



PUTUSAN

Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Drs. Cornelis Rudolf Kapitan, M.Si., bertempat tinggal di Jalan Ranamese Raya Blok III Nomor 97, RT.019/RW.006, Kelurahan Nefonaek, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yacoba Yanti Susanti Siubelan, S.H., Advokat pada Kantor Advokat & Konsultan Hukum Yacoba Yanti Susanti Siubelan, S.H., beralamat di Jalan Nanga Jamal Nomor 20, Kelurahan Naikoten I, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 September 2019, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

- 1. Daniel Demon**, bertempat tinggal di Jalan Bumi, RT.04/RW.02, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;
- 2. Amir Sasmita**, bertempat tinggal di Jalan Bumi, RT.04/RW.02, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;
- 3. Mohammad Arias Wagin**, bertempat tinggal di Jalan Bumi, RT.04/RW.02, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;
- 4. Mubarak**, bertempat tinggal di Jalan Bumi, RT.04/RW.02, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

Halaman 1 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **Budi Tan**, bertempat tinggal di Jalan Bumi, RT.04/RW.02, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Tergugat V;

6. **Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang**, bertempat tinggal di Jalan El Tari II Nomor 70, Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 17 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 18 September 2019 dalam Register Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah pekarangan, sebagaimana terlihat dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1771, seluas 1000 m2 (seribu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Sesuai Surat Ukur/Gambar Situasi No : 5880/1994 tertanggal 10 Oktober 1994 dan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi NTT Nomor : 521/63/353/KPG/P2/93 tertanggal 08 Februari 1993, nomor urut 8, selaku Turut Tergugat;
2. Bahwa batas-batas tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1771 sesuai poin 1 diatas adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Drs. Frans Djaka Tamu
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya (Jalan Bumi 2)
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Budi Tan (dahulu berbatasan dengan Daniel Demon namun sudah dialihkan kepada Budi Tan sejak tahun 2016 sampai dengan saat ini)
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Sukirman.

Yang selanjutnya disebut sebagai OBJEK SENGKETA;

Halaman 2 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa tanah pekarangan dimaksud diperoleh Penggugat dari Jual Beli antara Martinus Sabaat dengan Penggugat, dan juga telah dilakukan balik nama menjadi dan atas nama Penggugat sendiri, sesuai akta jual beli tertanggal 12 Januari 2001 Nomor : 28/2001 yang dibuat oleh PPAT Albert Wilson Riwukore, SH. No : 39/KKL/XII/JB/2000 tertanggal 23 Desember 2000;
4. Bahwa secara diam-diam tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, Tergugat I telah mengizinkan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menguasai dan menempati tanah milik Penggugat. Maka perbuatan Tergugat I tersebut adalah dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
5. Bahwa di atas objek sengketa saat ini telah ada bangunan permanen milik Tergugat I dan Tergugat V yang berupa Rumah Tinggal dari pada Tergugat I dan Tokoh Bahan Bangunan milik dari Tergugat V dan bangunan tidak permanen berupa Tempat Usaha/Warung Makan milik dari Tergugat II, tempat Pangkas Rambut milik dari Tergugat IV, dan tempat Mebel milik dari Tergugat III;
6. Bahwa Tergugat I yang telah menyewakan bangunan yang saat ini berada diatas Objek Sengketa kepada Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sejak tahun 2015 hingga sekarang, yang mana dengan biaya sewa per tahun sebesar Rp.4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) kepada Tergugat II dan Tergugat IV, sedangkan bagi Tergugat III disewakan per tahun sebesar Rp.5.000.000,- (Lima Juta Rupiah);
7. Bahwa bangunan permanen milik dari Tergugat V yang berupa tokoh bahan bangunan tersebut dibangun melewati batas dari pada tanah milik Penggugat. Hal ini sesuai dengan surat Nomor : 17321/2018 tertanggal 03 Oktober 2018 perihal tentang Berita Acara Pengembalian Batas Sertifikat Hak Milik No : 1771, dimana dalam berita acara tersebut pada poin 4 dan 5 dinyatakan dengan sangat jelas bahwa dari hasil pengukuran terdapat sebuah bangunan permanen (tokoh bahan bangunan) milik Tergugat V yang bangunannya telah berada diatas Sertifikat Hak Milik Nomor : 1771 milik Penggugat dan juga ukuran bidang tanah yang telah terdapat bangunan permanen tersebut dengan lebar depan 0,95 meter dan panjang ke belakang 28,50 meter;
8. Bahwa permasalahan berkaitan dengan objek sengketa saat ini antara Penggugat dan Tergugat I sudah pernah dilakukan mediasi di kantor Kelurahan Oesapa Selatan Kota Kupang pada hari Kamis tanggal 2

Halaman 3 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2017, namun berakhir dengan tidak ada kesepakatan antara Penggugat dan juga Tergugat I dan masing-masing sepakat untuk permasalahan ini diproses melalui jalur hukum;

9. Bahwa pada saat mediasi di kantor Kelurahan Oesapa Selatan Kota Kupang tersebut dihadiri oleh masing-masing pihak sesuai daftar hadir yang telah dibuat dan ditanda-tangani tertanggal 2 November 2017 sebagai berikut:

- Robert Octavianus, S.Sos (sebagai Lurah Oesapa Selatan)
- Daniel Demon (sebagai Terlapor)
- Drs. Cornelis R. Kapitan, M.Si dan isteri (sebagai Pelapor)
- Yusuf Pandu dan Leo Asham (sebagai Babinsa)
- Aparat Kelurahan
- Ahli waris keluarga Sabaat
- Ely Kapitan dan Costandji Makh (sebagai saudara dari Cornelis R. Kapitan)
- Very Uly (sebagai Ketua RT.04)

10. Bahwa pada saat kegiatan mediasi tersebut berlangsung, masing-masing pihak baik Terlapor dan Pelapor menunjukkan bukti kepemilikan atas tanah tersebut berupa :

