



**PUTUSAN**

Nomor : 196 / PDT. G / 2014 / PN. KPG

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**TRISNO LAW** ; Laki- laki Umur 68 tahun , pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jl.Timor Raya Km. 6 Rt 15 Rw 05 Kelurahan Oesapa Barat , Kecamatan Kelapa Lima Kota Kupang, sebagai **PENGUGAT**;

Dalam perkara ini Penggugat memberikan kuasa kepada : A LUIS BALUN ,SH, ABDUL WAHAB, SH, WILLEM ERENS M.KAUSE, SH- Advokat / Penasihat Hukum yang beralamat di Jl. Jend.Sudirman –Gg Toko Buku Suci Kuanino No. 4 RT 17 RW 03,Kelurahan Kuanino,Kec.Kota Raja,Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 16 /SK-Alb/ PDT / IX/ 2014 tanggal 1 September 2014 yang telah didaftarkan di Kepaniteran Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 11 Nopember 2014 dibawah register nomor : 365/Pdt/LGS/ K/2014;

**MELAWAN :**

1. **ADI CHARLES SADUKH** :Laki-Laki , Umur32 Tahun, pekerjaan Wiraswasta  
bertempat tinggal di Jln. Dua Lontar RT.08RW.02, Kel. Kayu Putih Kec. Oebobo – kota kupang . Sebagai **TERGUGAT I**.
2. **ELVIS SAUL LIANTO** : Laki-Laki ,Umur 50 Tahun , pekerjaan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wiraswasta, bertempat tinggal di Jln. Manafe No. 17,  
Kelurahan Kayu Putih, Kec.. Oebobo – kota kupang . Sebagai

## **TERGUGAT II.**

Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada :

YOHANIS D RIHI ,SH, YAKOBA Y.S. SIUBELAN, SH,  
PAULUS TAHU SERAN , SH- Advokat / Penasihat Hukum  
yang beralamat di Jl. Frans Seda II ,Kelurahan Fatululi,Kec.  
Oebobo,Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus  
tanggal 25 November 2014 yang telah didaftarkan di  
Kepaniteran Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 25  
Nopember 2014 dibawah register nomor : 378/Pdt/LGS/  
K/2014;

- 3. Kepala Badan Pertanahan R.I Cq. Kantor Wilayah BPN  
Provinsi Nusa Tenggara Timur di Kupang Cq. Kantor Badan  
Pertanahan Kota Kupang di Kupang;** Beralamat di Jalan Basuki  
Rahmat No.1 , Kelurahan Naikolan, kecamatan Kota Raja, kota  
Kupang. Sebagai **TURUT TERGUGAT I.**

Turut Tergugat tersebut memberikan kuasa kepada : OKTOVIANUS  
HOTTY,SH beralamat di Jln. Basuki Rahmat Nomor 1 Naikolan Kupang,  
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2014 ;

- 4. PEMERINTAH KOTA KUPANG cq. KANTOR CAMAT OEOBOBO  
KOTA KUPANG ;** beralamat di jalan suprpto No. 11 kelurahan  
Oebobo Kecamatan Oebobo, kota Kupang . Sebagai **TURUT  
TERGUGAT II.**

Turut Tergugat II tersebut memberikan kuasa kepada : MARSEL .  
W.RADJA ,SH, FRIEDON RADJAH, SH, Advokat / Penasihat Hukum yang  
beralamat di Jl. Kartini II Nomor 2 ,Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa  
Khusus tanggal 04 Desember 2014 Nomor : HK.93/XII/2014

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan saksi-saksi  
di persidangan;



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Nopember 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 12 Nopember 2014 dalam Register perkara Nomor 196/Pdt.G/2014/PN.Kpg telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah berdasarkan gambar situasi No. 166/1994 tanggal 14 pebruari 1994 seluas  $\pm$ 1980 M<sup>2</sup> terletak dahulu dikenal dengan nama Jalan Perintis Kemerdekaan I, Desa Oebufu, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, sekarang dikenal dengan nama Jalan Perintis Kemerdekaan I RT 05RW02 Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Oebobo, Kota kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Pekarangan Imanuel Nggoek
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah M.O. Sadukh
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Fince Nggoek
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Perintis Kemerdekaan
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah sengketa tersebut dari MATHEOS OSCAR SADUKH dan FELIPUS SADUKH dengan cara jual beli, berdasarkan Perjanjian ikatan jual Beli Tanah Kosong dengan Akte No. 18 tanggal 05 Mei 1993 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Silvester J. Mambaitfeto, SH di Kupang sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah).
3. Bahwa tanah sengketa tersebut awalnya merupakan tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> yang diserahkan oleh MATHEOS OSCAR SADUKH berdasarkan akta perdamaian No. 03/PDT/G/1993/PN.KPG tanggal 4 Mei 1993 (Pasal 2a dan 2b), hal mana setelah tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> tersebut dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Kupang berdasarkan Berita Acara No. 2/BA.PDT/G/1983/PN.KPG tanggal 13 September 1992 dalam rangka pelaksanaan Putusan Makamah Agung RI No. 675K/PDT/1989 ,tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28 pebruari 1991 (Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 2/PDT/G/1983/PN.KPG);

4. Bahwa Tergugat I pada sekitar bulan April 2010 mendatangi rumah Penggugat dengan mengaku sebagai anak kandung FELIIPUS SADUKH dan sekaligus mengatakan kepada Penggugat bahwa keluarga SADUKH tidak mengakui bahwa MATHEOS OSCAR SADUKH telah menyerahkan tanah kepada Penggugat. Namun dijawab oleh Penggugat bahwa akan ditunjukkan bukti- bukti penyerahan tanah sengketa dari MATHEOS OSCAR SADUKH dan FELIPUS SADUKH kepada Penggugat.
5. Bahwa ketika Tergugat I mendatangi lagi rumah Penggugat beberapa hari kemudian, lalu Penggugat menunjukkan bukti- bukti penyerahan tanah sengketa dari MATHEOS OSCAR SADUKH dan FELIPUS SADUKH, ternyata setelah Tergugat I melihat bukti-bukti penyerahan tanah tersebut, lalu Tergugat I menawarkan kepada Penggugat untuk mengurus Surat Pelepasan Hak dari Keluarga Sadukh dan Tergugat I meminta biaya sebesar Rp. 6.500.000,- ( enam juta lima ratus ribu rupiah ) yang diterima oleh Tergugat I dalam 3 ( tiga ) tahap sesuai kuitansi penerimaan uang, yaitu :
  - Tanggal 09 April Sebesar Rp.1.000.000,-
  - Tanggal 09 April Sebesar Rp. 2.500.000,-
  - Tanggal 09 April Sebesar Rp. 3.000.000,-
6. Bahwa setelah Tergugat I menyelesaikan Pengurusan Surat Pelepasan Hak atas tanah sengketa tersebut maka terbitlah Surat Penyerahan Hak Atas Tanah No. 65/PEM.PH/KEC.OEB/2010 tanggal 16 April 2010 atas nama TRISNO LAW (Penggugat) , kemudian Tergugat I menyerahkan surat pelepasan hak tersebut kepada Penggugat pada tanggal 22 April 2010.
7. Bahwa setelah Tergugat I memberikan surat pelepasan hak tersebut kepada Penggugat pada tanggal 22 April 2010, ternyata Tergugat I meminta lagi pengertian Penggugat agar dapat memberikan sesuatu (bonus) kepada keluarga Sadukh, dan akhirnya Penggugat pun memberikan bonus sebesar Rp. 2.500.000,- ( dua juta lima ratus ribu rupiah ) untuk keluarga Sadukh yang diterima oleh Tergugat I berdasarkan kuitansi penerimaan uang tertanggal 22 April 2010.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa pada tanggal 22 April 2010 itu juga, Tergugat I menawarkan lagi kepada Penggugat untuk mengurus sertifikat atas tanah sengketa dengan meminta biaya kepada Penggugat sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) . oleh karena Tergugat I telah mengurus surat pelepasan hak atas tanah sengketa , sehingga Penggugat menyetujui tawaran Tergugat I untuk mengurus sertifikat tanah sengketa tersebut sebesar Rp.5.000.000,- dengan memberikan pembayaran bertahap sesuai kuitansi penerimaan uang, yaitu 1. Tanggal 22 April 2010 sebesar Rp.2.000.000,- dan 2. Tanggal 27 April 2010 sebesar Rp.1.500.000,- sedangkan sisanya sebesar Rp.1.500.000,- akan diberikan setelah pengurusan sertifikat tersebut selesai dibuat.
9. Bahwa sekitar tanggal 4 Mei 2010 (seminggu kemudian) dari tanggal 27 April 2010 yaitu Penerimaan panjar kedua oleh Tergugat I sebesar Rp.1.500.000,- ternyata Tergugat I mendatangi lagi rumah Penggugat untuk meminta sisa uang pembayaran pengurusan sertifikat sebesar Rp.1.500.000,- namun ditolak oleh Penggugat karena pengurusan sertifikat yang dijanjikan oleh Tergugat I belum selesai.
10. Bahwa meskipun permintaan Tergugat I telah ditolak oleh Penggugat, namun sekitar tanggal 11 Mei 2010 (seminggu kemudian) Tergugat I kembali mendatangi rumah Penggugat untuk meminta surat penyerahan hak atas Tanah Nomor : 65/PEM.PH/KEC.OEB/2010 tanggal 16 April 2010 atas nama Penggugat tersebut, dengan alasan bahwa pihak BPN meminta surat pelepasan hak atas tanah tersebut sebagai salah satu syarat penerbitan sertifikat. Dan karena percaya lalu Penggugat menyerahkan surat pelepasan hak tersebut kepada Tergugat I.
11. Bahwa setelah Tergugat I menerima surat pelepasan hak tersebut dari Penggugat, ternyata Tergugat I bukannya membawa surat pelepasan hak tersebut kepada pihak BPN Kota Kupang (Turut Tergugat I) melainkan secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan Penggugat mendatangi Camat Oebobo (Turut Tergugat II) untuk membatalkan surat pelepasan hak tersebut dengan memberikan alasan palsu kepada Turut Tergugat II bahwa Penggugat telah membatalkan pembelian atas tanah sengketa tersebut.
12. Bahwa oleh karena alasan palsu/kebohongan yang dilakukan oleh Tergugat I sehingga Turut Tergugat I percaya dan langsung menerbitkan Surat keterangan No. KEC.OEB.590/1607B/V/2010 tanggal 19 Mei 2010,

