persidangan yang menerangkan bahwa “ Bahwa saksi mengetahui Rumah Objek sengketa tersebut sempat dikontrakan karena diberitahu oleh kakak Ipar saksi yaitu Jhon Theodoris yang sebelumnya juga pernah mengontrak rumah tersebut. Saat itu saksi sedang mencari Kontrakan, kemudian diberitahu oleh Jhon Theodoris untuk menghubungi tergugat saja “
4. Bahwa akumulasi dari Bukti-bukti surat diatas dihubungkan dengan keterangan saksi secara fakta menegaskan dan mendukung kepemilikan Rumah objek sengketa adalah Milik dari Pembanding/Tergugat yang diwariskan dari Ibu/Orang Tuanya.
10. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim a quo halaman 47 Alinea Ketiga Halaman 48 Alinea Kedua Terkait Bukti Surat P-10 berupa Surat Pernyataan Penolakan Waris dari Anak-anak Hendrik Sabu (Ayah dari Penggugat/Terbanding, sehingga dengan demikian Rumah Objek sengketa adalah Milik Penggugat, Justru

Hal.16 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



pertimbangan dimaksud bertentangan dengan Tertib Hukum Acara mengingat :

- Bahwa Surat Pernyataan Penolakan Warisan Tertanggal 20 Agustus 2022 Atas nama Margaritha Sabu, Yohana Lake Sabu, Dominggus Oktovianus Sabu Dan Maria Sabu *In Cassu* Saudara Kandung Penggugat (Bukti P-10), Dalam Konteks Pembuktian Hukum Acara Perdata Surat Pernyataan dimaksud tidak mempunyai kekuatan Pembuktian apapun dan bukan merupakan alat bukti Sah. Kecuali surat Pernyataan tersebut diakui keberadaan, Isi dan Keaslian oleh Si Pembuat dibawah Sumpah di Depan Pengadilan. Sebagaimana amanat Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3901 K/Pdt/1985 Tanggal 29 November 1988 menyatakan :

“Surat Pernyataan yang merupakan pernyataan yang merupakan pernyataan belaka dari orang yang memberi pernyataan tanpa diperiksa dipersidangan, Tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa (Tidak Dapat Disamakan Dengan Kesaksian “

- Bahwa selanjutnya Pasal 1057 Kitab Undang-undang hukum Perdata mengamanatkan :

“Penolakan Suatu Warisan harus dilakukan dengan Tegas dan harus terjadi dengan cara memberikan pernyataan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya warisan itu terbuka “

Berdasarkan Ketentuan Pasal 1057 Kitab Undang-undang hukum Perdata ahli waris yang hendak menolak warisan, haruslah berikhrar atau memberikan pernyataan yang mana pernyataan tersebut dikemukakan dan didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri dimana Lokasi warisan tersebut.

Bahwa mendasari Ketentuan Yuridis diatas, apakah Surat Pernyataan diatas telah menenuhi syarat dalam amanat Pasal 1057 Kitab Undang-undang Hukum Perdata? Lalu, apakah ada

Hal.17 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



bukti surat yang menyatakan bahwa Benar pihak-pihak yang menolak Warisan termasuk Penggugat/Terbanding adalah Ahli Waris dari Hendrik Sabu?

Bahwa merujuk pada Ketentuan Yuridis dan Pertanyaan Normatif diatas, dihubungkan dengan Fakta hukum baik Surat-surat bukti dan Saksi-skasi dalam perkara a quo menurut hukum pertimbangan Majelis Hakim dalam perkara a quo adalah Keliru dan tidak berdasarkan hukum.

11. Bahwa pertimbangan majelis hakim a quo pada halaman 49 Alinea terakhir tentang "Perbuatan Tergugat yang menguasai dan menempati rumah objek sengketa tanpa izin daripada Penggugat walaupun telah berulang kali ditegur Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan hak subjektif daripada Penggugat, sehingga sudah sepatutnya Tergugat yang menempati rumah objek sengketa menyerahkan rumah objek sengketa tersebut kepada pemiliknya saat ini yaitu Penggugat." adalah pertimbangan yang keliru oleh karena :

- a. Bahwa sebagaimana bantahan Tergugat dalam Eksepsi dan Jawaban, Tidak ada satupun Surat-surat bukti berupa Teguran/Somasi dari Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat/Pembanding hingga sengketa ini berlangsung. Demikian Pula tidak ada satu saksi pun baik dari Penggugat atau Tergugat /Pembanding dalam persidangan yang menerangkan bahwa Penggugat/Terbanding mengajukan Teguran/Somasi berulang kali kepada Tergugat/Pembanding.
- b. Bahwa Penguasaan Tergugat/Pembanding atas Rumah Objek sengketa dilakukan dengan Itikad baik oleh karena warisan dari Ibu/Orang Tua. Hal mana berdasarkan Fakta persidangan yang diperoleh dari surat-surat bukti dan saksi-saksi yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding sebagaimana telah diuraikan

Hal.18 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



diatas, berkesesuaian dan saling mendukung Penguasaan dan kepemilikan Oleh Tergugat terhadap Rumah Objek sengketa.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Pembanding Mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Kupang, sudilah kiranya dapat MEMUTUSKAN sebagai berikut ;

- Menerima Permohonan Banding dari Pemohon Banding ;
- MEMBATALKAN Putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor: 69/PDT.G/2022/PN.OLM, Tanggal 02 Maret 2023 yang dimohonkan Banding tersebut ;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

1. Menyatakan mengabulkan Eksepsi Pembanding/ Tergugat Asal untuk seluruhnya dan karenanya Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ; atau
2. Dalam Pokok Perkara; Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa memori banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding semula Penggugat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Oelamasi pada tanggal 30 Maret 2023, namun Terbanding semula Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara

Hal.19 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor 69/Pdt/G/2022/PN Olm tanggal 2 Maret 2023, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara tersebut karena pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar sehingga diambil alih sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Oelamasi telah didasarkan pada fakta hukum yang terungkap dipersidangan dari bukti surat dan keterangan saksi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat dan yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa dari fakta hukum yang terungkap dipersidangan, Terbanding semula Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya menyangkut kepemilikan atas tanah obyek sengketa yang didalilkan tersebut, sehingga sudah tepat dan benar Pengadilan Negeri Oelamasi dalam putusannya mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebagian;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Oelamasi Nomor 69/Pdt.G/2022/PN Olm tanggal 2 Maret 2023 beralasan hukum untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa dalam memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Tergugat, hanya berisikan pendapat dari Pembanding semula Tergugat atas pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Oelamasi yang sudah tepat dan benar, dan tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut, oleh karena itu memori banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Tergugat harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, R.Bg Stb Nomor 1947/227, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan

Hal.20 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Oelamasi tanggal 2 Maret 2023, Nomor 69/Pdt.G/2022/PN Olm, yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kupang pada hari Jumat tanggal 14 April 2023, yang terdiri dari Ida Bagus Ngurah Oka Diputra, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, I Made Pasek S.H.,M.H. dan Tjondro Wiwoho, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 11 Mei 2023, oleh Majelis Hakim tersebut dengan dihadiri oleh Paulus Para, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

I Made Pasek, S.H.,M.H.
S.H.,M.H.

Ida Bagus Ngurah Oka Diputra,

Tjondro Wiwoho, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti

Hal.21 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG



Paulus Para, S.H.

Perincian biaya:

1. MeteraiRp 10.000,00
2. Redaksi..... Rp 10.000,00
3. Biaya Proses Rp 130.000,00
- Jumlah Rp 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal.22 dari 21 hal. Putusan Nomor 63/PDT/2023/PT KPG