- Drs. Cornelis R. Kapitan sebagai Pelapor menunjukkan dokumen kepemilikan berupa Sertifikat Tanah dengan Hak Milik Nomor : 1771 tanggal 10 Oktober 1994, Gambar Situasi dengan Nomor : 5580/1994 tanggal 10 Oktober 1994 dengan luas tanah 1000 M2 (seribu meter persegi) tercatat An. Cornelis Rudolf Kapitan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang dan juga fotocopy pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan.
- Daniel Demon sebagai Terlapor menunjukkan bukti kepemilikan berupa Kwitansi Bantuan Semen 5 sak dan seng 50 lembar, Surat Pernyataan, tanda terima, Surat Ukur Sementara dan Pajak Tanah 3 tahun terakhir yakni 2015, 2016 dan 2017. Selanjutnya Terlapor hanya mengatakan bahwa ia memiliki bukti lain atas kepemilikan tanah tersebut berupa Pelepasan Hak tahun 1990 namun Terlapor tidak membawa bukti tersebut pada saat mediasi di kantor Kelurahan Oesapa Selatan Kota Kupang, namun pada berita acara yang dibuat tertanggal 2 November 2017, mengatakan bahwa Daniel Demon sebagai Terlapor menunjukkan bukti Kepemilikan atas tanah tersebut yang berupa Pelepasan Hak tahun

Halaman 4 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1990 pada saat mediasi berlangsung di kantor Kelurahan Oesapa Selatan Kota Kupang;

11. Bahwa berkaitan dengan poin 8 dalam gugatan ini, dimana pada saat mediasi di kantor Kelurahan Oesapa Selatan Kota Kupang tidak adanya kata sepakat diantara Penggugat dan juga Tergugat I dan masing-masing sepakat untuk permasalahan ini diproses melalui jalur hukum, maka Penggugat telah membuat laporan polisi atas tindak pidana Penggelapan Hak Atas Barang-Barang Tidak Bergerak dan juga telah melakukan penyerahan surat-surat sebagai bukti berupa Sertifikat Hak Milik No : 1771 yang atas nama dari Penggugat yakni Drs. Cornelis R. Kapitan, M.Si. sesuai dengan surat tanda penerimaan Nomor : STP/190/X/2018/Reskrim tertanggal 16 Oktober 2018 yang disaksikan oleh Elias Kapitan dan juga Jeremias Simba;
12. Bahwa berkaitan dengan poin 7 dalam gugatan ini, Penggugat juga telah mengajukan permohonan Pengembalian batas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Kupang tertanggal 06 Maret 2018;
13. Bahwa menindak lanjuti permohonan Penggugat untuk melakukan Pengukuran Pengembalian Batas Sertifikat Hak Milik No : 1771 yang terletak di Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Maka atas dasar tersebut, Kepala Kantor Pertanahan menerbitkan Surat Tugas Pengukuran Nomor : 449/ST-24.13/III/2018 dan Surat Pemberitahuan Pengukuran Nomor : 264/200.3/III/2018 tertanggal 14 Maret 2018, sehingga pada tanggal 23 Maret 2018 telah dilaksanakan pengukuran pengembalian batas terhadap sebidang tanah milik Penggugat tersebut, sesuai dengan Berita Acara Pengembalian Batas Sertifikat Hak Milik No : 1771/Oesapa, Nomor : 1723/2018 tertanggal 03 Oktober 2018;
14. Bahwa pelaksanaan pengukuran pengembalian batas sertifikat hak milik nomor : 1771/Oesapa dihadiri oleh Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah atas tanah tersebut dan disaksikan oleh Tim Penyidik dari Kepolisian Resort Kupang Kota dan Lurah Oesapa Selatan;
15. Bahwa pelaksanaan pengembalian batas Sertifikat Hak Milik Nomor: 1771/Oesapa didasarkan pada Gambar Situasi nomor: 5880/1994 (lampiran Sertifikat Hak Milik nomor: 1771) atas nama Marthinus Sabaat dan Gambar Ukur nomor: 1649,1650 Tahun 2007 yang merupakan warkah pengukuran sertifikat hak milik nomor: 9/Oesapa Selatan (terdaftar atas nama Walfrida Tan Cai Cin) dan Sertifikat Hak Pakai nomor: 1/Oesapa Selatan (terdaftar atas nama Pemerintah Kota Kupang yang sekarang digunakan sebagai

Halaman 5 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



Kantor Kelurahan Oesapa Selatan). Sertifikat Hak Milik Nomor:9/Oesapa dan Selatan dan Sertifikat Hak Pakai nomor:1/Oesapa Selatan merupakan hasil pemecahan sempurna dari sertifikat hak milik nomor: 1470/Oesapa terdaftar atas nama Tergugat I yakni Daniel Demon;

16. Bahwa pelaksanaan pengembalian batas Sertifikat Hak Milik Nomor : 1771 dilakukan pada batas sisi Barat yang berbatasan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 9/Oesapa Selatan dilaksanakan dengan berbasis pada tembok permanen satu lapis milik Raden E. Herman yang berbatasan langsung dengan Sertifikat Hak Pakai Nomor : 1/Oesapa Selatan dengan ukuran 26,50 meter sesuai dengan data ukuran yang termuat di dalam GU No: 1649,1650 Tahun 2017. Dengan demikian ditemukan titik batas antara Sertifikat Hak Milik Nomor : 1771 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 9/Oesapa Selatan;
17. Bahwa dengan tidak adanya upaya dan itikad baik Para Tergugat kepada Penggugat secara nyata-nyata telah menunjukkan bahwa Para Tergugat telah membuat Penggugat mengalami kerugian karena telah menguasai dan menempati tanah yang tanpa seijin dan sepengetahuan dari Penggugat yang mana adalah pemilik sah atas tanah tersebut;
18. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat atas penguasaan tanah yang tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat selaku pemilik yang sah atas tanah tersebut, menunjukkan perbuatan tersebut adalah jelas-jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat;
19. Bahwa rumusan Perbuatan Melawan Hukum diatur pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahan untuk menggantikan kerugian tersebut*". Maka atas dasar tersebut tindakan para Tergugat yang menempati dan menguasai tanah milik Penggugat yang tanpa sepengetahuan dari Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum karena tindakan tersebut jelas sangat merugikan Penggugat karena selama ini Penggugat tidak pernah merasa menjual, menyewakan ataupun mengalihkan tanah tersebut kepada orang lain;
20. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat yang menguasai objek tanah sengketa secara tidak sah dan tanpa hak tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, maka sudah sepantasnya apabila Para Tergugat dihukum untuk