#### 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)



- tanpa melakukan cross cek kepada Penggugat sebagai pemilik sah tanah sengketa.
13. Bahwa dengan adanya surat pembatalan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I sehingga Turut Tergugat I secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan Penggugat kemudian mengurus sertifikat atas tanah sengketa tersebut pada kantor Pertanahan Kota Kupang (Turut Tergugat I) kemudian terbitlah sertifikat atas nama Tergugat I.
  14. Bahwadengan terbitnya sertifikat atas nama Tergugat I kemudian tanah sengketa tersebut dijual lagi kepada Tergugat II ELVIS SAUL LIYANTO sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah).
  15. Bahwa adapun total jumlah uang Penggugat yang diterima oleh Tergugat I untuk pengurusan surat pelepasan hak dan pengurusan sertifikat atas tanah sengketa tersebut adalah Rp.12.500.000,- (dua belas juta lima ratus ribu rupiah).
  16. Bahwa atas tindakan penipuan yang dilakukan oleh Tergugat I ADI CHARLES SADUKH terhadap Penggugat , maka Tergugat I ADI CHARLES SADUKH telah dijatuhi pidana berdasarkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas IA Kupang Nomor : 49/Pid.B/2014/PN.KPG, tanggal 03 April 2014, yang menyatakan : Terdakwa ADI CHARLES SADUKH terbukti secara sah menyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan dan menjatuhkan pidana kepada Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3(tiga ) bulan.
  17. Bahwa pengurusan hingga terbitnya sertifikat atas nama Tergugat I telah didasari dengan kebohongan/kepalsuan atau penipuan terutama kepada Penggugat selaku pemilik sah tanah sengketa dan maupun dilakukan terhadap Turut Tergugat I (penerbitan sertifikat) maupun Turut Tergugat II (pembatalan pelepasan hak atas tanah), maka perbuatan Turut Tergugat I tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
  18. Bahwa perbuatan- perbuatan Turut Tergugat II yang menerbitkan Surat Keterangan No. KEC.OEB.590/1607B/V/2010 tanggal 19 Mei 2010 tanpa menelusuri lebih jauh tentang status kepemilikan atas tanah sengketa , padahal terhadap tanah sengketa telah diterbitkan lebih dahulu surat penyerahan hak atas tanah Nomor : 65/PEM.PH/KEC.OEB/2010 tanggal 16 April 2010 atas nama Penggugat juga oleh Turut Tergugat II . bahwa seharusnya Turut Tergugat II melakukan cross cek lebih dahulu dengan Penggugat selaku pemilik sah atas tanah sengketa sebelum menerbitkan



surat pembatalan pelepasan hak tersebut, dan bukannya hanya menerima/percaya begitu saja pengakuan sepihak dari Tergugat I . oleh karena itu perbuatan Turut Tergugat II tersebut dikategorikan perbuatan melawan hukum karena merugikan hak subyektif Penggugat.

19. Bahwa demikian pula perbuatan Turut Tergugat I yang langsung menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat I tanpa melakukan cross cek kepada Penggugat padahal terhadap tanah sengketa telah terbit gambar situasi No 166/1994 tanggal 14 pebruari 1994 untuk dan atas Penggugat sehingga perbuatan Turut Tergugat I tersebut merupakan perbuatan melawan hukum.
20. Bahwa oleh karena penerbitan sertifikat atas nama Tergugat I atas dasar penipuan maka pembelian tanah sengketa Oleh Tergugat II harus dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum sehingga Tergugat II selaku pembeli harus juga dinyatakan bukanlah pembeli yang beritikad baik;
21. Bahwa oleh karena penerbitan surat keterangan pembatalan pelepasan hak oleh Turut Tergugat II maupun penerbitan sertifikat atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat I adalah atas dasar Penipuan, maka penjualan tanah sengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat II adalah bertentangan dengan hak maupun hukum, sehingga segala bentuk peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II bersama-sama dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah tidak sah pula, demikian pula dengan penerbitan dokumen-dokumen atau bukti-bukti hak atas tanah sengketa yang diterbitkan sebagai akibat perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II ,Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
22. Bahwa oleh karena penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah tanpa hak dan melawan hukum, maka sangat beralasan hukum untuk memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan memberikannya kepada Penggugat sebagai pemilik sah, jika perlu dengan bantuan keamanan.
23. Bahwa akibat perbuatan para Tergugat tersebut , Penggugat sangat dirugikan baik secara materiil maupun immateriil karena tidak dapat menikmati tanah sengketa yang secara hukum pertanahan, Penggugat,



Penggugat adalah pemilik sah atas tanah sebagaimana tertuang dalam gambar situasi No. 166/1994 tanggal 14 pebruari 1994.

24. Bahwa akibat perbuatan Para Tergugat tersebut telah merugikan Penggugat secara materiil yaitu :

- Tergugat I merugikan Penggugat secara materiil sebesar Rp.12.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah ) akibat tindakan penipuan yang menjanjikan pengurusan pelepasan hak dan penerbitan sertifikat atas tanah sengketa tersebut.
- Tergugat I harus membayar bunga sebesar Rp.12.500.000,- x 6 % x 4 tahun = Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah).
- Tergugat I dan Tergugat II telah menghilangkan keuntungan yang seharusnya dinikmati oleh Penggugat sejak kepemilikan yaitu 5 Mei 1993 hingga gugatan ini diajukan (september 2014) dengan keuntungan perbulan sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) maka secara materiil kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah 252 bulan (21 tahun) x Rp.5.000.000,- = Rp. 1.260.000.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh juta rupiah).

25. Bahwa selain kerugian materiil sebagaimana point 21 tersebut di atas , juga Penggugat mengalami kerugian immaterial akibat penguasaan melanggar hukum oleh Para Tergugat tersebut yang berdampak pada nama baik Penggugat , seolah-olah Penggugat bukan pemilik atas tanah tersebut yang ditaksir sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus ribu rupiah).

26. Bahwa secara provisional sangat beralasan hukum sebelum memeriksa pokok perkara , dapat dijatuhkan putusan provisional dengan memerintahkan Para Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan berupa pembangunan rumah , pemagaran serta melakukan kegiatan usaha/perdagangan dari atas obyek sengketa.

27. Bahwa agar para Tergugat menaati putusan ini maka beralasan hukum pula jika dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari, apabila lalai dalam melaksanakan putusan sejak mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya putusan.

28. Bahwa terhadap Para Turut Tergugat juga sangat beralasan hukum jika kepada mereka dihukum pula untuk tunduk dan menaati putusan ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa guna menjamin agar tanah sengketa tidak dialihkan oleh Para Tergugat kepada pihak lain, maka mohon Kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Kupang cq. Majelis hakim untuk meletakkan sita jaminan (cosevator beslaag) terhadap tanah sengketa yang saat ini dikuasai oleh Para Tergugat.
30. Bahwa mengingat bukti-bukti yang mendasari gugatan Penggugat adalah bukti autentik, maka putusan perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij vorraad).
31. Bahwa oleh karena gugatan ini sangat berdasar dan beralasan hukum maka sangat pantas jika Para Tergugat dibebani segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas dan alasan-alasan hukum yang dikemukakan diatas maka kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Klas IA Kupang atau Majelis Hakim yang ditunjuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

## **DALAM PROVISI :**

- 1) Menyatakan Gugatan Provisi Penggugat beralasan hukum;
- 2) Memintahkan Para Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan berupa pembangunan rumah, pemagaran serta melakukan kegiatan usaha/perdagangan diatas tanah sengketa.

## **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas sebidang tanah berdasarkan Gambar Situasi No. 166/1994 tanggal 14 pebruari 1994 seluas  $\pm 1980$  m<sup>2</sup>, terletak dahulu dikenal dengan nama Jalan Perintis Kemerdekaan I, Desa Oebufu, Kecamatan Kupang Tengah, Kabupaten Kupang, sekarang dikenal dengan nama Jalan Perintis Kemerdekaan I, RT 05RW02, Kelurahan Kayu Putih Kecamatan Oebobo, Kota kupang, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Pekarangan Imanuel Nggoek

### 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

- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah M.O. Sadukh
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Fince Nggoek
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Perintis Kemerdekaan
3. Menyatakan hukum bahwa pengurusan yang dilakukan oleh Tergugat I hingga terbit sertifikat atas nama Tergugat I atas dasar kebohongan / kepalsuan atau penipuan adalah perbuatan melawan hukum.
  4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Turut Tergugat I yang menerbitkan surat keterangan No. KEC.OEB.590/1607B/V/2010 tanggal 19 Mei 2010 tanpa menelusuri lebih lanjut tentang status kepemilikan atas tanah sengketa dan cross cek lebih dahulu dengan Penggugat selaku pemilik sah atas tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan melanggar hak subyektif Penggugat.
  5. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Turut Tergugat II yang menerbitkansertifikat atas nama Tergugat I padahal sebelumnya terhadap tanah sengketa telah diterbitkan Gambar Situasi No. 166/1994 tanggal 14 pebruari 1994 untuk dan atas Penggugat adalah perbuatan melawan hukum.
  6. Menyatakan hukum bahwa pembelian tanah sengketa oleh Tergugat II dari Tergugat I adalah cacat hukum dan batal demi hukum dan selanjutnya menyatakan hukum pula Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad buruk.
  7. Menyatakan hukum bahwa segala bentuk peralihan hak yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II bersama-sama dengan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah tidak sah, sehingga penerbitan dokumen-dokumen atau bukti-bukti hak atas tanah sengketa untuk dan atas nama Tergugat I dan Tergugat II yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
  8. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II atau siapapun yang mendapat hak daripadanya untuk segera mengosongkan tanah sengketa dan memberikan kepada Penggugat sebagai pemilik sah, jika perlu dengan bantuan keamanan Negara.
  9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian materil secara tunai dan seketika kepada Penggugat, yaitu :

**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)



- Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian materil sebesar Rp.1.260.000.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh juta rupiah).
- Tergugat I harus membayar biaya pengurusan pelepasan hak dan sertifikat ditambah bunga yang keseluruhannya berjumlah Rp.15.500.000,- (Rp.12.500.000,- + Rp.3.000.000,-) kepada Penggugat secara tunai dan seketika.

10. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng membayar kerugian immateril sebesar Rp. 1.5000.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat secara tunai dan seketika.
11. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari jika lalai melaksanakan putusan ini sejak mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan putusan.

12. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan menaati Putusan ini.
13. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan atas obyek sengketa adalah sah dan berharga.
14. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan verset atau perlawanan pihak ketiga.
15. Membebaskan kepada Para Tergugat untuk menanggung segala biaya yang timbul sehubungan dengan adanya gugatan ini.

**Atau:**

Jika Majelis Hakim berpendapat lain. Mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex aequo et bono**).

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **SURYANTO, SH.** Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa **Tergugat I dan Tergugat II** mengajukan jawaban sebagai berikut :



## DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Penggugat kurang pihak, hal ini didasarkan pada dalil penggugat point 2 bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari MATHEOS OSKAR SADUKH (Alm) dan FELIPUS SADUKH (Alm) dengan cara jual beli, berdasarkan Perjanjian Ikatan Jual Beli tanah kosong dengan Akte No. 18 Tanggal 05 Mei 1993 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Silverster Mambaitfeto,SH. Bahwa karena tanah sengketa tersebut penggugat berdalil membelinya dari MATHEOS OSKAR SADUKH (Alm) yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Silverster Mambaitfeto,SH amka seharusnya Penggugat menarik MATHEOS OSKAR SADUKH (alm) atau ahli warisnya dan Notaris dan PPAT Silvester Mambaitfeto,SH sebagai pihak dalam perkara ini, karena itu gugatan penggugat harus dinyatakan kurang pihak dan gugatan tidak dapat diterima;

2. Gugatan penggugat kabur/tidak jelas karena luas dan batas-batas tanah sengketa tidak jelas.

Bahwa penggugat berdalil tanah sengketa luas kurang lebih 1.980m<sup>2</sup> batas-batasnya :

UTARA : Berbatasan dengan pekarangan Imanuel Nggoek;

TIMUR : Berbatasan dengan pekarangan M.O. Sadukh;

SELATAN : Berbatasan dengan pekarangan Fintje Nggoek;

BARAT : Berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan;

Adalah dalil penggugat tersebut tidak benar;

Bahwa batas-batas tanah yang benar adalah dahulu berdasarkan sertifikat Induk Hak Milik Nomor 443 dengan luas tanah 1.839 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dengan batas-batas :

UTARA : batas dengan Imanuel Nggoek;

TIMUR : batas dengan tanah milik Mateos Nggoek;

SELATAN : batas dengan jalan/gang;

BARAT : batas dengan jalan Perintis ;

Merupakan tanah milik sah Tergugat I;

3. Bahwa kemudian tergugat I menjual tanahnya tersebut sebagian kepada tergugat II berdasarkan sertifikat hak milik atas nama ELVIS SAUL LIANTO dengan luas tanah kurang 1.500m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kayu Putih, Kec.Oebobo,Kota Kupang dengan batas-batas sbb :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

UTARA : Berbatasan dengan tanah Imanuel Nggoek;

TIMUR : Berbatasan dengan tanah milik Tergugat II;

SELATAN : Berbatasan dengan jalan/gang;

BARAT : Berbatasan dengan jalan Perintis ;

DISEBUT SEBAGAI TANAH SENGKETA YANG MERUPAKAN MILIK SAH TERGUGAT II;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai diatas sangat beralasan hukum Majelis Hakim mengabulkan eksepsi para tergugat untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa apa yang sudah terurai dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang utuh dalam pokok perkara a quo;
2. Bahwa para Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat;
3. Bahwa dalil penggugat point 2 tidak benar karena tanah sengketa ini belum pernah dijual kepada Penggugat, bahwa walaupun ada jual beli tanah tersebut antara MATEOS OSCAR SADUKH dan FELIPUS SADUKH dengan penggugat itu merupakan jual beli tanah yang tidak sah karena MATEOS OSCAR SADUKH hanya merupakan sepupu dari tergugat I dan tidak mempunyai hak untuk menjual tanah sengketa ini dan ibu dari tergugat I tidak pernah mengetahui adanya jual beli tanah tersebut. Bahwa perlu tergugat I tegaskan bahwa ayah Tergugat I bernama FELIPUS SADUKH dan ibu bernama FILIPINA LANI SADUKH, dari perkawinannya mempunyai 4 orang anak yakni :
  - NETY VIKTORIA SADUKH
  - ROBBY STEFANUS SADUKH
  - DEDY ARIANCE SADUKH
  - ADY CHARLES SADUKH
4. Bahwa dalil penggugat point 4 tidak benar karena penggugat tidak pernah menunjukkan bukti-bukti jual beli tanah tersebut kepada tergugat I, bahwa yang benar adalah penggugat yang berkeinginan untuk membeli tanah tersebut dari tergugat I dengan harga tanah Rp.150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), namun karena harga jual tanah tersebut menurut penggugat terlalu mahal maka penggugat sendiri yang menyatakan batal.