Halaman 6 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan objek tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnnya;

21. Bahwa dikarenakan perbuatan Para Tergugat tersebut adalah menyatakan Perbuatan Melawan Hukum dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat karena Penggugat tidak dapat menguasai dan menikmati objek tanah sengketa, maka sepantasnya untuk Para Tergugat dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat;
22. Bahwa dikarenakan Penggugat telah mengalami kerugian atas tindakan yang dilakukan oleh para Tergugat, maka sepantasnya bagi para Tergugat untuk mengganti kerugian yang dialami Penggugat dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Untuk Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV agar mengganti Kerugian Materil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dan Kerugian Imateril sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) untuk masing-masing Tergugat.
 - b. Khusus pada Tergugat V harus mengganti Kerugian Materil yang dialami Penggugat dikarenakan Tergugat V sudah membangun bangunan permanen (tokoh bahan bangunan) diatas Sertifikat hak milik Nomor : 1771 milik Penggugat dan dikenakan harga tanah yang dikuasainya sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dan Kerugian Imateril sebesar Rp.250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
23. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini maka perlu adanya penyitaan terlebih dahulu terhadap seluruh harta kekayaan Tergugat I sampai dengan Tergugat V, baik yang berupa barang tetap maupun barang bergerak yang sejenis dan jumlahnya akan kami ajukan dikemudian hari;
24. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Para Tergugat untuk menjual, menyewakan atau membebaskan/menjaminkan maupun mengalihkan dengan cara apapun terhadap objek tanah sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah pekarangan, seluas 1000 m2 (seribu meter persegi), terletak di Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, yang tercatat atas nama Cornelis Rudolf Kapitan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1771 dan Surat Ukur/Gambar Situasi No : 5880/1994 tertanggal 10 Oktober 1994 dan juga Surat Keputusan Kepala Kantor

Halaman 7 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi NTT Nomor :
521/63/353/KPG/P2/93 tertanggal 08 Februari 1993, nomor urut 8;

25. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
26. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik yang sangat sulit disangkal keberadaannya maka terhadap putusan dalam perkara ini mohon dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi, maupun *verzet* pihak ketiga (*uit voerbaar bij voerraad*);
27. Bahwa dikarenakan para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar Para Tergugat di hukum membayar biaya perkara yang timbul;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat dalam hal ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Hukum bahwa Penggugat adalah pemilik yang Sah atas sebidang tanah pekarangan, seluas 1000 m2 (seribu meter persegi), yang terletak di Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - sebelah Timur berbatasan dengan Drs. Frans Djaka Tamu
 - sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Raya (Jalan Bumi 2)
 - sebelah Selatan berbatasan dengan Budi Tan (dahulu berbatasan dengan Daniel Demon namun sudah dialihkan kepada Budi Tan sejak tahun 2016 sampai dengan saat ini)
 - sebelah Utara berbatasan dengan Sukirman.

Sebagaimana terlihat jelas dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1771, dan Sesuai Surat Ukur/Gambar Situasi No : 5880/1994 tertanggal 10 Oktober 1994 dan juga Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi NTT Nomor : 521/63/353/KPG/P2/93 tertanggal 08 Februari 1993, nomor urut 8;

3. Menyatakan Hukum bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

Halaman 8 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah pekarangan, seluas 1000 m² (seribu meter persegi), terletak di Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, yang tercatat atas nama Cornelis Rudolf Kapitan, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1771 dan Surat Ukur/Gambar Situasi No : 5880/1994 tertanggal 10 Oktober 1994 dan juga Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi NTT Nomor : 521/63/353/KPG/P2/93 tertanggal 08 Februari 1993, nomor urut 8;
5. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk segera mengosongkan tanah sengketa, bila perlu dengan bantuan alat negara, dan selanjutnya menyerahkan kepada penggugat secara utuh sempurna, dan tanpa sayarat apapun juga;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian yang dialami Penggugat, bagi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV agar membayari kerugian materil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dan kerugian immateril sebesar Rp.100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) untuk masing-masing Tergugat dan khusus pada Tergugat V harus mengganti kerugian materil yang dialami Penggugat sebesar Rp.1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah) dan pembayaran kerugian immateril sebesar Rp.250.000.000,- (Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dikarenakan Tergugat V telah membangun bangunan permanen (tokoh bahan bangunan) diatas Sertifikat hak milik Nomor : 1771 milik Penggugat secara tunai dan sekaligus sejak keputusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*) sampai dengan Para Tergugat melaksanakan putusan ini;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
9. Menjatuhkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya banding, kasasi maupun *verzet* pihak ketiga (*Uit Voerbaar Bij Voerraad*);
10. Memerintahkan kepada para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Halaman 9 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUBSIDAIR

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat menghadap Kuasanya tersebut, akan tetapi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan:

- Risalah panggilan sidang kepada Tergugat I tanggal 20 September 2019, 30 September 2019, dan tanggal 7 Oktober 2019;
- Risalah panggilan sidang kepada Tergugat II tanggal 19 September 2019, 30 September 2019, dan tanggal 7 Oktober 2019;
- Risalah panggilan sidang kepada Tergugat III tanggal 20 September 2019, 30 September 2019, dan tanggal 7 Oktober 2019;
- Risalah panggilan sidang kepada Tergugat IV tanggal 20 September 2019, 30 September 2019, dan tanggal 7 Oktober 2019;
- Risalah panggilan sidang kepada Tergugat V tanggal 20 September 2019, 27 September 2019, dan tanggal 4 Oktober 2019;
- Risalah panggilan sidang kepada Turut Tergugat tanggal 19 September 2019, 27 September 2019, dan tanggal 7 Oktober 2019;

telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat tidak pernah datang menghadap di persidangan tanpa adanya sesuatu halangan atau alasan yang sah serta tidak pernah menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya di persidangan padahal telah Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, maka upaya perdamaian sebagaimana diatur dalam Pasal 130 HIR/Pasal 154 RBg *jo.* Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan tidak dapat dilaksanakan;

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

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan bukti-bukti surat di persidangan berupa:

Halaman 10 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P-1 : Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor 1771/Kelurahan Oesapa atas nama Doktorandus Cornelis Rudolf Kapitan tanggal 10 Oktober 1994 beserta Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 5880/1994 tanggal 10 Oktober 1994, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang (sekarang Kota Kupang);
2. Bukti P-2 : Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 39/KKL/XII/JB/2000 antara Marthinus Sabaat selaku penjual dan Doktorandus Cornelis Rudolf Kapitan selaku pembeli tanggal 23 Desember 2000, yang dibuat oleh Albert Wilson Riwu Kore, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang;
3. Bukti P-3 : Fotokopi Berita Acara Pengembalian Batas Sertifikat Hak Milik No. 1771/Oesapa Nomor 17321/2018 tanggal 3 Oktober 2018, yang dibuat oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Kupang;
4. Bukti P-4 : Fotokopi Berita Acara Hasil Mediasi Masalah Tanah antara Drs. Cornelis Rudolf Kapitan, M.Si. dengan Daniel Demon, A.Md. tanggal 2 November 2017, yang dibuat oleh Lurah Oesapa Selatan;
5. Bukti P-5 : Fotokopi foto para pihak pada saat mediasi di Kantor Kelurahan Oesapa Selatan, Kota Kupang;
6. Bukti P-6 : Fotokopi Surat Tanda Penerimaan Nomor STP/190/X/2018/Reskrim tanggal 16 Oktober 2018, yang dikeluarkan oleh Penyidik Pembantu pada Kantor Kepolisian Resor Kupang Kota;
7. Bukti P-7 : Fotokopi Lampiran Daftar Nama-Nama Pemilik Tanah dan Salinan Peta di Kelurahan Oesapa, Kecamatan Kupang Tengah tanggal 19 Desember 1991, yang dikeluarkan oleh Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Kupang (sekarang Kota Kupang);
8. Bukti P-8 : Fotokopi Surat Setoran Pajak Daerah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (SSPD PBB-P2) Tahun 2019 atas nama Wajib Pajak Cornelis R. Kapitan tanggal 19 November 2019, yang dikeluarkan oleh Badan Keuangan Daerah Pemerintahan Kota Kupang;
9. Bukti P-9 : Fotokopi Salinan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan

Halaman 11 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



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

Pertanahan Nasional Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor
521/63/355/KPG-P2/93 tentang Pemberian Hak Milik Atas
Nama Bambang Sisnaspodo dkk. 21 Orang tanggal 8
Februari 1992;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai
secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya di persidangan, ternyata
sama dengan aslinya, kecuali Bukti P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 yang tidak dapat
ditunjukkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan 3 (tiga) orang Saksi
di persidangan sebagai berikut:

1. Yohanis Ndadpaduu, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai
berikut.:
 - Bahwa Saksi hanya kenal dengan Penggugat dan Tergugat I serta tidak
mempunyai hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan dengan
Penggugat, para Tergugat, dan Turut Tergugat;
 - Bahwa telah terjadi sengketa antara Penggugat dengan para Tergugat
mengenai sebidang tanah dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Sukirman;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Drs. Frans Djaka Tamu;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tergugat V (dahulu
berbatasan dengan Tergugat I);
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya Bumi 2;
 - Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dibeli oleh Penggugat dari
Martinus Sabaat sekitar tahun 2000 dan ketika itu tanahnya memang
sudah bersertifikat;
 - Bahwa di atas tanah obyek sengketa tersebut telah berdiri beberapa
bangunan;
 - Bahwa yang saat ini menguasai dan tinggal di atas tanah obyek sengketa
tersebut ialah Tergugat I. Tergugat I juga mengontrakkan tanah obyek
sengketa kepada orang lain, namun Saksi tidak mengetahui siapa saja
orang-orang yang mengontrak tanah obyek sengketa;
 - Bahwa Penggugat pernah bercerita kepada Saksi bahwa Penggugat
sudah pernah menegur dan melarang Tergugat I secara berulang kali
untuk tidak menguasai tanah obyek sengketa, namun Tergugat I tetap
saja melawan dan tidak mau mendengarkan teguran tersebut;
 - Bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat akan
menanggapinya dalam kesimpulan;

Halaman 12 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Ferdi Costantje Maak, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan para Tergugat serta merupakan keluarga jauh dari Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan para Tergugat dan Turut Tergugat dan tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Penggugat, para Tergugat, dan Turut Tergugat;
- Bahwa telah terjadi sengketa antara Penggugat dengan para Tergugat mengenai sebidang tanah yang terletak di Jalan Bumi, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang seluas lebih kurang 1000 m² (seribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Sukirman;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Drs. Frans Djaka Tamu;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Toko Bahan Bangunan milik Tergugat V (dahulu merupakan tanah milik Tergugat I namun telah dibeli oleh Tergugat V);
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya Bumi 2;
- Bahwa tanah yang menjadi obyek sengketa dibeli oleh Penggugat dari Martinus Sabaat melalui akta jual beli tanah antara Martinus Sabaat dengan Penggugat yang dibuat oleh Notaris yang bernama Albert Riwukore, S.H. pada tanggal 23 Desember 2000, di mana Saksi juga turut hadir dan menyaksikan pembuatan akta jual beli tanah tersebut namun tidak turut membubuhkan tanda tangan dalam akta jual beli tanah tersebut;
- Bahwa sertifikat tanah obyek sengketa tersebut sekarang sudah atas nama Penggugat;
- Bahwa yang membayar pajak atas tanah obyek sengketa adalah Penggugat;
- Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah obyek sengketa dari Martinus Sabaat masih belum ada bangunan yang berdiri di atasnya sebab hanya ada pohon asam dan pilar-pilar pembatas tanah;
- Bahwa yang saat ini menguasai dan tinggal di atas tanah obyek sengketa tersebut ialah para Tergugat;
- Bahwa ketika Penggugat mengetahui bahwa tanah obyek sengketa dikuasai oleh Tergugat I, Penggugat merasa keberatan lalu Penggugat pergi ke Kantor Pertanahan untuk melaporkan hal tersebut, di mana atas

Halaman 13 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/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)



keberatan tersebut Kantor Pertanahan kemudian melakukan pengukuran ulang dan diketahuilah bahwa Tergugat I telah mengambil sebagian dari tanah obyek sengketa dengan lebar lebih kurang 1 m (satu meter) dan panjang lebih kurang 28,50 m (dua puluh delapan koma lima puluh meter) dan Kantor Pertanahan pun pada akhirnya mengeluarkan Berita Acara Pengembalian Batas Sertifikat Hak Milik Nomor 1771/Oesapa;