### 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)



5. Bahwa dalil penggugat point 5,6,7,8,9 tidak benar karena setelah adanya kesepakatan secara lisan antara penggugat dan tergugat I tentang harga jual tanah sebesar Rp.150.000.000,-(seratus lima puluh juta rupiah)dan kesepakatan bahwa semua biaya pengeluaran yang berkaitan dengan pelepasan hak dan pengurusan sertifikat merupakan tanggung jawab penggugat maka tergugat I segera mengurus surat pelepasan hak atas tanah tersebut, namun setelah surat pelepasan hak atas tanah tersebut ada, penggugat yang secara sepihak meminta agar surat pelepasan hal tersebut dibatalkan karena harga jual tanah tersebut terlalu mahal;
6. Bahwa dalil penggugat 10,11 tidak benar karena penggugat yang menyerahkan kembali surat pelepasan hak atas tanah tersebut kepada tergugat I untuk dibatalkan oleh Turut Tergugat II, sehingga tergugat I menyerahkan kembali surat pelepasan hak tersebut kepada pihak turut tergugat untuk dibatalkan surat pelepasan hak tanah tersebut.Bahwa sebelum surat pelepasan hak atas tanah tersebut dibatalkan oleh turut tergugat II, penggugat telah dipanggil melalui surat secara patut oleh turut tergugat II namun penggugat tidak datang/menghadap;
7. Bahwa dalil penggugat point 12 tidak benar karena surat pembatalan pelepasan atas tanah sengketa tersebut telah dikeluarkan oleh turut tergugat II sesuai dengan bukti-bukti dan prosedur yang sah;
8. Bahwa dalil penggugat point 13 tidak benar karena penggugat yang secara sepihak meminta agar surat pelepasan hak atas tanah sengketa tersebut dibatalkan, kemudian tergugat I sebagai pemilik tanah sengketa yang sah mengurus sertifikat hak milik tanah tersebut atas nama tergugat I;
9. Bahwa benar tanah sengketa tersebut merupakan milik sah tergugat I berdasarkan sertifikat hak milik yang dikeluarkan oleh turut tergugat I berdasarkan prosedur yang sah dan kemudian tergugat I menjual tanahnya tersebut sebagian dengan luas kurang lebih 1.500 m2 kepada tergugat II berdasarkan akta jual beli dan sertifikat hak milik atas nama tergugat II;
10. Bahwa semua biaya terkait dengan pengurusan surat pelepasan hak dan sertifikat hak milik disepakati untuk ditanggung oleh penggugat dan seluruh biaya tersebut telah habis terpakai dengan telah terbitnya surat pelepasan hak atas nama penggugat yang kemudian penggugat menyuruh tergugat I untuk membatalkan jual beli tanah tersebut;



11. Bahwa dalil penggugat poin 17 tidak benar karena penggugat yang melakukan kebohongan atas fakta hukum yang sebenarnya;
12. Bahwa proses penerbitan sertifikat atas nama Tergugat I oleh turut tergugat I dan II telah sesuai dengan mekanisme dan prosedur yang benar dan tergugat I menjual tanah sengketa tersebut kepada tergugat II telah dilakukan secara sah;
13. Bahwa dalil penggugat point 24,25 adalah dalil yang tidak benar karena para tergugat dan para turut tergugat tidak pernah melakukan perbuatan yang merugikan penggugat baik secara materiil maupun immaterial sehingga tuntutan penggugat terkait dengan ganti rugi sangat tidak beralasan hukum karena itu harus ditolak;
14. Bahwa dalil penggugat terkait dengan uang paksa( dwongsong) sangat tidak beralasan hukum karena itu harus ditolak;
15. Bahwa sita jaminan yang dimohonkan oleh Penggugat tidak beralasan hukum karena itu patut ditolak;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana diatas, mohon yang terhormat Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memutuskan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

1. Mengabulkan Eksepsi para tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat kabur/tidak jelas karena batas-batas tanah sengketa kabur/tidak jelas ,karena itu gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Eksepsi dan jawaban para tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan hukum bahwa berdasarkan sertifikat hak milik Nomor : atas nama ELVIS SAUL LIANTO dengan luas tanah kurang 1.500m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kayu Putih, Kec. Oebobo, Kota Kupang dengan batas-batas sbb :  
UTARA : batas dengan Imanuel Nggoek;  
TIMUR : batas dengan tanah milik Tergugat II;  
SELATAN : batas dengan jalan/gang;  
BARAT : batas dengan jalan Perintis;  
DISEBUT SEBAGAI TANAH SENGKETA YANG MERUPAKAN MILIK SAH TERGUGAT II;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menolak tuntutan ganti rugi penggugat untuk seluruhnya;
5. Menolak tuntutan uang paksa penggugat seluruhnya
6. Menolak sita jaminan yang dimohonkan oleh penggugat seluruhnya;
7. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara a quo;

ATAU bila yang terhormat Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

**Kuasa Turut Tergugat I** mengajukan jawaban sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;
2. Bahwa gugatan penggugat kurang pihak sebab ELVIS SAUL LIANTO memperoleh tanah dengan jual beli dari 2(dua) orang yaitu bidang dengan sertifikat Hak Milik No :447/Kelurahan Kayu Putih ELVIS SAUL LIANTO, jual beli dari sdr. YAN ROMELUS REINNATI MANGGOL dengan kata jual beli No.83/2014 tanggal 05-02-2014 yang dibuat di Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zantje Mathilda V0ss Tomasosowa.SHM.Kn, oleh karena itu gugatan penggugat kurang pihak sehingga harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima (Obscur libel)
3. Bahwa dalil gugatan penggugat pada halaman 5 butir 14 kabur dan tidak jelas dimana penggugat menarik Kantor Pertanahan Kota Kupang sebagai Turut Tergugat I, namun tidak menjelaskan dengan tegas bahwa turut tergugat I telah menerbitkan sertifikat kepada tergugat II ELVIS SAUL LIANTO, tetapi tidak menjelaskan dengan jelas yaitu sertifikat Hak Milik Nomor berapa ...? tanggal berapa... ? Surat Ukur Nomor berapa... ? dan diterbitkan sejak kapan..? dengan demikian gugatan penggugat kabur sehingga harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa segala sesuatu yang diajukan dalam Eksepsi menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa tergugat secara tegas membantah semua dalil para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak dimana seharusnya Penggugat juga menarik Sdr. YAN ROMELUS REINNATI MANGGOL sebagai pihak juga sebab sertifikat Hak Milik No :447/Kelurahan Kayu Putih awalnya berasal dari YAN ROMELUS REINNATI MANGGOL kemudian dijual kepada ELVIS SAUL LIANTO dengan akta jual beli No.83/2014, tanggal 05-02-2014 yang dibuat di Notaris PPAT ZANTJE MATHILDA VOSS TOMASOWA, SH.M.Kn dengan demikian gugatan Penggugat kurang pihak sehingga gugatannya harus ditolak atau tidak dapat diterima (Obscur libel);
4. Bahwa luas tanah yang Penggugat dalilkan yaitu seluas  $\pm$  1.980, namun luas tanah sesuai Sertifikat Hak Milik No.446 luasnya 1.539 M2 dan Sertifikat hak Milik No.447 luasnya adalah 300 M2 sehingga luas tanah secara keseluruhannya adalah 1.839 oleh karena itu gugatan penggugat tidak kabur dan tidak jelas dalam menyebutkan luas tanah obyek sengketa oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat di terima (Niet Onvankelijk Verklaard);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat I mohon kepada majelis Hakim Yang Mulia berkenan memberikan pertimbangan dan putusan sebagai berikut :