- Bahwa Lurah Oesapa Selatan pernah melakukan mediasi terkait dengan keberatan Penggugat terhadap penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I pada tanggal 2 November 2017, di mana Saksi juga turut hadir pada saat mediasi tersebut dan mediasi tersebut gagal oleh karena Tergugat I merasa bahwa Tergugat I mempunyai pelepasan hak atas tanah obyek sengketa;
 - Bahwa Penggugat juga sudah melaporkan penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I ke pihak kepolisian;
 - Bahwa para Tergugat lainnya pernah mengatakan kepada Saksi bahwa Tergugat I menyewakan tanah obyek sengketa yang saat ini mereka tempati kepada mereka dengan nilai sewa sekitar Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) sampai dengan Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per orang;
 - Bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;
3. Elias Kapitan, di bawah janji pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan para Tergugat serta merupakan keluarga jauh dari Penggugat namun tidak mempunyai hubungan keluarga dengan para Tergugat dan Turut Tergugat dan tidak mempunyai hubungan pekerjaan dengan Penggugat, para Tergugat, dan Turut Tergugat;
 - Bahwa telah terjadi sengketa antara Penggugat dengan para Tergugat mengenai sebidang tanah dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Sukirman;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Drs. Frans Djaka Tamu;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Toko Bahan Bangunan milik Tergugat V (dahulu berbatasan dengan Tergugat I);
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya Bumi 2;
 - Bahwa tanah obyek sengketa tersebut saat ini dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat I juga menyewakan tanah obyek sengketa kepada para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat lainnya dengan nilai sewa sekitar Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) sampai dengan Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per orang, sehingga saat ini yang tinggal di atas tanah obyek sengketa adalah para Tergugat;

- Bahwa para Tergugat I menguasai tanah obyek sengketa sejak tahun 2012, sedangkan para Tergugat lainnya menempati obyek sengketa sejak tahun 2014;
- Bahwa pernah dilakukan mediasi di Kelurahan Oesapa Selatan terkait dengan sengketa tanah ini sebanyak 2 (dua) kali pada tahun 2017, di mana Saksi juga turut hadir, namun mediasi tersebut berujung gagal oleh karena Tergugat I merasa mempunyai pelepasan hak atas tanah obyek sengketa;
- Bahwa Penggugat sudah berulang kali menegur Tergugat I untuk tidak menguasai tanah obyek sengketa, namun Tergugat I tidak pernah mengindahkannya, sehingga Penggugat melaporkan hal ini ke pihak kepolisian;
- Bahwa atas keterangan Saksi tersebut Kuasa Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim karena jabatannya (*ex officio*) berdasarkan ketentuan Pasal 153 HIR/Pasal 180 RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2001 tentang Pemeriksaan Setempat telah melakukan sidang pemeriksaan setempat (*gerechtelijke plaatsopneming/plaatselijke opneming en onderzoek*) terhadap perkara ini pada tanggal 7 November 2019 yang dilakukan secara langsung di lokasi obyek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Jalan Bumi, RT.04/RW.02, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang dengan luas tanah 1000 m² (seribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Sukirman;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Drs. Frans Djaka Tamu;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tergugat V;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya (Jalan Bumi 2);

yang di atasnya telah berdiri 1 (satu) unit toko mebel yang dikuasai oleh Tergugat III, 1 (satu) unit bak air, 1 (satu) unit bangunan semi permanen yang diperuntukkan sebagai tempat pangkas rambut yang dikuasai oleh Tergugat IV, 1 (satu) unit warung yang dikuasai oleh Tergugat II, 1 (satu) unit kamar mandi, dan 1 (satu) unit kios permanen yang dikuasai oleh Tergugat I, serta sebagian

Halaman 15 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari tanah obyek sengketa di bagian selatan dengan ukuran panjang 28,50 m (dua puluh delapan koma lima puluh meter) dan ukuran lebar 0,95 m (nol koma sembilan puluh lima meter) dikuasai oleh Tergugat V;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat mengajukan kesimpulan tanggal 3 Desember 2019;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat oleh karena para Tergugat telah menguasai tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara tanpa hak;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Para Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak datang menghadap dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai kuasanya harus dinyatakan tidak hadir ;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Bumi, RT.04/RW.02, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang dengan luas tanah 1000 m² (seribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Sukirman;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Drs. Frans Djaka Tamu;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Budi Tan (dahulu berbatasan dengan Tergugat I);
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya (Jalan Bumi 2);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai kompetensi relatif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 118 HIR/Pasal 142 RBg yang mengatur bahwa gugatan-gugatan perdata pada tingkat pertama yang menjadi wewenang Pengadilan Negeri diajukan oleh Penggugat atau kuasanya melalui suatu surat yang ditandatangani oleh Penggugat atau kuasanya kepada Ketua Pengadilan Negeri:

Halaman 16 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/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)



1. Di wilayah hukum Tergugat bertempat tinggal;
2. Di wilayah hukum tempat tinggal salah satu Tergugat dalam hal terdapat beberapa Tergugat yang tidak tinggal dalam wilayah hukum satu Pengadilan Negeri;
3. Di wilayah hukum tempat tinggal Tergugat yang merupakan debitur utama dalam hal terdapat beberapa Tergugat, di mana para Tergugat mempunyai hubungan sebagai debitur dan penanggung;
4. Di wilayah hukum tempat tinggal Penggugat atau salah seorang dari Penggugat dalam hal tempat tinggal Tergugat tidak diketahui;
5. Di wilayah hukum tempat kedudukan yang telah dipilih/ditentukan dalam hal telah ditentukan atau dilakukan pilihan tempat tinggal dengan suatu akta;
6. Di wilayah hukum tempat barang tetap/barang tak bergerak berada dalam hal obyek gugatannya ialah barang tetap/barang tak bergerak;
7. Di wilayah hukum tempat salah satu barang tetap/barang tak bergerak berada dalam hal obyek gugatannya ialah beberapa barang tetap/barang tak bergerak yang terletak di wilayah hukum beberapa Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara ini ialah sebidang tanah yang berdasarkan ketentuan Pasal 506 angka 1 KUHPerdara merupakan barang tetap/barang tak bergerak (*onroerende zaken*) dan tanah tersebut terletak di Jalan Bumi, RT.04/RW.02, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang, maka Pengadilan Negeri Kupang berwenang untuk mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa bukti-bukti surat yang terdiri dari Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-9 serta 3 (tiga) orang Saksi;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Penggugat terdiri dari:

1. Bukti P-1, P-2, P-3, P-7, dan P-9 pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat merupakan pemilik dari sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Oesapa (sekarang Kelurahan Oesapa Selatan), Kecamatan Kupang Tengah (sekarang Kecamatan Kelapa Lima), Kabupaten Kupang (sekarang Kota Kupang), Provinsi Nusa Tenggara Timur yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 1771/Kelurahan Oesapa tanggal 10 Oktober 1994 seluas 1000 m² (seribu meter persegi) dengan batas-batas:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Sukirman;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Drs. Frans Djaka Tamu;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tergugat I;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan;

yang kepemilikannya diperoleh dari jual beli yang dilakukan antara Marthinus Sabaat selaku penjual dan Penggugat selaku pembeli melalui Akta Jual Beli Nomor 39/KKL/XII/KB/2000 tanggal 23 Desember 2000 yang dibuat oleh Albert Wilson Riwu Kore, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang;

2. Bukti P-4 dan P-5 pada pokoknya menerangkan bahwa Lurah Oesapa Selatan telah melakukan mediasi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I terkait dengan kepemilikan sebidang tanah yang telah bersertifikat Hak Milik Nomor 1771/Kelurahan Oesapa tanggal 10 Oktober 1994 yang berujung pada kegagalan oleh karena kedua belah pihak tidak menemui kesepakatan;
3. Bukti P-6 pada pokoknya menerangkan bahwa asli dari P-1 telah diserahkan oleh Penggugat kepada Penyidik Pembantu Kepolisian Resor Kupang Kota untuk dijadikan sebagai barang bukti dalam perkara tindak pidana penggelapan yang dilaporkan oleh Penggugat;
4. Bukti P-8 pada pokoknya menerangkan bahwa Penggugat melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2);

Menimbang, bahwa 3 (tiga) orang Saksi yang diajukan oleh Kuasa Penggugat pada pokoknya menerangkan bahwa:

1. Penggugat adalah pemilik dari sebidang tanah bersertifikat yang terletak di Jalan Bumi, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang seluas lebih kurang 1000 m² (seribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Sukirman;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Drs. Frans Djaka Tamu;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Toko Bahan Bangunan milik Tergugat V (dahulu merupakan milik Tergugat I namun telah dibeli oleh Tergugat V);
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya Bumi 2;

yang kepemilikannya diperoleh Penggugat dengan membelinya dari Marthinus Sabaat melalui akta jual beli yang dibuat oleh Notaris yang bernama Albert Riwukore, S.H. pada tanggal 23 Desember 2000

Halaman 18 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penggugat selalu membayar pajak atas tanah obyek sengketa tersebut;
3. Para Tergugat saat ini menguasai tanah obyek sengketa tersebut, di mana para Tergugat selain Tergugat I tinggal di atas tanah obyek sengketa oleh karena Tergugat I menyewakan tanah obyek sengketa tersebut kepada para Tergugat lainnya dengan nilai sewa lebih kurang Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) sampai dengan Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) per orang;
4. Tergugat I telah menguasai obyek sengketa sejak tahun 2012, sedangkan para Tergugat lainnya menguasai obyek sengketa sejak tahun 2014;
5. Penggugat pernah menegur dan melarang Tergugat I untuk menguasai tanah obyek sengketa secara berulang kali, namun Tergugat I tidak pernah mengindahkan teguran tersebut dan hal ini bahkan sudah pernah dimediasi oleh Lurah Oesapa Selatan namun berujung pada kegagalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh Kuasa Penggugat beserta hasil pemeriksaan setempat sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa:

1. Obyek sengketa merupakan sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1771/Kelurahan Oesapa tanggal 10 Oktober 1994 atas nama Penggugat yang terletak di Jalan Bumi, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang seluas lebih kurang 1000 m² (seribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Sukirman;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Drs. Frans Djaka Tamu;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tergugat V (dahulu berbatasan dengan Tergugat I);
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya (Jalan Bumi 2);
2. Obyek sengketa dibeli oleh Penggugat dari Marthinus Sabaat melalui Akta Jual Beli Nomor 39/KKL/XII/JB/2000 tanggal 23 Desember 2000 yang dibuat oleh Albert Wilson Riwu Kore, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang;
3. Di atas obyek sengketa saat ini telah berdiri:
 - 1 (satu) unit toko mebel;
 - 1 (satu) unit bak air;
 - 1 (satu) unit bangunan semi permanen yang diperuntukkan sebagai tempat pangkas rambut;
 - 1 (satu) unit warung;
 - 1 (satu) unit kamar mandi;

Halaman 19 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



- 1 (satu) unit kios permanen;
- 4. Obyek sengketa saat ini dikuasai oleh para Tergugat tanpa seizin Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - Tergugat II menguasai 1 (satu) unit warung yang disewanya dari Tergugat I dengan nilai sewa lebih kurang Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) sampai dengan Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
 - Tergugat III menguasai 1 (satu) unit tokok mebel yang disewanya dari Tergugat I dengan nilai sewa lebih kurang Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) sampai dengan Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
 - Tergugat IV menguasai 1 (satu) bangunan semi permanen yang diperuntukkan sebagai tempat pangkas rambut yang disewanya dari Tergugat I dengan nilai sewa lebih kurang Rp 4.000.000,00 (empat juta rupiah) sampai dengan Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
 - Tergugat V menguasai sebagian tanah dari obyek sengketa yang terletak di bagian selatan dengan ukuran panjang 28,50 m (dua puluh delapan koma lima puluh meter) dan ukuran lebar 0,95 m (nol koma sembilan puluh lima meter);
 - Tergugat I menguasai obyek sengketa beserta bangunan-bangunan yang ada di atasnya selain daripada tanah dan bangunan-bangunan yang telah disebutkan di atas;
- 5. Penggugat pernah menegur dan melarang Tergugat I untuk menguasai tanah obyek sengketa secara berulang kali, namun Tergugat I tidak pernah mengindahkan teguran tersebut dan hal ini bahkan sudah pernah dimediasi oleh Lurah Oesapa Selatan namun berujung pada kegagalan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu mempertimbangkan ketentuan mengenai perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: *"perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (als onrechtmatigedaad worden aangemerkt een inbreuk op een recht en een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, een ander behoudens de aanwezigheid van een rechtvaardigingsgrond)"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut di atas, perbuatan melawan hukum mempunyai unsur-unsur sebagai berikut:



1. Adanya perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh pelaku;
2. Adanya kerugian (*schade*) yang diderita oleh orang lain;
3. Adanya hubungan kausal (*oorzakelijkheid*) antara perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku dengan kerugian yang diderita oleh orang lain;

Ad.1. Unsur perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh pelaku

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan atau *Arrest Hoge Raad der Nederlanden* tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara *Cohen v. Lindenbaum* yang dikenal sebagai *drukkers arrest* menafsirkan bahwa perbuatan yang melanggar hukum tidak hanya diartikan sebagai perbuatan yang melanggar kaidah-kaidah hukum tertulis atau peraturan perundang-undangan saja, melainkan juga:

1. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) si pelaku, yakni kewajiban yang berdasarkan hukum, baik hukum tertulis maupun hukum tidak tertulis;
2. Perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain, yang merupakan wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang, seperti:
 - a. Hak-hak perorangan (*persoonlijkheidsrechten*), seperti kebebasan, kehormatan, nama baik;
 - b. Hak atas harta kekayaan (*vermogensrecht*), hak kebendaan dan hak mutlak lainnya;
3. Perbuatan yang melanggar kaidah yang tidak tertulis, yaitu kaidah yang mengatur tata susila/kesusilaan (*goede zeden*), kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan hidup dalam masyarakat atau terhadap harta benda warga masyarakat (*zorgvuldigheid*);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sertifikat 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan sertifikat tanah obyek sengketa, *in casu* Sertifikat Hak Milik Nomor 1771/Kelurahan Oesapa tanggal 10 Oktober 1994 beserta Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 5880/1994 tanggal 10 Oktober



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1994 (Bukti P-1), nama yang tercantum sebagai pemegang hak milik atau pemilik dari obyek sengketa ialah Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan yang terdapat di dalam kolom Sebab Perubahan pada bagian Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan, dan Pencatatan Lainnya dari Sertifikat Hak Milik Nomor 1771/Kelurahan Oesapa tersebut, Penggugat menjadi pemilik atau pemegang hak milik atas obyek sengketa melalui jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 39/KKL/XII/JB/2000 tanggal 23 Desember 2000, yang dibuat oleh Albert Wilson Riwu Kore, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Kupang (Bukti P-2), sehingga perolehan kepemilikan atas obyek sengketa tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebab Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan di atas, Majelis Hakim menilai bahwa Penggugat adalah orang yang mempunyai hak atas obyek sengketa sehingga oleh karenanya Penggugat jelas merupakan pemilik yang sah atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, petitum angka 2 beralasan hukum untuk dikabulkan namun dengan perbaikan redaksional sebagaimana terdapat dalam amar putusan ini oleh karena frasa 'Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi NTT Nomor : 521/63/353/KPG/P2/93 tertanggal 08 Februari 1993, nomor urut 8' tidak perlu untuk dimasukkan ke dalam amar putusan sebab sertifikat hak atas tanah (*in casu* Sertifikat Hak Milik Nomor 1771/Kelurahan Oesapa tanggal 10 Oktober 1994) beserta Surat Ukur/Gambar Situasinya saja sudah cukup untuk menentukan dan menunjukkan pemilik yang sah atas sebidang tanah, nilai luas tanahnya, bentuk dan gambar tanahnya, beserta batas-batas tanahnya;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat merupakan pemilik yang sah atas obyek sengketa, maka perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V yang telah menguasai obyek sengketa tanpa seizin Penggugat selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa merupakan perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain dan oleh karenanya Majelis Hakim

Halaman 22 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/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)



menilai bahwa unsur 'perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh pelaku' telah terpenuhi;

Ad. 2. Unsur kerugian (*schade*) yang diderita oleh orang lain

Menimbang, bahwa kerugian (*schade*) yang dimaksud dalam unsur ini ialah kerugian yang diderita oleh orang lain yang dapat bersifat:

1. Kerugian materil (*materiele schade*), yakni kerugian yang bersifat kebendaan (*zakelijk*), seperti kerusakan karena tabrakan kendaraan, rusaknya rumah, hilangnya keuntungan, keluarnya ongkos barang, dan lain sebagainya; maupun
2. Kerugian immateril (*immateriele schade*), yakni kerugian yang tidak bersifat kebendaan (*onzakelijk*), seperti dirugikannya nama baik dan harga diri seseorang, hilangnya kepercayaan orang lain kepada seseorang, hilangnya pelanggan atau langganan dalam perdagangan, habisnya waktu dan tenaga seseorang, udara tidak segar akibat efek pencemaran lingkungan atau pembuangan sampah secara sembarangan, dan lain sebagainya;

Menimbang, bahwa perbuatan para Tergugat yang telah menguasai obyek sengketa tanpa seizin Penggugat selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian oleh karena Penggugat tidak dapat menggunakan dan menikmati obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim menilai unsur 'kerugian (*schade*) yang diderita oleh orang lain' terpenuhi;

Ad. 3. Unsur hubungan kausal (*oorzakelijkheid*) antara perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku dengan kerugian yang diderita oleh orang lain

Menimbang, bahwa hubungan kausal (*oorzakelijkheid*) dalam unsur ini berarti adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku dengan kerugian yang diderita oleh orang lain, di mana perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh pelaku yang merupakan penyebab dari orang lain menderita kerugian (*schade*) atau kerugian (*schade*) yang diderita oleh orang lain merupakan akibat dari perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*) yang dilakukan oleh pelaku;