- I. DALAM EKSEPSI :
  - Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
- II. DALAM POKOK PERKARA :
  1. Menerima jawaban Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan hukum bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas secara tegas dalam menyebut Sertifikat Hak Milik Nomor berapa...? Surat Ukur nomor berapa..?, tahun terbitnya kapan, dan berapa luas tanah obyek sengketanya;
  3. Menyatakan hukum bahwa gugatan penggugat kurang pihak dimana saudara Yan Romelus Raeinati Manggol tidak ditarik sebagai pihak dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak dan tidak dapat diterima (Obscure libel)

#### 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)



4. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dan atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijik Verklaard);
5. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul sebagai akibat diputuskannya perkara ini;

Demikian Eksepsi dan jawaban Turut Tergugat I disampaikan, kiranya dapat menjadi bahan pertimbangan didalam memutuskan yang seadil-adilnya diucapkan terimakasih;

### **Kuasa Turut Tergugat II** mengajukan jawaban sebagai berikut :

Bahwa menurut penggugat perbuatan yang dilakukan oleh turut tergugat II adalah menerbitkan surat keterangan Kec. Oeb.590/1607B/V/2010, tanggal 19 Mei 2010...dstnya sebagaimana dalam uraian gugatan pada point 18;

Tanggapan Turut Tergugat II :

Bahwa dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Klas I A Kupang terhadap tergugat I dalam perkara Pidana Nomor 49/Pid.B/2014/PN.Kpg tanggal 13 April 2014 yang menyatakan bahwa terdakwa ADY CHARLES SADUKH terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan dan menjatuhkan pidana kepada terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 3(tiga) bulan maka dengan demikian Surat Keterangan Camat Oebobo No. Kec. Oeb.590/1607B/V/2010, yang dikeluarkan pada tanggal 19 mei 2010 atas permohonan Tergugat I tidak mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat;

Berdasarkan uraian diatas,maka Turut Tergugat II mohon agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Klas IA Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)
- Menyatakan perbuatan Turut Tergugat II Menerbitkan surat keterangan Kec. Oeb.590/1607B/V/2010, tanggal 19 Mei 2010 ... dstnya tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

**SUBIDER :**

- Jika majelis Hakim berpendapat lain,mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);



Menimbang, bahwa jawab menjawab dilanjutkan dengan replik dari Penggugat dan duplik dari Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang isinya telah dicatat dalam berita acara sidang bersangkutan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil gugatannya, Penggugat mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Kupang No.2/PDT/G/1983, tanggal 28 Maret 1984, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti P.1 ;
2. Foto Copy Putusan Mahkamah Agung No.675 K/PDT/1989, tanggal 20 Februari 1991 , surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti P.2 ;
3. Foto Copy Berita Acara Eksekusi No, 2/B.A.PDT/G/1983/PN.KPG tanggal 13 September 1991, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti P.3 ;
4. Foto Copy Akta Perdamaian No.03/PDT/G/1993/PN.Kpg, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti P.4 ;
5. Foto Copy Kwitansi Akta Perdamaian Nomor 03/PDT.G/1993/PN.KPG, tanggal 05 Mei 1993. bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti P.5 ;
6. Foto Copy Akta Notaris tanggal 05 Mei 1993 “ Kuasa”, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti P.6 ;
7. Foto Copy Akta Notaris tanggal 05 Mei 1993 “ Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Kosong” , surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti P.7 ;
8. Foto Copy Surat Persetujuan Perdamaian tertanggal 03 Mei 1993, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti P.8 ;
9. Foto Copy Surat Gambar Situasi Nomor 166 tahun 1994 tertanggal 14 Pebruari 1994, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti P.9 ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Foto Copy Putusan Nomor 49/Pid.B/2014/PN.KPG tanggal 03 April 2014 telah pula diberi materai secukupnya surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi tanda bukti P.10 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 446 tahun 2010 an. ADY CHARLES SADUKH, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T I,II.1 ;
2. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 447 tahun 2010 , surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T I,II.2 ;
3. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tanggal 02 Januari 2010, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T I,II.3 ;
4. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tanggal 02 Januari 2012, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T I,II.4 ;
5. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tanggal 24 Agustus 2011, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T I,II.5 ;
6. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tanggal 24 Agustus 2011, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T I,II.6 ;
7. Foto Copy Salinan Akta Jual Beli No.321/ 2013 tanggal 12 September 2013 atas nama YAN R.R. MANGGOA, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T I,II.7
8. Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 83/2014 tanggal 5 Februari 2014 antara 2014 antara Romelus Reinnati Manggo dengan Elvis Saul Liyanto,SE , surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T I,II.8 ;
9. Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 340/2010 tanggal 3 November 2010 antara 2014 antara Ady Charles Sadukh dengan Elvis Saul Liyanto,SE , surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T I,II.9 ;

#### 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

10. Foto Copy Surat Keterangan No. Kec.Oeb.590/1607B/V/2010 tanggal 19 Mei 2010, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T I,II.10 ;
11. Foto Copy Surat Keterangan Pelunasan Nomor : Dispenda 973/508/III/2015 tanggal 26 februari 2015, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T I,II.11 ;
12. Foto Copy Surat Keterangan Pelunasan Nomor : Dispenda 973/611/III/2014 tanggal 12 Maret 2014 , surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T I,II.12 ;
13. Foto Copy Surat Keterangan Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 tanggal 02 Januari 2013 , surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T I,II.13 ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti saksi sebagai berikut :

**SAKSI : YULIUS NDUN :**

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat Trisno Law;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I Adi Charles Sadukh dan Tergugat II Elvis saul Lianto;
- Bahwa Saksi tahu letak tanah sengketa
- Bahwa letak tanah sengketa di RT 05 RW 02 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang;
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah sengketa;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah yang disengketa yaitu  
batas Utara dengan tanah Imanuel Nggoek  
Batas Timur dengan tanah Mateos Sadukh  
Batas Selatan dengan tanah Fintje Nggoek sekarang jalan  
Batas Barat dengan Jalan raya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu tanah sengketa sekarang dikuasai oleh Felipus Sadukh.
  - Bahwa saksi kenal dengan Ady Charles Saduk
  - Bahwa Ady Charles Sadukh adalah anak dari Philipus Sadukh;
  - Bahwa saksi tahu diatas tanah sengketa sudah ada bangunan;
  - Bahwa setahu saksi bangunan diatas tanah sengketa miliknya Elvis Saul Lianto;
  - Bahwa saksi tidak tahu dari siapa Elvis Saul Lianto dapat tanah tersebut;
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan Markus Oskar Sadukh;
  - Bahwa saksi tidak kenal YAN ROMELUS REINNATI MANGGOL
  - Bahwa saksi tidak tahu dari siapa Felipus Sadukh dapat tanah tersebut;
  - Bahwa saksi tidak tahu tentang adanya pelepasan hak dari Adi Cahreles Sadukh kepada Trisno Law;
  - Bahwa saksi tahu Pelipus Sadukh buat kebun diatas tanah sengketa;
  - Bahwa saksi kenal dengan yang namanya Matheos Oskar Sadukh
  - Bahwa setahu saksi Bertolomeus Sadukh adalah kakak dari Pelipus Sadukh bukan Matheos Oskar Sadukh;
  - Bahwa saksi tidak tahu Matheos Oskar Sadukh punya tanah di dekat tanah sengketa;
  - Bahwa saksi dulu tinggal dekat tanah sengketa
  - Bahwa saksi sering lewat tanah sengketa;
  - Bahwa setahu saksi diatas tanah sengketa telah ada bangunan tempat penampungan tenaga kerja yang mau diberangkatkan ke Malaysia;
  - Bahwa setahu saksi bangunan tersebut miliknya Elvis Saul Lianto;
  - Bahwa saksi tidak tahu tentang jual beli tanah sengketa
  - Bahwa saksi tidak tahu tentang Ady Charles sadukh yang di hokum karena menjual tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang adanya Berita Acara Eksekusi yang ditandatangani oleh Betolomeus Sadukh

Menimbang, bahwa Kuasa Turut Tergugat I mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Copy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang No. 116-520.1.24.13.2010 tanggal 25 Agustus 2010 atas nama ADY CHARLES SADUKH, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan



- aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T T. I.1 ;
2. Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 443 tahun 2010 tanggal 30 September 2010 atas nama ADY CHARLES SADUKH , surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T.T I.2;
  3. Foto Copy Buku Tanah Hak Milik No.446/Kelurahan Kayu Putih, Surat Ukur No.43/Kayu putih/2010 tanggal 08-10- 2010 atas nama ELVIS SAUL LIYANTO, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T T.I.3 ;
  4. Foto Copy Buku Tanah Hak Milik No.447/Kelurahan Kayu Putih, Surat Ukur No.46/Kayu putih/2010 tanggal 08 Oktober 2010, atas nama ELVIS SAUL LIYANTO, surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T.T.I.4 ;
  5. Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 340/2010 tanggal 3 November 2010 antara 2014 yang dibuat oleh Silvester Joseph Mambaifeto,SH , surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T.T.1.5 ;
  6. Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 321/2013 tanggal 12 September 2013 yang dibuat oleh Albert Wilson Riwukore,SH , surat bukti tersebut telah dicocokkan dengan aslinya dan telah pula diberi materai secukupnya dan diberi tanda bukti T T.1.6 ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan pemeriksaan setempat terhadap obyek perkara yang hasilnya sebagai berikut :

- Utara : berbatasan dengan Imanuel Nggoek
- Timur : Berbatasan dengan M.O. Sadukh
- Selatan : Berbatasan dahulu dengan Fintje Nggoek sekarang dengan jalan Desa;
- Barat : Berbatasan dengan Jalan Perintis Kemerdekaan;
- Dan diatas tanah sengketa telah dibangun bangunan untuk Pusat Kuliner;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat mengajukan tuntutan provisionil yang pada pokoknya menuntut supaya Para Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan berupa pembangunan rumah, pemagaran serta melakukan kegiatan usaha/perdagangan di atas tanah sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mengkaji surat gugatan Penggugat ternyata bahwa tuntutan provisi dimaksud senada dengan maksud dan tujuan gugatan Penggugat sehingga menurut hemat Majelis Hakim tidak masuk ranah provisi karena dalam hukum acara perdata ditentukan bahwa untuk menjawab tuntutan provisionil dari suatu gugatan, pengadilan menjatuhkan putusan sela karena putusan provisionil adalah putusan yang menjawab tuntutan provisionil yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak, sebelum putusan akhir dijatuhkan. (Vide Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1988, hlm.185);

Menimbang, bahwa dalam yurisprudensi ditentukan bahwa tuntutan provisionil yang diajukan oleh penggugat pada hakekatnya untuk memperlancar jalannya persidangan, sehingga tuntutan ini tidak diperkenankan mengenai atau berkaitan dengan pelaksanaan materi pokok perkara yang dituntut oleh penggugat dalam petitum gugatannya, (Vide Putusan MARI tanggal 7 Mei 1973 Nomor: 1070 K/Sip/1972 Jo. Putusan MARI tanggal 5 Juli 1977 Nomor: 279 K/Sip/1976);



Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi dari Penggugat tersebut tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan tidak diterima;

**DALAM EKSEPSI :**

**1. Eksepsi tentang gugatan kurang pihak**

Menimbang, bahwa dalam surat jawaban Tergugat I dan Tergugat II berisi eksepsi dan mengingatkan eksepsi dimaksud bukan tentang kewenangan mengadili, maka Majelis menerapkan ketentuan Pasal 162 Rbg sehingga eksepsi tersebut diputus bersama-sama dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa oleh karena Penggugat mendalihkan tanah sengketa dibeli dari Matheos Oscar Sadukh (alm) dihadapan Notaris dan PPAT Silsester J. Mambaitfeto, SH, maka seharusnya Penggugat menarik Matheos Oscar Sadukh (alm) atau ahli warisnya dan Notaris dan PPAT Silsester J. Mambaitfeto, SH, sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena itu gugatan Penggugat kurang pihak dan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan eksepsi kurang pihak dalam perkara ini Majelis Hakim berpedoman pada hukum acara perdata dan dalam yurisprudensi yang menentukan bahwa hanya pihak penggugat yang paling berhak untuk menentukan siapa-siapa orangnya yang akan ditarik sebagai tergugat dalam surat gugatannya. (vide Putusan MARI tanggal 16 Juni 1971 Nomor: 305 K/Sip/1971 Jo. Putusan MARI No. 3676 K/Sip/1973 tanggal 10 Desember 1973 Jo. Putusan MARI tanggal 31 Juli 2001 Nomor: 2824 K/Pdt/2000, ) dan Yurisprudensi MARI No. 1072 K/sip/1982 tanggal 1 Agustus 1983 yang menggariskan bahwa gugatan cukup diajukan / ditujukan kepada pihak yang secara Feitelijk menguasai barang – barang sengketa dan berhubung dengan itu eksepsi dimaksud tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima;

**2. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur/ tidak jelas dan batas-batas tanah sengketa tidak jelas.**

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat I dan Tergugat II menyatakan bahwa Penggugat mendalihkan tanah sengketa luas kurang lebih 1.980 M2 batas-batasnya:

Utara : berbatasan dengan pekarangan Imanuel Nggoek;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur : berbatasan dengan tanah M.O. Sadukh;  
Selatan : berbatasan dengan tanah Fince Nggoek;  
Barat : berbatasan dengan jalan Perintis Kemerdekaan;

Dalil Penggugat tersebut tidak benar karena

Bahwa batas-batas tanah yang benar adalah dahulu berdasarkan sertifikat induk Hak milik Nomor : 443 dengan luas tanah 1.839 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang dengan batas-batas sebagai berikut:

- UTARA : batas dengan Imanuel Nggoek;  
TIMUR : batas dengan tanah milik Mateos Nggoek;  
SELATAN : batas dengan Jalan/ gang;  
BARAT : batas dengan Jalan Perintis

## **Merupakan tanah milik sah Tergugat I**

Bahwa kemudian Tergugat I menjual tanahnya tersebut sebagian kepada Tergugat II berdasarkan sertifikat hak milik atas nama ELVIS SAUL LIANTO dengan luas tanah kurang 1.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Oebobo Kota Kupang dengan batas-batas sbb :

- UTARA : Batas dengan Imanuel Nggoek;  
TIMUR : batas dengan tanah milik Tergugat II;  
SELATAN : batas dengan Jalan/gang;  
BARAT : batas dengan jalan Perintis.

Disebut sebagai tanah sengketa yang merupakan milik sah TERGUGAT II.

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal yang terurai diatas sangat beralasan hukum Majelis Hakim mengabulkan eksepsi para Tergugat untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa setelah mencermati eksepsi Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut telah memasuki ranah pokok perkara yang akan dibuktikan dipersidangan dan berhubung dengan itu eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut tidak berdasarkan hukum sehingga patut dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa jika ditelusuri kembali uraian pertimbangan di atas, ternyata eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

## **DALAM POKOK PERKARA :**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah menyatakan hukum pengurusan yang dilakukan oleh Tergugat I hingga terbit sertifikat atas nama Tergugat I atas dasar kebohongan /kepalsuan atau penipuan adalah perbuatan melawan hukum, sebagaimana dalam petitum ke-3 dari gugatan Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut Tergugat I dan Tergugt II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II dengan tegas menolak dalil gugatan Penggugat tersebut sehingga Majelis Hakim berpedoman pada Putusan MARI No. 197 K/Sip/1956 tanggal 30 Desember 1975, dengan memberikan beban pembuktian kepada kedua belah pihak perkara tersebut;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil gugatannya Penggugat mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-10;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-10 berupa fotokopi Putusan Nomor 49/Pid.B/2014/PN.KPG tanggal 03 April 2014 dimana dalam bukti surat tersebut telah dinyatakan bahwa Tergugat I terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penipuan dan Majelis telah mengkaji fakta hukum putusan tersebut yang pada pokoknya bahwa pada bulan April 2010 bertempat di rumah saksi korban Jl. Timor Raya Km 6 Rt 15 Rw 05 Kel. Oesapa Barat Kec. Kelapa Lima Kota Kupang berawal saat saksi korban memperoleh sebidang tanah dari MATHEOS OSCAR SADUKH dengan luas 2000 m2 yang terletak di Rt 05 Rw 02 Kel. Kayu Putih Kec. Oebobo Kota Kupang dengan cara jual beli, kemudian pada bulan April 2010 terdakwa datang menemui saksi korban di rumah/tokonya di Jl. Timor Raya Kel.Oesapa Barat dan mengaku sebagai anak kandung dari FELIPUS SADUKH menjelaskan kepada saksi korban bahwa keluarga Sadukh tidak mengakui bahwa Matheos Oscar Sadukh telah menyerahkan tanah tersebut kepada saksi korban, kemudian berselang beberapa hari terdakwa datang lagi di rumah saksi korban lalu saksi korban memperlihatkan/menunjukkan bukti-bukti penyerahan tanah tersebut dari Matheos Oscar Sadukh dan Felipus Sadukh kepada saksi korban, lalu terdakwa menawarkan diri untuk mengurus surat pelepasan hak atas tanah tersebut dari keluarga Sadukh kepada saksi korban dengan meminta biaya sebesar Rp 6.500.000.-(enam juta lima ratus ribu rupiah), setelah selesai membuat surat pelepasan hak tersebut lalu terdakwa menyerahkan surat pelepasan hak tersebut kepada saksi korban lalu terdakwa berkata kepada saksi korban untuk meminta pengertian saksi korban kepada keluarga Sadukh terutama ibu terdakwa, selanjutnya saksi korban menyerahkan lagi kepada terdakwa uang sebesar Rp