Menimbang, bahwa perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dengan menguasai obyek sengketa tanpa seizin Penggugat selaku pemilik yang sah atas obyek sengketa telah mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, yakni Penggugat tidak dapat menggunakan dan menikmati obyek sengketa, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa terdapat hubungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kausal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan kerugian yang diderita oleh Penggugat dan oleh sebab itu unsur 'hubungan kausal (*oorzakelijkheid*) antara perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pelaku dengan kerugian yang diderita oleh orang lain' telah terpenuhi;

Menimbang, dengan demikian seluruh unsur dari Pasal 1365 KUHPerdata telah terpenuhi dan oleh karenanya para Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, sehingga petitum angka 3 beralasan hukum untuk dikabulkan dan oleh karenanya petitum angka 2, 5 dan 8 juga beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap obyek sengketa belum pernah dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*), maka petitum angka 4 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan atau setidaknya menunjukkan jumlah atau nilai kerugian yang dialaminya secara rinci dan nyata di persidangan, maka petitum angka 6 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa terkait dengan uang paksa (*dwangsom*) yang dimohonkan oleh Penggugat dalam petitum angka 7, maka Pasal 606a Rv mengatur bahwa sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa (*dwangsom*);

Menimbang, bahwa ketentuan hukum yang terdapat di dalam Rv (*Reglement op de Rechtsvordering - Staatsblad van Nederlandsch-Indië 1847 No. 52 jo. Staatsblad van Nederlandsch-Indië 1849 No. 63*) dapat dipergunakan sebagai rujukan berdasarkan asas *proces doelmatigheid* (demi kepentingan beracara);

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2331 K/Pdt/2008 tanggal 23 Juli 2009, apabila hukuman pokok yang dijatuhkan oleh hakim hanya pembayaran sejumlah uang, maka tidak dapat dikenakan uang paksa (*dwangsom*);

Menimbang, bahwa oleh karena hukuman pokok yang dijatuhkan dalam perkara ini bukan merupakan pembayaran sejumlah uang, melainkan untuk mengosongkan dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat para Tergugat perlu dijatuhi hukuman untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu

Halaman 24 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



rupiah) setiap harinya apabila lalai memenuhi kewajibannya sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), sehingga petitum angka 7 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9 harus ditolak karena Majelis Hakim menilai bahwa penjatuhan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) hanya dapat dijatuhkan dalam hal yang sangat eksepsional saja sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR/Pasal 191 ayat (1) RBg *jis.* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1964 tentang Putusan yang Dapat Dijalankan Lebih Dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) *jis.* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1969 tentang Putusan yang Dapat Dijalankan Lebih Dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) *jis.* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1971 tentang *Uitvoerbaar bij Voorraad jis.* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1975 tentang *Uitvoerbaar bij Voorraad jis.* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1978 tentang *Uitvoerbaar bij Voorraad jis.* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil *jis.* Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) dan Provisionil *jis.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1054 K/Sip/1974 tanggal 12 Februari 1976, yakni sebagai berikut:

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;
2. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
3. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang, dan lain-lain, di mana hubungan sewa-menyewanya sudah habis, lampau, atau penyewa yang beritikad baik;
4. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono-gini*) setelah mengenai putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 RV;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
7. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*;
8. Apabila ada *conservatoir beslag* yang harga barang-barang yang disita tidak akan mencukupi untuk menutup jumlah yang digugat;
9. Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang atau obyek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membantalkan putusan pengadilan tingkat pertama

Menimbang, bahwa berdasarkan serangkaian pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian, sehingga petitum gugatan angka 1 haruslah ditolak;

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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dengan verstek dan para Tergugat berada di pihak yang kalah, maka para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara, sehingga petitum gugatan angka 10 beralasan hukum untuk dikabulkan;

Memperhatikan Pasal 149 RBg, Pasal 1365 KUHPerdara, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang bersertifikat Hak Milik Nomor 1771/Kelurahan Oesapa tanggal 10 Oktober 1994 beserta Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 5880/1994 tanggal 10 Oktober 1994 yang terletak di Jalan Bumi, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang seluas lebih kurang 1000 m² (seribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Sukirman;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Drs. Frans Djaka Tamu;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Budi Tan (dahulu

Halaman 26 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbatasan dengan Daniel Demon);

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya (Jalan Bumi 2);
4. Menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat sebidang tanah yang bersertifikat Hak Milik Nomor 1771/Kelurahan Oesapa tanggal 10 Oktober 1994 beserta Surat Ukur/Gambar Situasi Nomor 5880/1994 tanggal 10 Oktober 1994 yang terletak di Jalan Bumi, Kelurahan Oesapa Selatan, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang seluas lebih kurang 1000 m² (seribu meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Berbatasan dengan Sukirman;
 - Sebelah Timur : Berbatasan dengan Drs. Frans Djaka Tamu;
 - Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Budi Tan (dahulu berbatasan dengan Daniel Demon);
 - Sebelah Barat : Berbatasan dengan Jalan Raya (Jalan Bumi 2);
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan putusan ini sejak putusan ini telah berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 2.441.000,00 (dua juta empat ratus empat puluh satu ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Senin, tanggal 6 Januari 2020, oleh kami, Anak Agung Made Aripathi Nawaksara, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Prasetyo Utomo, S.H. dan Ari Prabowo, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg tanggal 18 September 2019, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 13 Januari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Helena Emiliana Diaz, S.H., Panitera Pengganti pada

Halaman 27 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Kupang, dan Kuasa Penggugat, tanpa dihadiri oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua

Prasetio Utomo, S.H.

A. A. Made Aripathi Nawaksara, S.H., M.H.

Ari Prabowo, S.H.

Panitera Pengganti,

Helena Emiliana Diaz, S.H.

Halaman 28 dari 29 Putusan Perdata Gugatan Nomor 235/Pdt.G/2019/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)



Perincian biaya :

1. PNBP	: Rp 30.000,-
2. ATK	: Rp 100.000,-
3. Panggilan.....	: Rp 1.725.000,-
4. PNBP Panggilan dan PS	: Rp 70.000,-
5. Pemeriksaan Setempat.....	: Rp. 500.000,-
6. Materai	: Rp 6.000,-
7. Redaksi.....	: Rp 10.000,-
Jumlah	: <u>Rp.2.441.000,-</u>

(dua juta empat ratus empat puluh satu
ribu rupiah)