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2.500.000.- (dua juta lima ratus ribu rupiah), setelah terdakwa menerima uang tersebut kemudian terdakwa menawarkan diri lagi kepada saksi korban untuk mengurus sertifikat atas tanah tersebut dengan biaya pengurusan sertifikat sebesar Rp 5.000.000.- (lima juta rupiah) dan disetujui oleh saksi korban, selanjutnya saksi korban menyerahkan uang panjar biaya pengurusan sertifikat sebesar Rp 2.000.000.- (dua juta rupiah) kepada terdakwa, kemudian pada tanggal 27 April 2010 terdakwa datang lagi di rumah / toko terdakwa dan meminta lagi uang panjar biaya pengurusan sertifikat sebesar Rp 1.500.000.- (satu juta lima ratus ribu rupiah), selanjutnya berselang beberapa hari kemudian terdakwa datang lagi di rumah saksi korban untuk meminta lagi uang biaya pengurusan sertifikat namun saksi korban menolak tidak memberikan uang dengan alasan sertifikat belum jadi lalu terdakwa pergi meninggalkan saksi korban, kemudian berselang 1 (satu) minggu kemudian terdakwa kembali lagi di rumah saksi korban dan meminta surat pelepasan hak atas tanah tersebut dengan alasan diminta oleh pihak BPN sebagai salah satu syarat penerbitan sertifikat, lalu saksi korban menyerahkan surat pelepasan hak atas tersebut kepada terdakwa, kemudian setelah terdakwa menerima kembali surat pelepasan hak atas tanah tersebut dari saksi korban lalu tanpa sepengetahuan saksi korban terdakwa pergi menemui Camat Kelapa Lima dan membatalkan surat pelepasan hak atas tanah yang telah dibuat tersebut dengan alasan saksi korban membatalkan penjualan atas tanah tersebut, selanjutnya terdakwa mengurus sertifikat tanah tersebut atas nama terdakwa tanpa sepengetahuan saksi korban, kemudian setelah sertifikat hak milik atas tanah tersebut keluar maka terdakwa menjual tanah tersebut kepada saksi Elvis Saul Lianto dengan harga jual sebesar Rp 200.000.000.- (dua ratus juta rupiah);

Menimbang berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka tergugat I menjadi terdakwa dalam perkara itu dinyatakan terbukti melakukan tindak pidana penipuan;

Menimbang, bahwa bukti surat P-10 tersebut merupakan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga dapat dikualifisir sebagai bukti otentik, sehingga berdasarkan bukti tersebut telah terbukti Tergugat I melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan pihak Penggugat sebagai pihak korban dalam perkara dimaksud, dengan demikian bukti-bukti lainnya baik yang diajukan oleh Penggugat maupun oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I tidak relevan lagi untuk dibahas dalam perkara in casu;

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa mencermati gugatan Penggugat jelas kiranya bahwa gugatan ini didasarkan pada suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ditentukan pada Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian, mengganti kerugian tersebut"

Menimbang, bahwa dalam BW tidak diuraikan secara rinci mengenai unsur- unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Pasal 1365 KUHPerdara tersebut, oleh karena itu Majelis Hakim akan mengemukakan pendapat ahli hukum yang berusaha mengurai secara teliti unsur tersebut ;

Menimbang, bahwa dahulu pengadilan menafsirkan "melawan hukum" sebagai hanya pelanggaran dari pasal-pasal hukum tertulis semata-mata (pelanggaran perundang-undangan yang berlaku) tetapi sejak tahun 1919 terjadi perkembangan di negeri Belanda dengan mengartikan perkataan melawan hukum bukan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepantasan dalam pergaulan hidup masyarakat lihat putusan Hoge Raad negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus Lindembbaum versus Cohen. Dengan demikian sejak tahun 1919 tindakan *onrechtmatige daad* tidak lagi dimaksudkan hanya sebagai *onwematige daad* saja;

Menimbang, bahwa sejak tahun 1919 tersebut di negeri Belanda dan demikian juga di Indonesia perbuatan melawan hukum telah diartikan secara luas yakni mencakup salah satu dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

1. Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain;
2. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

(Amir Fuady, SH,MH,Mhum, Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, Citra Aditya Bakti, bandung, 2002, hlm.6);



Menimbang, bahwa suatu perbuatan, merupakan Perbuatan Melanggar Hukum yang memenuhi ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata adalah jika di dalam perbuatan tersebut memenuhi unsur :

- a. perbuatan melawan hukum.
- b. kesalahan.
- c. kerugian.
- d. hubungan sebab akibat antara kesalahan dan kerugian yang ditimbulkan.

(Vide Adrian Sutedi, SH.,MH, Tanggung Jawab Produk dalam Hukum Perlindungan Konsumen, Ghalia Indonesia, 2008, hlm.215);

Menimbang, bahwa berdasarkan paparan di atas, maka perbuatan Tergugat I dinilai telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum, namun demikian dalam Perbuatan Melawan Hukum pertanggungjawabannya terletak pada pelakunya dalam hal ini Tergugat I, sedangkan Tergugat II dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat dipersalahkan terhadap perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut sehingga gugatan Penggugat pada petitum ke-3 hanya dapat dikabulkan terhadap Tergugat I sedangkan tuntutan terhadap Tergugat II dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa implikasi yuridis dari Perbuatan Melawan Hukum adalah adanya kerugian, tetapi kerugian yang dituntut oleh Penggugat tidak terperinci sedangkan bukti surat P-6 berupa kwitansi senilai Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) tidak cukup mendukung dalil gugatan Penggugat tersebut, tetapi Majelis Hakim mempunyai suatu keyakinan bahwa secara materiil Penggugat kerugiannya cukup besar, sehingga berdasarkan asas kepatutan dan kemanfaatan hukum maka Tergugat I wajib mengganti kerugian tersebut dengan berpedoman pada Putusan MARI tanggal 23 Mei 1970 No.610K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa meskipun tuntutan ganti rugi jumlahnya dianggap tidak pantas sedangkan penggugat menuntut jumlah itu maka Majelis Hakim berwenang untuk menetapkan berapa sepentasnya harus dibayar hal tersebut tidak melanggar ketentuan pasal 178 ayat 3 HIR ;

Menimbang, bahwa berdasarkan paparan di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap perbuatan Tergugat I tersebut jumlah ganti kerugian yang layak adalah sebesar Rp. 1.260.000.000,- (satu milyar dua ratus enam puluh juta rupiah), ditambah Rp.15.500.000,- (lima belas juta rupiah)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sehingga berjumlah Rp. 1.275.500.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) tetapi ganti kerugian tersebut tidak dapat dibebankan kepada Tergugat II, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, sehingga terhadap petitum ke- 9 dikabulkan khusus terhadap Tergugat I sedangkan terhadap Tergugat II dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II ditolak;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian immateriil sebagaimana dituntut pada petitum ke- 10 gugatan Penggugat, sehingga patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang perlu dibahas adalah tentang permasalahan hukum apakah Tergugat II membeli tanah sengketa dari Tergugat I tersebut beritikad buruk sebagaimana dimaksud dalam petitum ke-6 dari gugatan Penggugat ?

Menimbang, bahwa Penggugat membuktikan dalil gugatannya dengan bukti surat P-1 berupa Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Kupang No.2/PDT/G/1983, tanggal 28 Maret 1984, P-2 Foto Copy Putusan Mahkamah Agung No.675 K/PDT/1989, tanggal 20 Februari 1991, P-3 Foto Copy Berita Acara Eksekusi No, 2/B.A.PDT/G/1983/PN.KPG tanggal 13 September 1991, P-4 Foto Copy Akta Perdamaian No.03/PDT/G/1993/PN.Kpg, P-5 Foto Copy Kwitansi Akta Perdamaian Nomor 03/PDT.G/1993/PN.KPG, tanggal 05 Mei 1993. P-6 Foto Copy Akta Notaris tanggal 05 Mei 1993 P-7 Foto Copy Akta Notaris tanggal 05 Mei 1993 " Perjanjian Ikatan Jual Beli Tanah Kosong" ,P-8 Foto Copy Surat Persetujuan Perdamaian tertanggal 03 Mei 1993, P-9 Foto Copy Surat Gambar Situasi Nomor 166 tahun 1994 tertanggal 14 Pebruari 1994;

Menimbang, bahwa guna membuktikan dalil bantahannya Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat TI,II-1 berupa Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 446 tahun 2010 an. ADY CHARLES SADUKH, bukti T I,II.2 Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 447 tahun 2010 ,bukti T I,II.3 Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tanggal 02 Januari 2010, bukti T I,II.4 Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tanggal 02 Januari 2012, bukti T I,II.5 Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tanggal 24 Agustus 2011, bukti T I,II.6 Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang tanggal 24 Agustus 2011, bukti T I,II.7 Foto Copy Salinan Akta Jual Beli No.321/ 2013 tanggal 12 September 2013 atas nama YAN R.R. MANGGOA, bukti T I,II.8

### 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)



Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 83/2014 tanggal 5 Februari 2014 antara 2014 antara Romelus Reinnati Manggo dengan Elvis Saul Liyanto,SE ,bukti T I,II.9 Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 340/2010 tanggal 3 November 2010 antara 2014 antara Ady Charles Sadukh dengan Elvis Saul Liyanto,SE , bukti T I,II.10,Foto Copy Surat Keterangan No. Kec.Oeb.590/1607B/V/2010 tanggal 19 Mei 2010, bukti T I,II.11,Foto Copy Surat Keterangan Pelunasan Nomor : Dispenda 973/508/III/2015 tanggal 26 februari 2015, bukti T I,II.12 Foto Copy Surat Keterangan Pelunasan Nomor : Dispenda 973/611/III/2014 tanggal 12 Maret 2014 , TI.II-13 Foto Copy Surat Keterangan Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 tanggal 02 Januari 2013 ,

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut didukung pula dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Turut Tergugat I berupa : Foto Copy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang No. 116-520.1.24.13.2010 tanggal 25 Agustus 2010 atas nama ADY CHARLES SADUKH, bukti T T. I.1 , Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 443 tahun 2010 tanggal 30 September 2010 atas nama ADY CHARLES SADUKH , bukti T.T I.2; Foto Copy Buku Tanah Hak Milik No.446/Kelurahan Kayu Putih, Surat Ukur No.43/Kayu putih/2010 tanggal 08-10- 2010 atas nama ELVIS SAUL LIYANTO, bukti T T.I.3 ,Foto Copy Buku Tanah Hak Milik No.447/Kelurahan Kayu Putih, Surat Ukur No.46/Kayu putih/2010 tanggal 08 Oktober 2010, atas nama ELVIS SAUL LIYANTO, bukti T.T.I.4 , Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 340/2010 tanggal 3 November 2010 antara 2014 yang dibuat oleh Silvester Joseph Mambafeto,SH ,bukti T.T.1.5 Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 321/2013 tanggal 12 September 2013 yang dibuat oleh Albert Wilson Riwukore,SH , bukti T T.1.6 ;

Menimbang, bahwa saksi **YULIUS NDUN, yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II** tidak mengetahui adanya jual beli tanah sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan proses jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu Akta Jual Beli Nomor 83/2014 tanggal 5 Februari 2014 antara 2014 antara Romelus Reinnati Manggo dengan Elvis Saul Liyanto,SE ,(bukti T I,II.8), Foto Copy Akta Jual Beli Nomor 340/2010 tanggal 3 November 2010 antara 2014 antara Ady Charles Sadukh dengan Elvis Saul Liyanto,SE ,(bukti T I,II.9) dan Foto Copy Surat Keterangan No. Kec.Oeb.590/1607B/V/2010 tanggal 19 Mei 2010, (bukti T I,II.10),Foto Copy Surat Keterangan Pelunasan Nomor : Dispenda 973/508/III/2015 tanggal 26 februari 2015,(bukti T I,II.11),Foto Copy Surat Keterangan Pelunasan Nomor : Dispenda 973/611/III/2014 tanggal 12 Maret 2014 , (bukti T I,II.12), ternyata jual beli tanah sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan berdasarkan



prosedur sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dihubungkan pula dengan Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 446 tahun 2010 an. ADY CHARLES SADUKH, (bukti T I,II.1), Foto Copy Sertifikat Hak Milik No. 447 tahun 2010 (bukti T I,II.2) yang didukung pula oleh bukti surat TT.1-1 sampai dengan TT-1-6, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat II dapat dikualifisir sebagai pembeli yang beritikad baik sehingga harus mendapat perlindungan hukum sebagaimana ditentukan dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 September 1996 Nomor 3275/Pdt/1995 yang menyatakan bahwa apabila pembantah dapat membuktikan bahwa tanah sengketa dibeli oleh pembantah di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tanah itu masih tercatat atas nama penjual maka pembantah yang beritikad baik dan terkait pula dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230 K/Sip/1980 yang menentukan bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan paparan di atas, maka gugatan Penggugat pada petitum ke-6 tidak beralasan hukum sehingga patut ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya gugatan Penggugat pada petitum ke 6 tersebut akan membawa konsekuensi yuridis terhadap petitum gugatan ke-2, 4, 5,7,8, 11, 12, 13, 14, sehingga tidak ada urgensinya untuk dipertimbangkan secara terperinci dan patut dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan paparan pertimbangan di atas, maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 Rbg, maka Tergugat I harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembahasan terhadap bukti-bukti di atas Majelis Hakim telah dapat memecahkan segala persoalan dalam perkara ini, maka tidak ada urgensinya lagi untuk mempertimbangkan bukti-bukti yang lain dan selebihnya;

Mengingat ketentuan dalam Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 September 1996 Nomor 3275/Pdt/1995 dan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 29 Maret 1982 Nomor 1230 K/Sip/1980 tentang Perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik serta perundang-undangan yang telah dikutip di atas dan ketentuan lain yang bersangkutan khususnya UURI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;



**MENGADILI :**

**DALAM PROVISI :**

- Menyatakan gugatan provisi Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa pengurusan yang dilakukan oleh Tergugat I hingga terbit sertifikat atas nama Tergugat I atas dasar kebohongan / kepalsuan atau penipuan adalah Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum Tergugat I untuk membayar kerugian materiil secara tunai dan seketika kepada Penggugat sejumlah Rp. 1.275.500.000,- (satu milyar dua ratus tujuh puluh lima juta lima ratus ribu rupiah);
4. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sebesar Rp.2.561.000,-(Dua juta Lima ratus enam puluh satu ribu rupiah)
5. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang , pada hari Senin tanggal 18 Mei 2015 oleh kami, Ida Bagus Dwiyantara, S.H., M.Hum, sebagai Hakim Ketua, Dr I Ketut Sudira, S.H., M.H dan Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi SH.MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 19 Mei 2015 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut,dengan dibantu Lidia.MF.Mboeik Panitera Pengganti dihadiri pula oleh Kuasa Penggugat, kuasa Tergugat,I,II, dan Kuasa Turut Tergugat II tanpa dihadiri oleh Kuasa Turut Tergugat I;

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ttd.

Ttd.

DR. I KETUT SUDIRA, SH., MH

IDA BAGUS DWI YANTARA, SH.,MHum

Ttd.

IDA AYU NYOMAN ADNYA DEWI, SH.MH

Panitera Pengganti

Ttd.

LIDIA M.F.MBOEIK

## Perincian biaya :

1. Materai .....	Rp.	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp.	5.000,00
3. Proses .....	Rp.	100.000,00
4. PNBP .....	Rp.	30.000,00
5. Panggilan .....	Rp.	1.920 .000,00
6. Pemeriksaan setempat.....	<u>Rp.</u>	<u>500.000.00</u>
Jumlah .....	Rp.	2.561 .000,00

( Dua juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah)

### 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)